

#### 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, çiğdem, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2962 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 10 Kat: 5  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Tic. Sic. No: 275942 Şişli İc. Sic. No: 275942/0019  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 275942 Şişli İc. Sic. No: 275942/0019  
Nispetiye Vergi Dairesi No: 321 454 9329

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

Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara İl merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

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

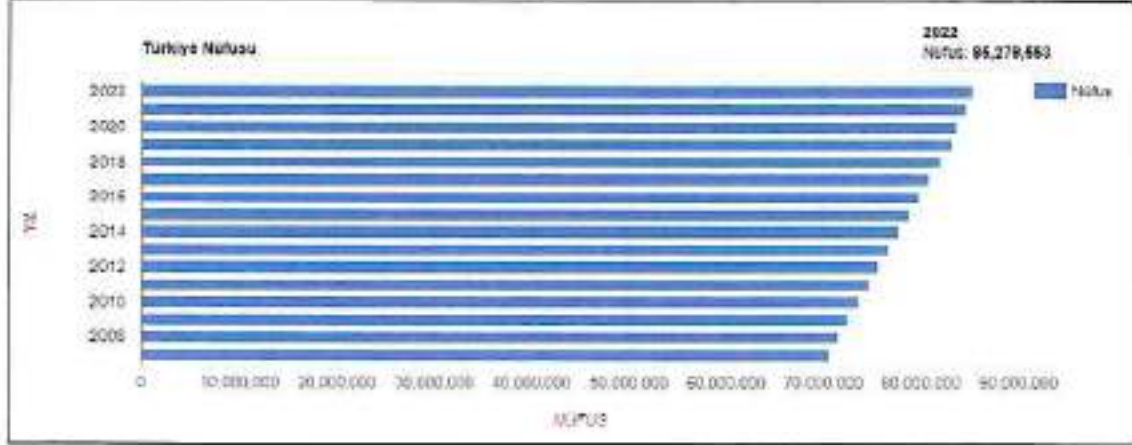
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik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



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

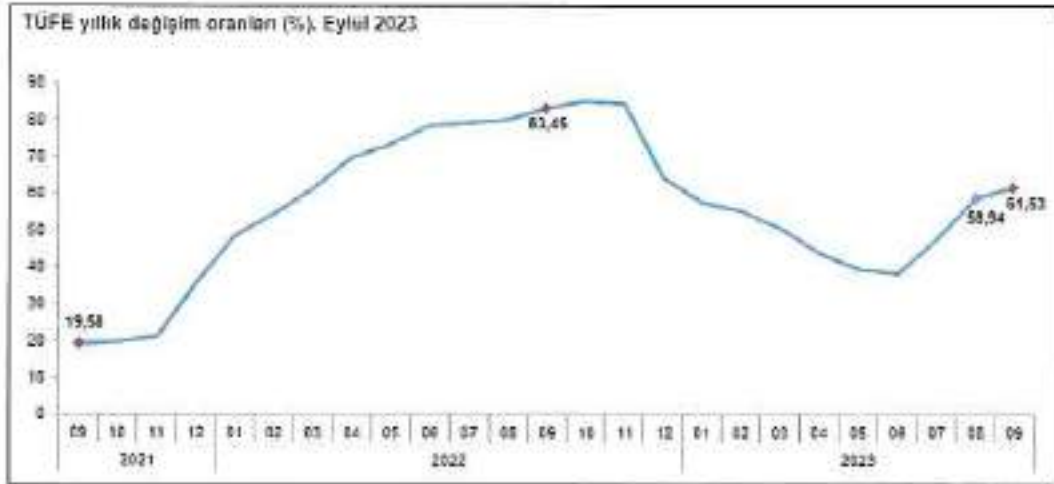
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

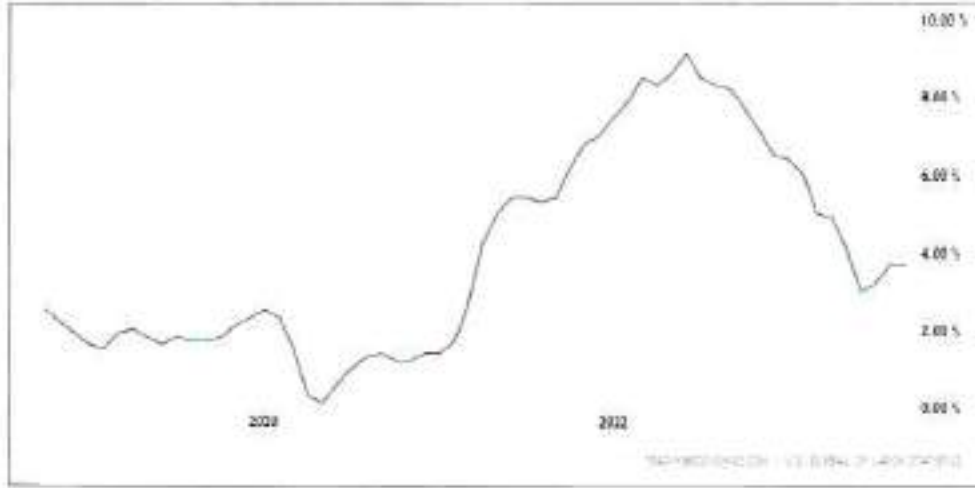


Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

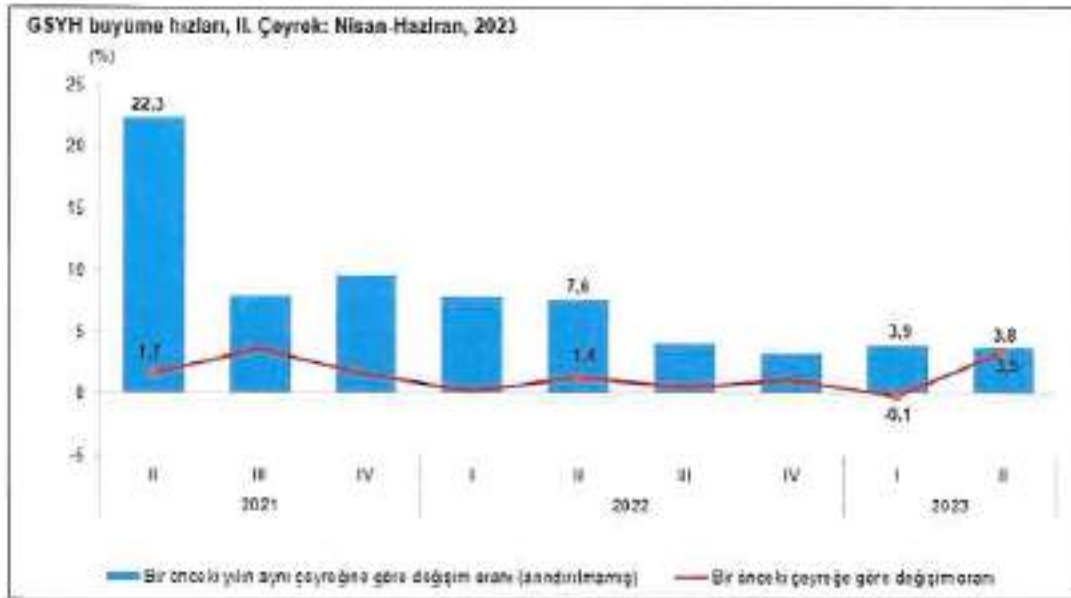


TÜFE’deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut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



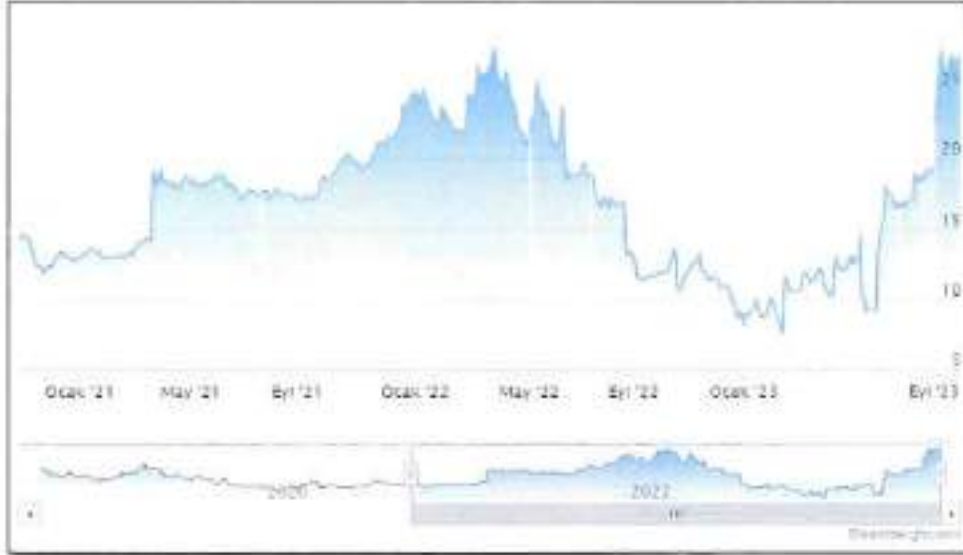
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

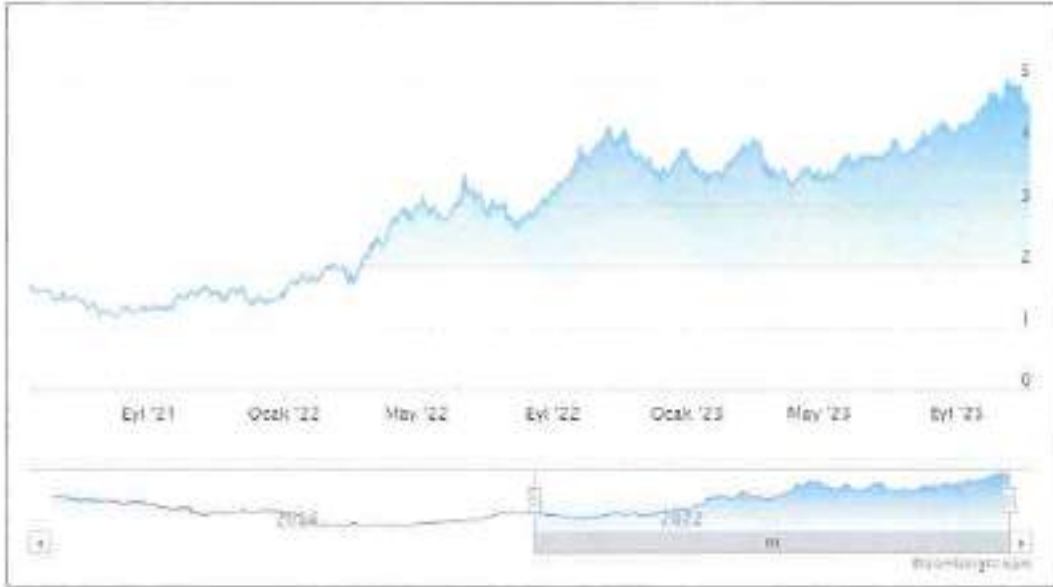


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

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

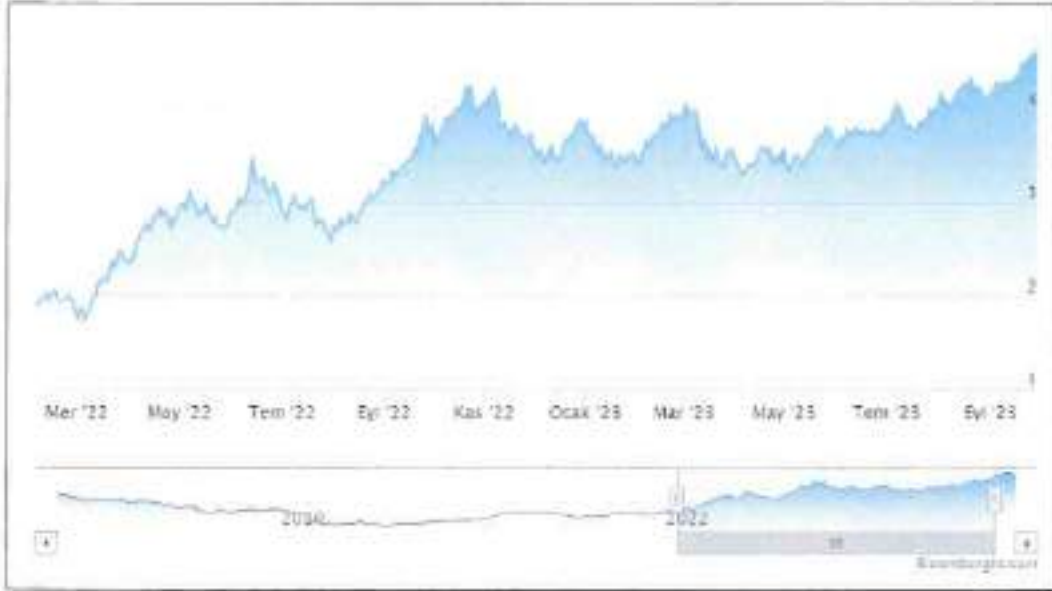


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



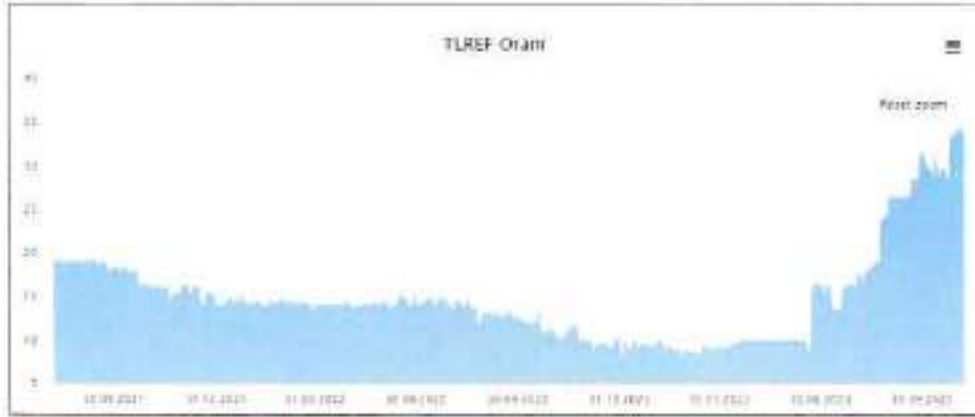
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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



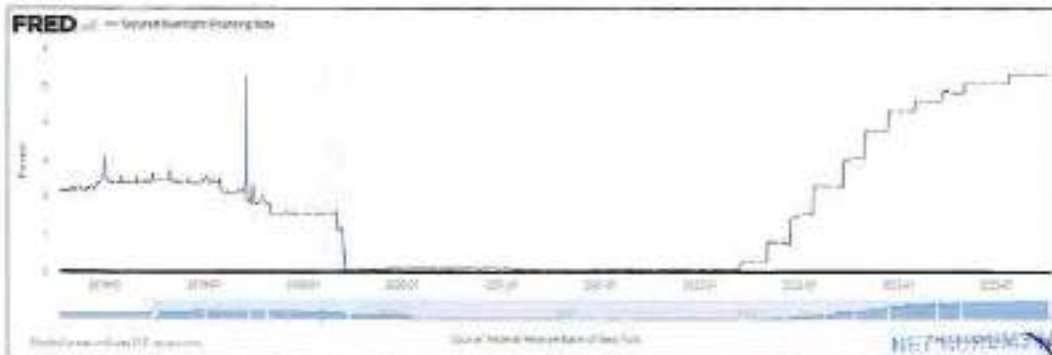


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi:



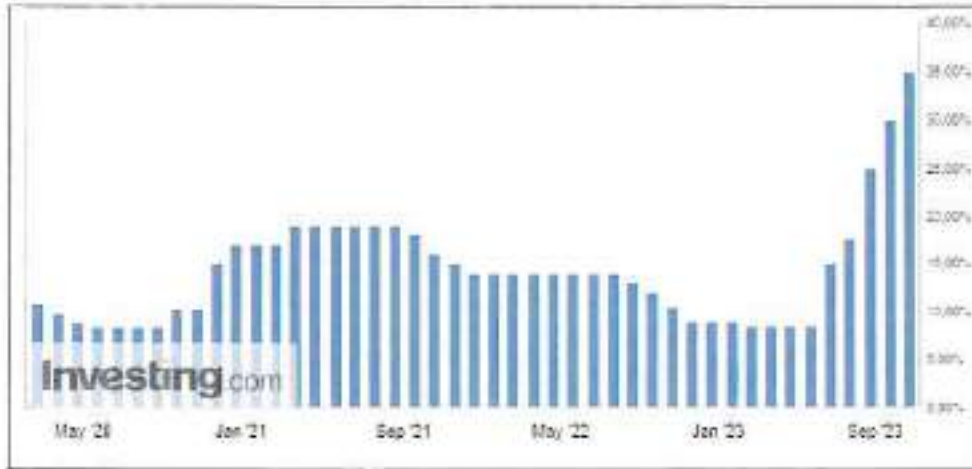
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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



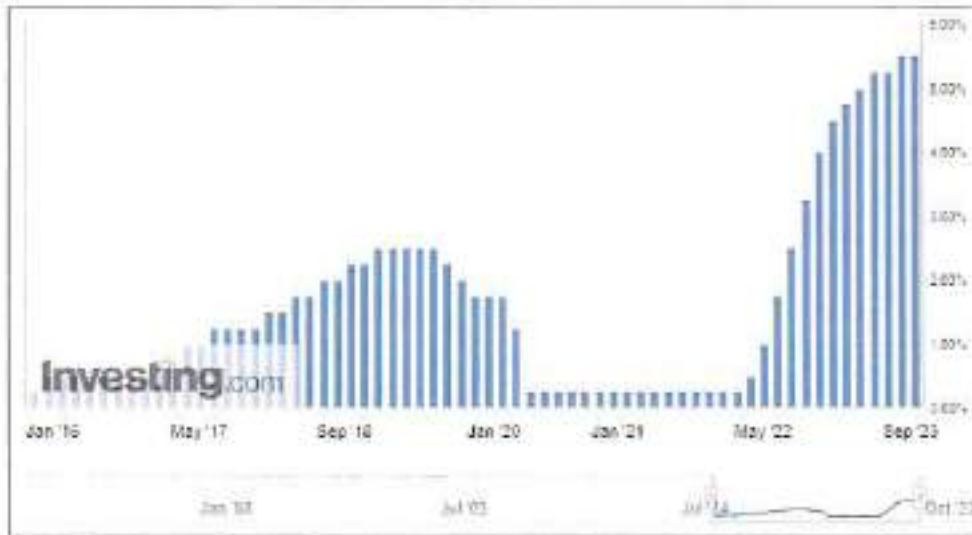
NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emekçi Mah. Sırsak Sok. Merkezi Yürütme Binası Kat: 10  
Tel: 0212 407 20 41 Faks: 0212 412 15 31  
www.akfen.com.tr Serbest Borsacı Kurum No: 13094/01/09 TL  
Tic Sic No: 272265 Şirket Sic No: 272265/00000019  
Kurum Vergi No: 272265/00000019

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

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:**



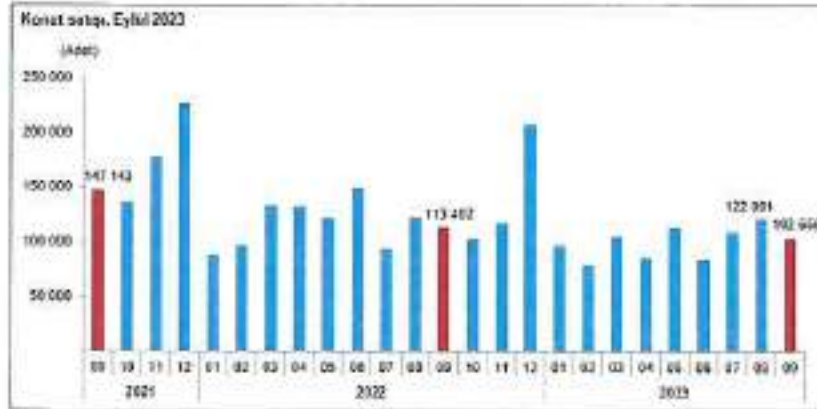
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



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

### A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

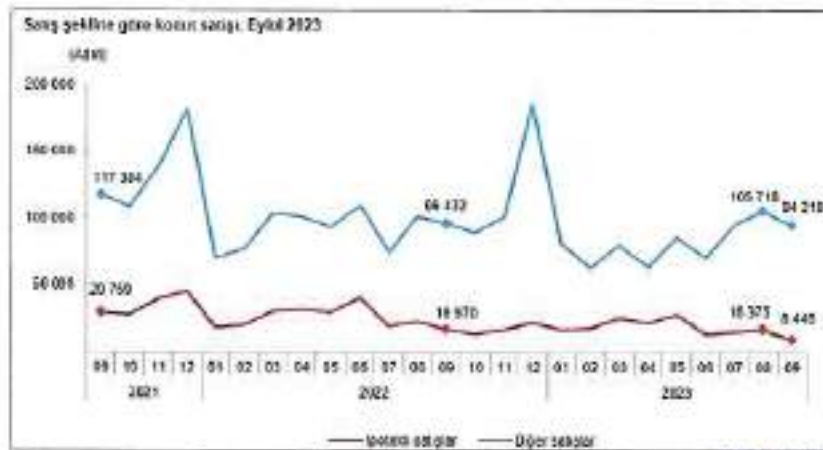
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



Konut satış sayıları, Eylül 2023

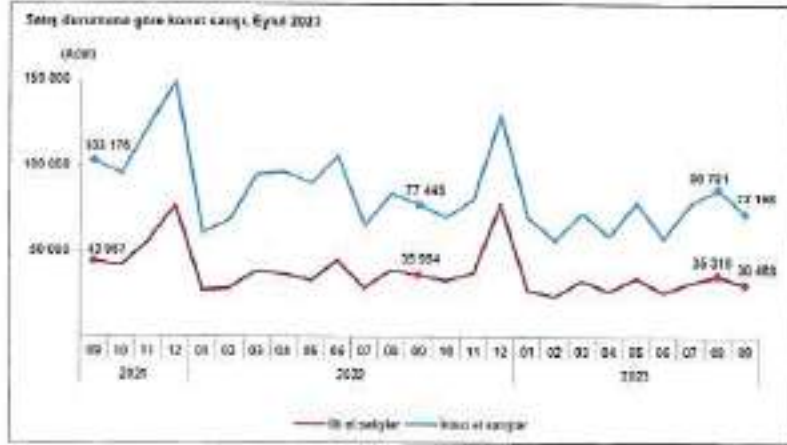
	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış çekimine göre konut satış	102.656	113.482	-9,5	300.974	1.057.103	-14,9
İpotekli satış	8.446	16.970	-50,2	160.884	328.601	-29,6
Diğer satış	94.210	96.512	-2,3	739.190	828.502	-10,8
Satış durumuna göre toptan satış	102.656	113.482	-9,5	300.974	1.057.103	-14,9
İlk el satış	30.480	35.954	-15,2	200.087	312.110	-13,9
Yeni el satış	72.168	77.448	-6,8	321.477	745.015	-15,2

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

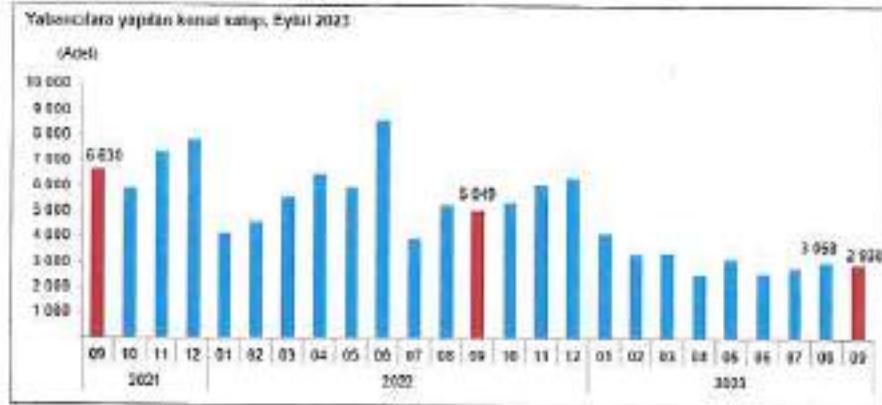




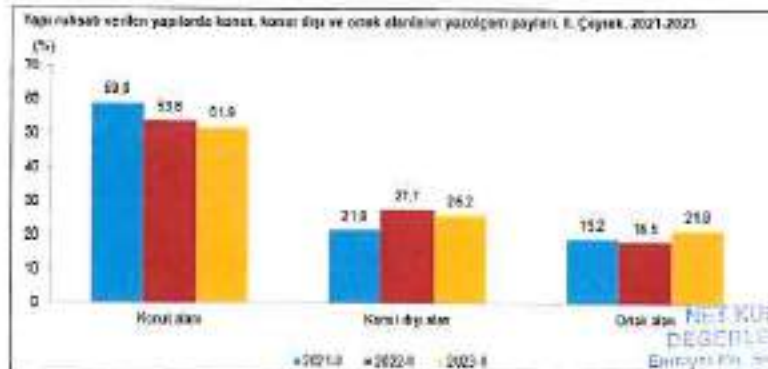
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597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



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



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



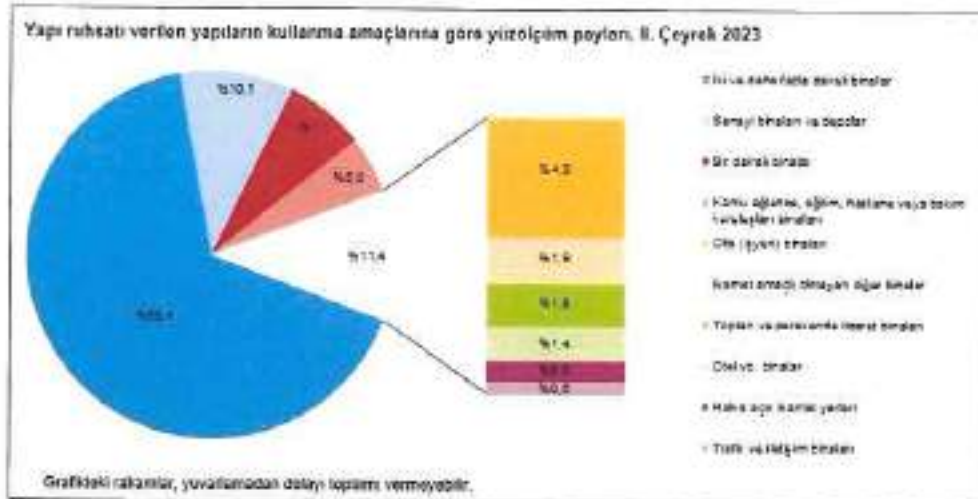
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

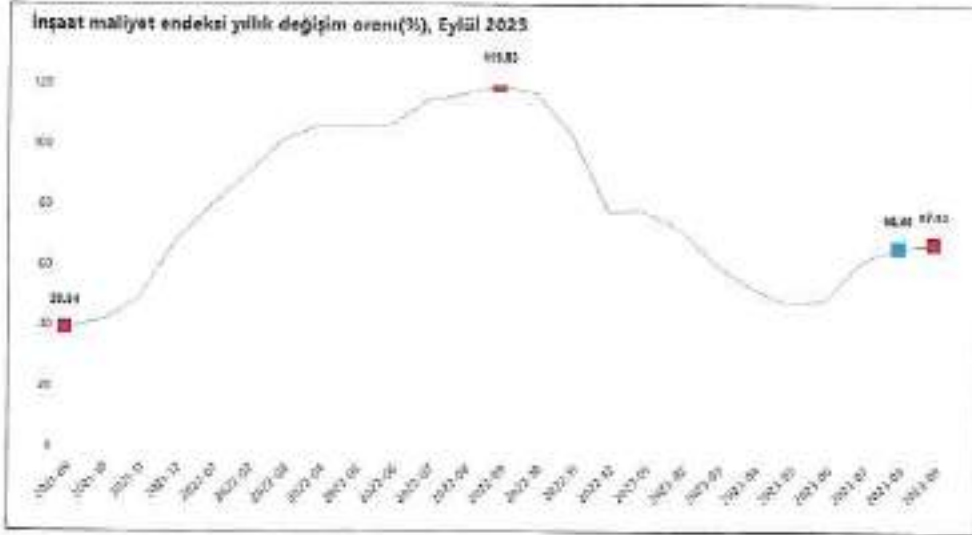
Yıl	Çeyrek	2021		2022		2023	
		Bina sayısı	Yük. değişim (%)	Daire sayısı	Yük. değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yük. değişim (%)
2021	I	138 556	44,1	724 544	30,5	151 320 137	34,4
	II	33 587	137,1	174 733	117,0	34 307 501	93,7
	III	30 535	55,7	157 696	14,4	31 763 225	15,6
	IV	30 430	29,3	149 569	5,0	33 310 744	19,5
2022	I	43 950	18,7	242 530	23,9	61 660 668	20,6
	II	127 745	-7,8	665 246	-4,0	146 676 766	-3,6
	III	26 133	-22,2	129 311	-20,0	37 376 845	-30,3
	IV	26 055	-4,0	143 760	-8,3	30 713 762	-3,4
2023	I	28 280	-7,1	145 350	-2,8	32 111 128	-3,6
	II	44 267	0,6	276 779	14,1	65 671 962	7,3
	III	23 841	-8,8	150 760	1,1	26 818 231	-2,0
	IV	36 712	5,7	182 740	21,3	36 572 069	25,6

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

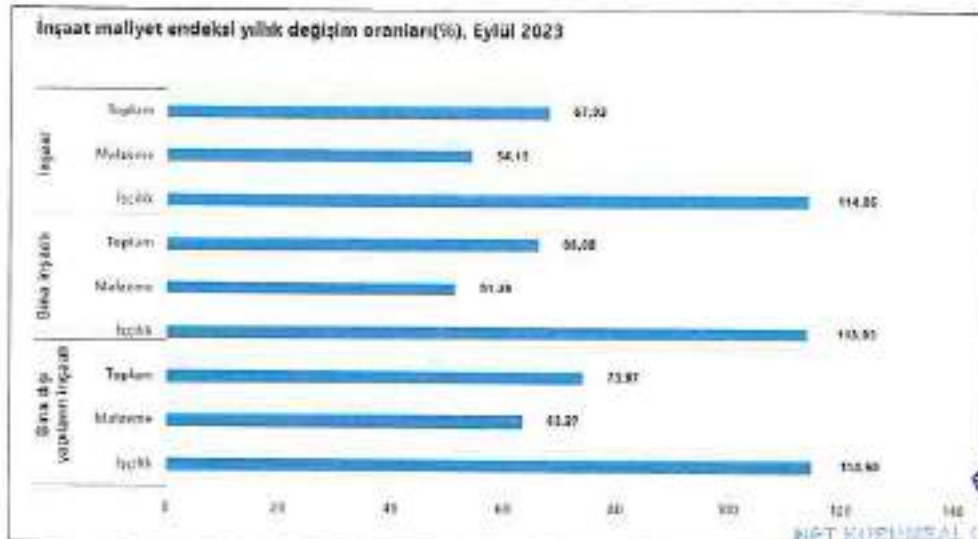
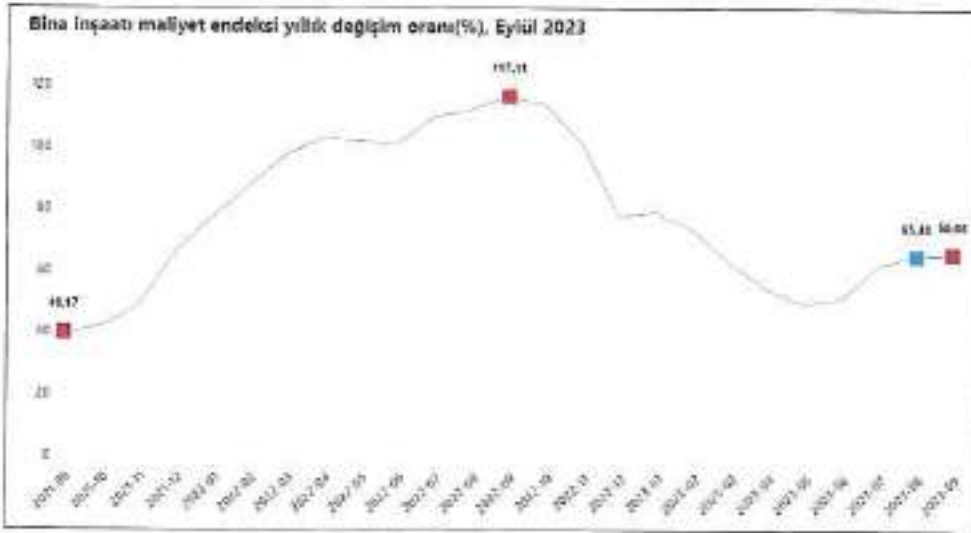


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.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





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



#### 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 Özellikleri:

0 ada 1791 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1080.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz yola cephelidir.

110006 ada 4 parsel: Tapu kayıtlarına göre 3695.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 5 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 6 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 7 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 8 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 9 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 10 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

114054 ada 2 parsel: Tapu kayıtlarına göre 29584.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

124955 ada 14 parsel: Tapu kayıtlarına göre 5051.67 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

113654 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 2781.00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

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

Söz konusu parseller boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

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

Söz konusu parseller boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.



## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Değerleme 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 değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler. Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

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

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

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

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

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "eğitim" imar durumuna sahip, 8.432 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 22.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0533 013 71 51

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 19.950.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0545 306 09 29

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "turizm+ticari" imar durumuna sahip, 6.596 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 20.780.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0545 384 58 08

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 2.700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 6.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0530 527 61 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	8.432,00m <sup>2</sup>		10.000,00m <sup>2</sup>		6.596,00m <sup>2</sup>		2.700,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	22.000.000 TL		19.950.000 TL		20.780.000 TL		6.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	2.609 TL		1.995 TL		3.150 TL		2.407 TL	
Pazarlık	15%	-	5%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	10%	-	0%	-	10%	-	0%	-
Diğer Şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	-	15%	-	15%	-	15%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1.826 TL		1.596 TL		1.890 TL		1.685 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.749TL/m <sup>2</sup>							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler 551. Sokak No: 34 Kat: 09 Beşiktaş/İSTANBUL  
0212 341 70 21 Faks: 0212 341 01 51  
www.netkurumsal.com.tr Etiler 551. Sokak No: 34 Kat: 09 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 275567 Mersis No: 08150010000000000000  
Kurumun Adres Bilgisi: Etiler 551. Sokak No: 34 Kat: 09 Beşiktaş/İSTANBUL











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

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

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.











## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve 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 Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emirler Yolu No: 26 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271941 No: 271941/010  
www.netakademi.com.tr  
Tic. Sic. No: 271941/010 No: 271941/010  
Başşehir Nispetiye Dairesi Etiler/Beşiktaş/İstanbul



**Tapu Kaydı**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AraTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1791
Tapınmaz Kimlik No:	242432	AT Yüzölçümü(m2):	1080.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	GÖLBAŞI(ANKARA)	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Sokak Adı:	KARAOĞLAN Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkizi:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çiz/Sayıla No:	15/2024	Ara Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Tapınmaz Nitelik:	Tamam Anızlı - Süzül Tarifi

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/BL	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır. ( Şeblo: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirlenir)		Gölbaşı(ANKARA) -06-11-2012 13:00 -15077	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
350256370	(SN-6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1080.00	1080.00	Tüzel Kişilerin Ücret Değişikliği 20-10-2016 19581	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/BL	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
Şerh	ANKARA 9. NOT. 21/10/1998 TARİH 56512 SAYILI SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ GEREĞİNDE 58 200 000 000 TL. BEDELLE AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. YE SATIŞ VAADİ OLUNMUŞTUR 21/10/1998 YER:4887	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN-6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0250020000	Gölbaşı(ANKARA) -21-10-1998 00:00 -4887	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UD1AWH-uMCh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emekçi Sok. 24. Kat:06100 ANKARA  
Tic. Sic. No: 270294 Şirket Sic. No: 270294/010  
Web: www.netkurumsal.com.tr E-Posta: info@netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 270294 Şirket Sic. No: 270294/010  
Bakiye: 0250020000

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLEBİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 20-10-2023-10.49

webtapu

H

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110006/4
Tapınmaz Kimlik No:	635602	AT Yüzölçümü(m2):	3695.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	GÖLBAŞI(ANKARA)	Bağimsiz Bölüm Tarih Yürürlüğü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Özellik/ŞBNö:	
Çift/Sayfa No:	7/605	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hiss Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
2155191	(SN:1332018) MUCAHİDİN KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	-
2155192	(SN:163423493)MECİT KÖSE : NECİP	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar	-

1 / 2

Oğul	Uygulama (KM) 15-06-2005 5435
60208382 (SN:5202) GÖLBAŞI BELEDİYESİ - (ANKARA) V	Satış 19-02-2008 2236
242000575 (SN:157949) İBRAHİM KISACIK : OSMAN Oğlu	Satış 11-07-2013 11389
370420562 (SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tüzel Nitelikten Üzman Değişikliği 24-01-2017 1675

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

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



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Bağcıbaşı Sok. 5/5 Kat: 5. Kat Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 274675 / Mers: 08100012746750000000  
www.netkurumsal.com.tr / E-posta: bilgi@netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 274675 / Mers: 0810001274675000000000  
Bağcıbaşı Sok. 5/5 Kat: 5. Kat Beşiktaş / İstanbul / Türkiye



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-10-2023-10:49



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

Tapu Kaydı (Aktif Mülkiler için Detaylı - ŞBİ var)

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	110206/3
Taşınmaz Kimlik No:	1436088	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Karum Adı:	Göbeçe(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blöç/Kat/Gölg/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	B/710	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Şerhi No	Hisse Payı/ Payda	Mennakane	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
370420563	(SN: 8047430) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Üstlen Değişikliği 24-01-2017 1875	-

1 / 2

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

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



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. No:19, 5. Kat, Yıldırım Yolu, Beştepe/Beştepe/ANKARA  
Tic. Sic. No: 271147 (0 81) 450 00 00 400 00 01  
www.netkurumsal.com.tr | E-Posta: net@netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 271147 (0 81) 450 00 00 400 00 01  
Nispetiye - Vezirhanesi Çiftliği 054 9378

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİĞER BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20/10/2023-10:49



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:	AnaTapınmaz	Ada/Parsel:	110005/6
Tapınmaz Kimlik No:	1435085	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Değersiz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Değersiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR MAH.	Değersiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menkul:	-	Blok/Kat/Çatı/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	B/711	Arsa Payı/Paida:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Motokare	Toplam Motokare	Edinme Sebabi-Tarih- Yürürlüğü	Tarhin Sebabi-Tarih-Yürürlüğü
370420565	(SIN:6047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerden Ünav Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

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

veya Web Tapu adres sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xBOOmC\_GhIF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Oranlı Mah. No: 56 Kat: 7/1 Yenimahalle-ANKARA  
06503 Telsiz: 0312 501 22 00 Faks: 0312 501 22 01  
www.netkurumsal.com E-Posta: iletisim@netkurumsal.com.tr  
Sicil No: 274967 Şirket Sicil No: 274967/0000000118  
Bulvarı: Nispetiye Bulvarı Kat: 5/1 06500





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023 10:50

webtapu  
TAPU VE KAYIT

tt

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

Tapu Kaydı (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU RAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnoTezirmaz	Azla/Parsel:	110006/8
Tapınmaz Kimlik No:	1436191	AT Yüklülmü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Grüt Yüklülmü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüklülmü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Düğü/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/713	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sicil No	Mallik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Motrakare	Toplam Motrakare	Edinme Sebebi-Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
370420547	(BN8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Ürün Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

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

voya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IVNd8V53zt7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sarıyer Mah. Sımsık Sok. Kat:1 Kat:10000000000  
No: 0542 417 0481 Faks: 0312 417 0481  
www.netgdl.com.tr E-posta: netgdl@netgdl.com.tr  
Tic.Sic.No: 276056 Şirket No: 276119/00000000000  
Maliye Vergi Dairesi No: 0542 417 0481











BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:50

webtapu

ht

Kayıtlı Oluşturucu: DOŞKUN MESUT RUHİ ( AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	114064/2
Taşınmaz Kimlik No:	51886430	AT Yüzölçümü(m2):	29984.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	GOLBAŞI(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Bölümlü Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Dit/Sayfa No:	15/1455	Arazi Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrokare	Toplam Metrokare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Terkin Sebebi-Tarih-Yerime
270420569	(SN 8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29984.00	29984.00	Tüzel Kişilerin Ünsan Değişikliği 26-01-2017 1675	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ/İ	Açıklama	Koşullu Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Temsil Kurum Tarih-Yerime	Tekin Sebebi-Tarih-Yerime
Şehir	Belediye Gevresini Kararına göre kurtuldu.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN0690040398	Golbaşı(ANKARA) 14-03-2022 09.09 - 10891	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fg2dUB4txE\_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/ANKARA  
Siz.0312 407 60 81 / 407 60 81  
www.netkurumsal.com.tr / 202310100675  
Tic.Sic.No:316695 Hisse Sic.No:2183122000019  
Nispetiye Şişli Cad.No:1031 040 K282



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	113004/1
Tapınmaz Kimlik No:	51886450	AT Yüzölçümü(m2):	2781.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm No:	
Kurum Adı:	Gölbasi(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARADÖĞAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BŞNo:	
Ölçü/Sayfa No:	14/1321	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Sıra/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.15/10/2002 YEV:6128(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirlenmesi)		Gölbasi(ANKARA) -15-10-2002 00.00 -6128	
İrtifak	M: 180 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LAHİNE DAİMİ İRTIFAK HAKKI (RECEP ÇİFTÇİ, AHMET ÖZCAN	(SN:5641) TÜRKİYE	Gölbasi(ANKARA) -27-07-1994 00.00	

1 / 10

	PAYLARI( Şablon: Geçit Hakkı)	ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	- 3307	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKİL HATTINA İSABET EDEN 180 METREKARELİK SAHADA TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTIFAK HAKKI ( FADİME NAL VE NURETTİN ÇİFTÇİ PAYI)( Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbasi(ANKARA) -13-07-1994 00.00 -3124	
Beyan	KAMULAŞTIRMA T.E.K. LEHİNE 16/02/1987 YEV:364( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbasi(ANKARA) -16-02-1987 00.00 -364	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKİL HATTINA 56 İLİR 59 NOLU PİLONLAR ARASINDA KALAN 2146 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKÜMEN DAİMİ İRTIFAK HAKKI( Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbasi(ANKARA) -25-02-1985 00.00 -410	
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE İSTİMLAK EDİLMİŞTİR 13/07/1982 YEV:3792( Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbasi(ANKARA) -13-07-1982 00.00 -3792	
Beyan	T. ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRILMIŞTIR 30/06/1982 YV:3484( Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbasi(ANKARA) -30-06-1982 00.00 -3484	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaire	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Yolu 294/Şişli/Beşiktaş/İstanbul/ANKARA  
Tic Sic No: 270045/ Davutpaşa/Beşiktaş/İstanbul/ANKARA  
www.netkurumsal.com.tr | Tel: +90 312 294 00 00  
E-posta: bilgi@netkurumsal.com.tr

146391972	(SN:19753681) DAVUT TELLİOĞLU : MEHMET ALI Oğlu	-	45/2781	45.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391975	(SN:18479) AYTEN KÖSE : HAYRULLAH Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391976	(SN:109570) DAVUT KÖSE : NECİP Oğlu	-	3/2781	3.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391977	(SN:18475) EDİBE KÖSE : TEMUR ALI Kızı	-	3/2781	3.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391978	(SN:679834) FATMA KÖSE : HAYRULLAH Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391979	(SN:323710) HACER BAYTAP : NECİP Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391980	(SN:18480) HAYRİBEY KÖSE : HAYRULLAH Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391981	(SN:18477) HAYRİYE ÜNALDI : HAYRULLAH Kızı	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391982	(SN:110627) KADRIYE AYTEKİN : HACI MUSTAFA Kızı	-	12/2781	12.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391983	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	9/2781	9.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391985	(SN:323708) MUCAHİTTİN KÖSE :	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM)	-

3 / 18

146391986	(SN:74439719) ÖZLEM AKALP : ERDOĞAN Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391987	(SN:9846499) ALİ İNTAŞ : BEKİR HALİL Oğlu	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391988	(SN:1284132) EŞE ÖSKAY : TAHİR Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391989	(SN:303173) FATMA KOÇA : H. MEHMET Kızı	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391990	(SN:109320) YAHYA ÇALIŞKAN : MEHMET Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391992	(SN:670118) ALAAETTİN ÇİFTÇİ : İSMAIL Oğlu	-	11/2781	11.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391993	(SN:111419) NURETTİN ÇİFTÇİ : İSMAIL Oğlu	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391994	(SN:27458309) RECEP ÇİFTÇİ : İSMET Oğlu	-	33/2781	33.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391995	(SN:324668) AHMET ER : ATIF Oğlu	-	52/2781	52.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391997	(SN:1330371) ALPER TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	115/2781	115.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-

4 / 18

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınav Dk. Kat:10 Yıkılmaz Sok. No:100/100  
34398/34398/34398/34398/34398/34398/34398/34398/34398/34398  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic.Sic.No:330990 Şişli/İstanbul  
Balgözü Yığılması Kat:10 No:100/100







		Soyad		Tarih- Yerimeye
Serh	İhtiyati Tedbir: ANKARA 11. SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 09/08/2022 tarih 2022/361 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: -)	DAVUT KÖSE		Göbbaşı(ANKARA) - 10-08-2022 09:40 - 34482
Serh	AMME ALACAĞINDAN HACİZ: 29/11/1999 YEV: 5280 (ÇANKAYA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16/11/1999 SAYI 129877) MECİT KÖSE HİSSESİ	MECİT KÖSE	(SN 515) ÇANKAYA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Göbbaşı(ANKARA) - 29-11-1999 00:00 - 5280
Boyan	Malik bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerin üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılmamasına yönelik belirtiminin teyid edilmesini, bu belirtine kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vkaletleri işlem yapamayacağımla, bu belirtimin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtimin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtimin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	MUCAHİTTİ N KÖSE		
Serh	Kamu Haczi : 031280 ŞÜKRÜKANATLI Vergi Dairesi nin 28/01/2021 tarih 5537 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 70.15 TL (Alacaklı : 031280 ŞÜKRÜKANATLI Vergi Dairesi )	YILDIZ TOPAL		Göbbaşı(ANKARA) - 28-01-2021 15:58 - 3007
Serh	İhtiyati Tedbir: ANKARA 20. AİLE MAHKEMESİ nin 04/01/2023 tarih 2023/8	AFAY MAÇ		Göbbaşı(ANKARA) - 04-01-2023 14:47

9 / 18

	ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: Boşanma ve Mal Paylaşımı davası nedeniyle )			-488
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2016 tarih 2016/26685 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 1158697,27 TL . (Alacaklı : TED A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:20 - 24334
Serh	İcra Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/01/2017 tarih 2016/28181 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 677041,51 TL bedel ile Alacaklı : Hakan ÇELİK lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 09-01-2017 13:54 - 495
Serh	İcra Haciz : İSTANBUL 5. İCRA DAİRESİ nin 17/01/2017 tarih 2016/27941 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 709970,41 TL bedel ile Alacaklı : HAKAN ERDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 25-01-2017 11:27 - 1716
Serh	İcra Haciz : İSTANBUL ANADOLU 23. İCRA DAİRESİ nin 24/01/2017 tarih 2016/27936 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 709970,41 TL bedel ile Alacaklı : Hakan ERDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 27-01-2017 14:13 - 1908
Serh	İcra Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA DAİRESİ nin 18/05/2017 tarih 2017/12595 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 76000 TL bedel ile Alacaklı : - skdeniz faktoring a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:23 - 10394
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/05/2017 tarih	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:44

10 / 18  
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Danışmanı  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi Nispetiye Sok. No: 34 Kat: 5  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 274962  
Ticaret Sicil No: 274962 / Şirket Sicil No: 274962



	2017/12552 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 295000 TL. (Alacaklı: Akdeniz Faktoring A.Ş.)			-10410	
Serh	İcralı Haciz: İSTANBUL ANADOLU 12. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/05/2017 tarih 2017/12551 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile - 295000 TL bedel ile Alacaklı: akdeniz fakt. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 23-05-2017 11:54 - 10419	
Serh	İcralı Haciz: İSTANBUL ANADOLU 5. ICRA DAİRESİNE nin 30/05/2017 tarih 2016/2794 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile - 234952.00 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 07-06-2017 12:12 - 11745	
Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 4 ICRA DAİRESİ nin 01/08/2017 tarih 2017/18605 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 25000 TL. (Alacaklı: - esma karaduman)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 04-08-2017 12:00 - 15375	
Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 20. ICRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 29/09/2017 tarih 2017/24642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 1062683.09 TL. (Alacaklı: yapı ve kredi bankası)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 04-10-2017 09:18 - 19523	
Serh	İcralı Haciz: İSTANBUL ANADOLU 15. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/10/2017 tarih 2017/17248 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile -40034.52 TL bedel ile Alacaklı: ataberak inş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 13-10-2017 15:38 - 20564	
Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 17. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/10/2017 tarih 2017/29502 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 3973627.55 TL. (Alacaklı: THALX BANKASI A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 27-10-2017 15:33 - 21797	

11 / 18

Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 1. ICRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 3750000 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 22-11-2017 13:37 - 23829	
Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 1. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 3750000 TL. (Alacaklı: denizbank a.ş.)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 23-11-2017 09:45 - 23901	
Serh	İcralı Haciz: İSTANBUL ANADOLU 7. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2017 tarih 2017/25101 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile - 55395.55 TL bedel ile Alacaklı: Ataberak inş. Haf. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 21-12-2017 11:41 - 26249	
Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 12. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/04/2018 tarih 2018/9697 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 6546829.03 TL. (Alacaklı: -)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 13-04-2018 10:56 - 8187	
Serh	İcralı Haciz: İSTANBUL 14. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2018 tarih 2018/24787 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile - 7907575.36 TL bedel ile Alacaklı: AXBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 25-07-2018 09:25 - 15662	
Serh	İcralı Haciz: İSTANBUL 14. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2018 tarih 2018/24787 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile - 9733840.82 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 01-08-2018 13:23 - 16265	
Serh	İcralı Haciz: İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi nin 21/09/2020 tarih 2017/26309	HÜSNÜ EKEN		Göbbaş(ANKARA) - 21-09-2020 16:20	

12 / 18







Serh	İcralı Haciz : İstanbul Anadolu 7. İcra Dairesi nin 03/11/2023 tarih 2017/25101 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 101993.82 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Haf. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKİN		Göbeç(ANKARA) - 03-11-2023 14:00 - 62972
Boyan	Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDİKÇE İŞLEM YAPILMAYACAKTIR. ) Tarih: 29/09/2014 Sayı: -	ALİ ŞAHİN KARAOĞUZ		

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

17 / 18

İpotek						
Alacaklı	Müptek Mir?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8404522) SINIRLI SORUMLU GÖLBAŞI ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:7810055452	Hayır	30000.00 TL	Akdi	1/0	F.B.K.	Göbeç(ANKARA) - 28-10-2009 11:45 - 14503
İpotekin Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasit Tarih - Yev	Terkin Sebabi Tarih Yev	
Göbeç(ANKARA) - KARAOĞLAN-İMAR Mah. - (Aktif) - 113654 Ada - 1 Parsel	6/2781	(SN:163422093) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	30000.00 TL	Göbeç(ANKARA) - 28-10-2009 11:45 - 14503		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **DHnB08nUIEB** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
16 / 18  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 274866 İstanbul Ticaret Sicil Gazetesi Sayı: 274866/2015  
Kuruluş Tarihi: 02.05.2015











NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 4512 4512 / 4512 4512 / 4512 4512  
www.netkurumsal.com.tr / 4512 4512 / 4512 4512  
Tic. Sic. No: 270655 / Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Büyükdere Şişli/Beşiktaş/İstanbul





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Paçayıcı Mh. No: 24 Kat: 2/100069  
T: +90 312 427 00 00 F: +90 312 427 00 01  
www.akfenuzada.com.tr E-posta: net@akfenuzada.com.tr  
Tic. Sic. No: 332248 (Kocaeli) MERSİ: 085100002000019  
Muhap. Sicil No: 271451 0012





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/ Türkiye  
Tic. Sic. No: 274977/18 Kurumlar Sic. No: 274977/18  
www.akfenin.com.tr Şirket Sic. No: 274977/18  
Tic. Sic. No: 274977/18 Kurumlar Sic. No: 274977/18  
Kavayirli Yolu Kat: 634 054 9300





### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdem BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - 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.

Dursun KARŞI  
Genel Sekreter

Emre AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 4290302166 - Lisans No: 404922)

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.

Dursun KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

**Sayın Mehmet AKBALIK**

(T.C. Kimlik No: 20000721446 - Lisans No: 011342)

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.

Dursun KARŞI  
Genel Sekreter

Emre AYDOĞDU  
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Şirket  
Sımsıkı Sokak No: 2/1 Kat: 2. Kat No: 06100  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul - Türkiye  
Tic. Sic. No: 274925 / Şirket No: 274925 / Mersis No: 34010000900001  
Müşteri Hizmetleri: 0212 349 9999





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

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

**akfen**  
*inşaat*

Özel 2023 – 1280

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sarıyer Mh. Güneş Sk. No:18/17. Kat Mahallesi/ANKARA  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
www.netgd.com.tr Yatırım:14.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:250090 Mersis No:003105403000019  
Maliye Vergi No:031 054 0019



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 2023-1280
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde yer alan "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu "Daire" nitelikli 4 adet taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış iki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. 5. Kat Kat: No:111 Tekeköy/İstanbul/TÜRKİYE  
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 66 34  
www.netgd.com.tr Servis:14.000.000,00 TL  
Tic. Sic. No:254096 Mersis: No:0831054938500019  
Mzhepa Verji Ofisi: 031 054 9385



## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, 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 ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11





### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1280 / 02.10.2023
<u>Değer Tarihi</u>	29.09.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Merdivenköy Mahallesi, Nazenin Sokak, No: 9, BBN: 28, 40, 41, 42 Kadıköy / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41, 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli taşınmazlar.
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı ile daire olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Kadıköy Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut" lejandında kaldığı, ayrıncı nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>24.700.000,00-TL</b> (Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>27.170.000,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.09.2023 itibarıyla başlanmış 29.09.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1280 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme yapılmamıştır.



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

### 2.1 Değerleme Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

<u>Sermaye</u>	:	6.000.000,-TL
<u>Ticaret Sicil</u>	:	256696
<u>Telefon</u>	:	0 312 467 00 61 Pbx
<u>E-Posta / Web</u>	:	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
<u>Adres</u>	:	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; 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 adet gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tic.Sic.No:256696 Mers.No:08105005000010  
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:256696 Mers.No:08105005000010  
Müktesep Vergi Sicil No: 531 054 0380

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi Nazenin Sokak, No:9, D: 28, 40, 41, 42 açık adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmazların konumlu olduğu binaya ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Ressam Salih Erimez Caddesi üzerinde Sayım Sokak istikametine ilerlerken Şair Arşi Caddesi mevkiinde Nazenin Sokak'a doğru sola girilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina bu sokak üzerinde yaklaşık 250 m sonra sol kolda konumlandırılmıştır. Taşınmazlara yakın konumda Semiha Şakir Çocuk Evleri Sitesi, Şahkulu Sultan Cemevi, Merdivenköy Aile Sağlığı merkezi ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ve sosyal üniteler bulunmaktadır.



**Koordinatlar:**

**Enlem: 40.9875 - Boylam: 29.0748**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gönlüyat Mh. Dava Bld. No:117/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tic. Sic. No: 285596 Şirket Sic. No: 285596/00000000000000000000  
www.netgd.com.tr Şirket Sic. No: 285596/00000000000000000000  
Tic. Sic. No: 285596 Şirket Sic. No: 285596/00000000000000000000  
Saklıpa Vergi Dairesi 831 854 9380



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Merdivenköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
CİLT - SAYFA NO	: Tablo - 1
ADA - PARSEL	: 737 - 15
TAŞINMAZ ID	: Tablo - 1
YÜZÖLÇÜM	: 1.894,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HISSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1 / 1) (Müştereken)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış – 27.12.2019 - 52796

Sıra No	Taşınmaz No	Cilt No	Sayfa No	Taşınmaz ID
1	28	297	29602	95064954
2	40	298	29614	95064977
3	41	298	29615	95064978
4	42	298	29616	95064979

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 20.10.2023 tarih saat 10:52 ve 10:53 itibarı alınmış Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

#### Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (T:25.09.2018 Y:32615)(Müştereken)
- Yönetim Planı: 09/12/2016 ( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:04.01.2017 Y:381) (Müştereken)

#### İpotek ve Rehinler Hanesinde

- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4369) (28 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4358) (40 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4384) (41 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4395) (42 Nolu taşınmaz üzerinde)

\*Boş rehin ipoteğinin terkin edilmesi önerilir.



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

Taşınmazların konumlu olduğu parsel 29.01.2021, 20.02.2022 ve 16.03.2023 tarihinde imar planı notu, tadilatı ve değişikliğine konu olmuştur. Taşınmazlar son üç yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

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

Kadıköy Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut" lejandında kaldığı, ayırık nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. Şifahi sorgulamada parselin herhangi bir terkinin olmadığı, terk durumunun malikçe verilecek yazılı dilekçe neticesinde öğrenilebileceği bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme tarihi itibarı ile konu taşınmazlar için alınmış olumsuz bir karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri 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**

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait 17.03.2016 tarih, 2016/2521900 sayılı Proje, 04.11.2016 tarih, 000873 – 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 10.09.2018 tarih, 2018/31 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Yeni Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 15 olmak üzere toplam 17 kat, 42 mesken, 6 ofis, 1 kapıcı dairesi olmak üzere toplam 48 bağımsız bölüm, 6.998 m<sup>2</sup> inşaat alanı için IV – C yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazların yer aldığı binanın yapı denetim işlemleri Hasanpaşa Mahallesi, Saraykadı Caddesi, No:104, D:3 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu İkem Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için 19.04.2018 tarih, Y223413E6F874 numaralı C Sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.



#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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

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



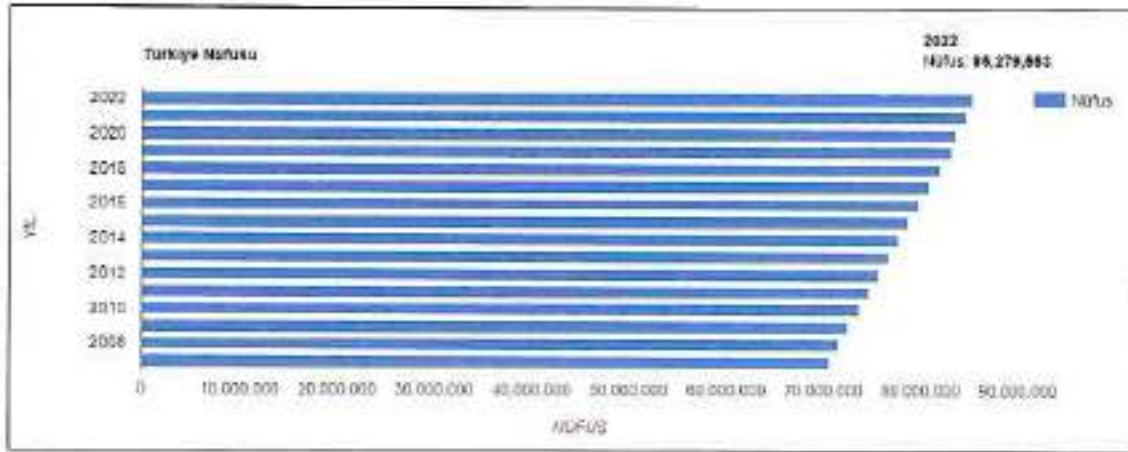
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. Sarı Sit. Kat:7/1 Yıldırım Öli/ANKARA  
Tic:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 34  
www.netgj.com.tr Sermaye:14.300.000,00 TL  
Tic. Sic. No: 256000 Mersis No: 062105420000010  
Mikro Vergi Dairesi 831 054 0260



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

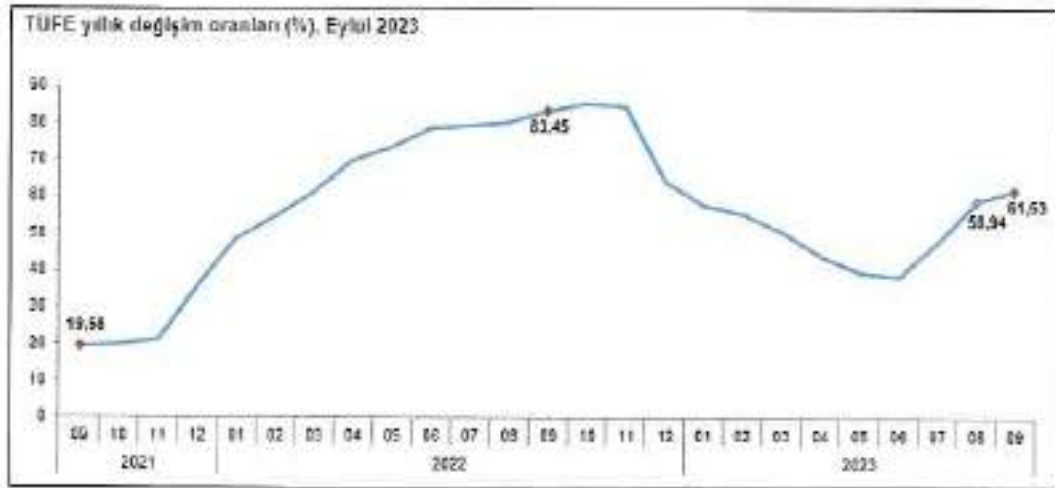
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Δ Nüfus:

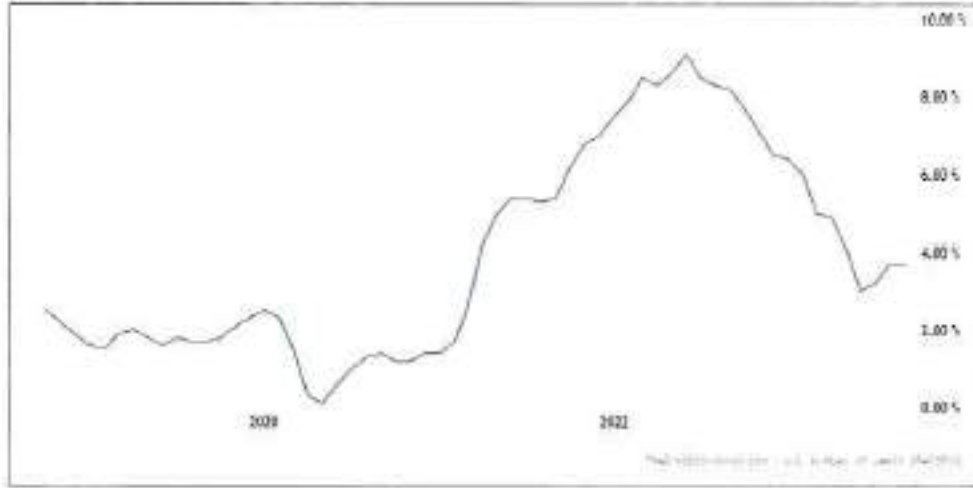


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



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



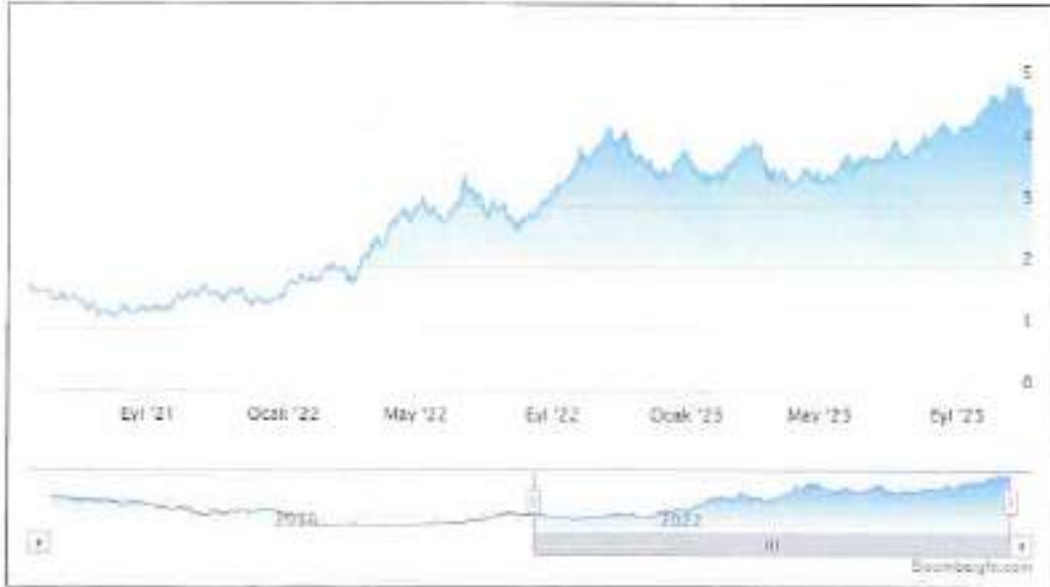
GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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 içindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)



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

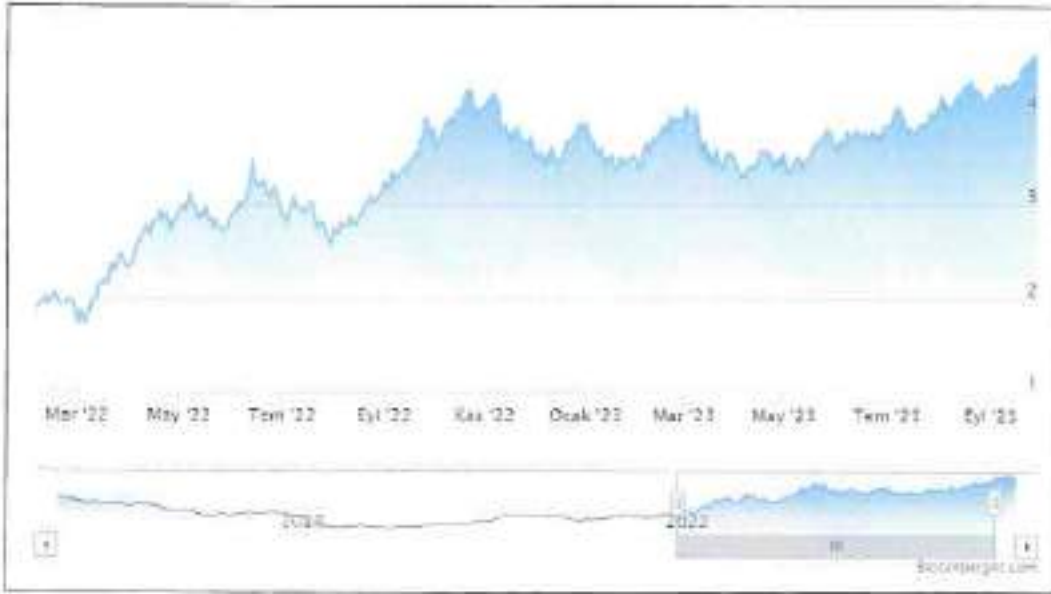


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



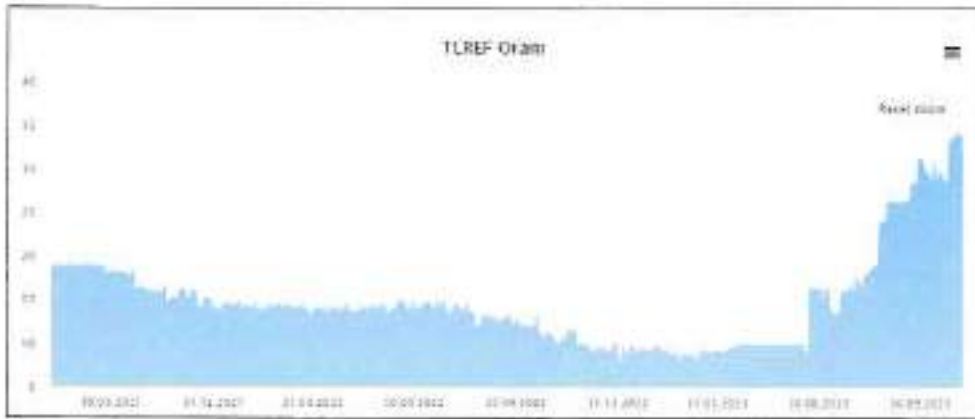
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet bld. 9. kat. No:1771 Yeninehya/ŞANLIYARA  
Tel:0312 400 60 61 F:0312 467 95 34  
www.netgd.com.tr Borçlusu:14.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:286020 Mersis No:083105403000010  
Malatya Vadi Ofis: 031 054 0500

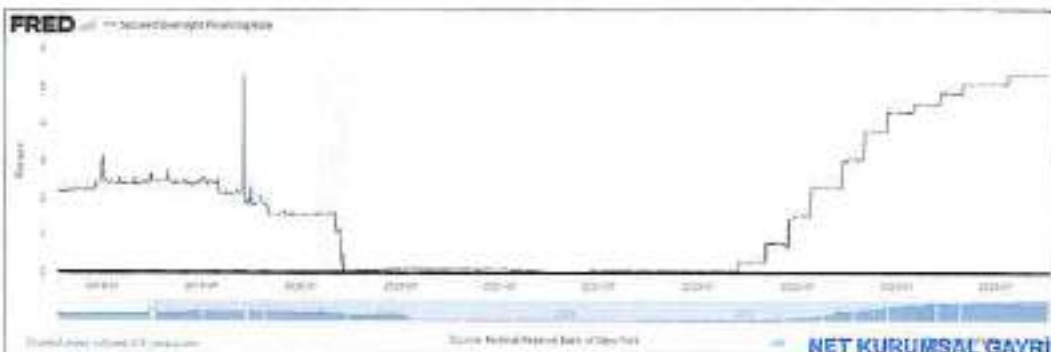


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



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

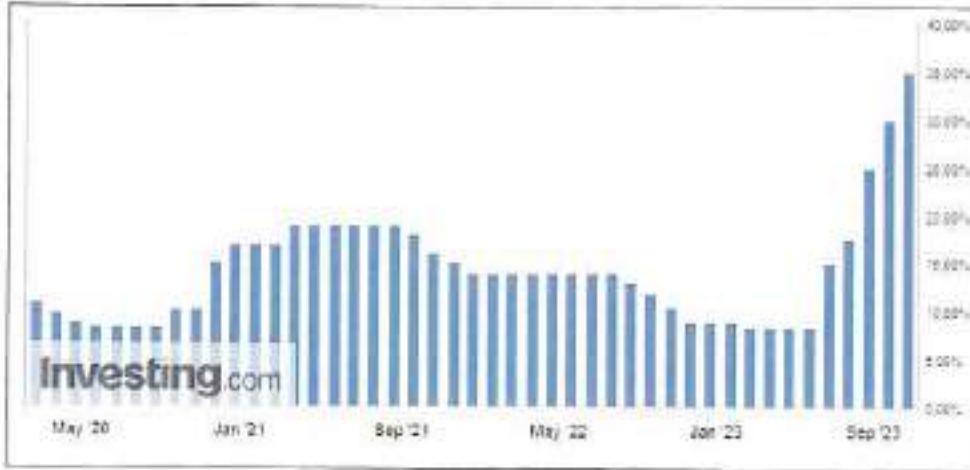


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:171 Y. Anadoluhisari/ANKARA  
Tic:0312 467 00 81 Faks:0312 467 00 34  
www.netgd.com.tr Sayfa No:14.050.000.00 TL  
Tic.Sic.No:350808 Mers: No: 08310043000019  
Mithatpaşa Yerli Ofis: 031 564 9039

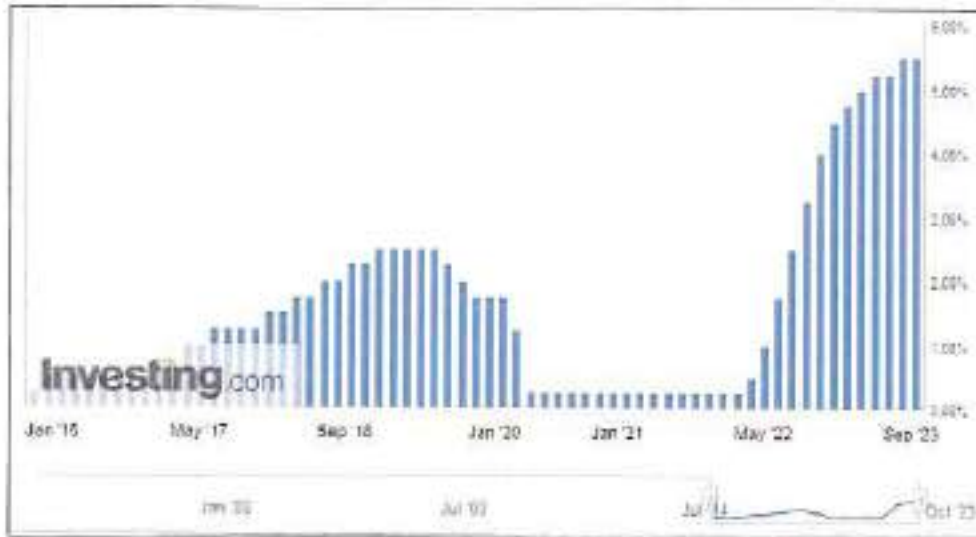


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

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



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

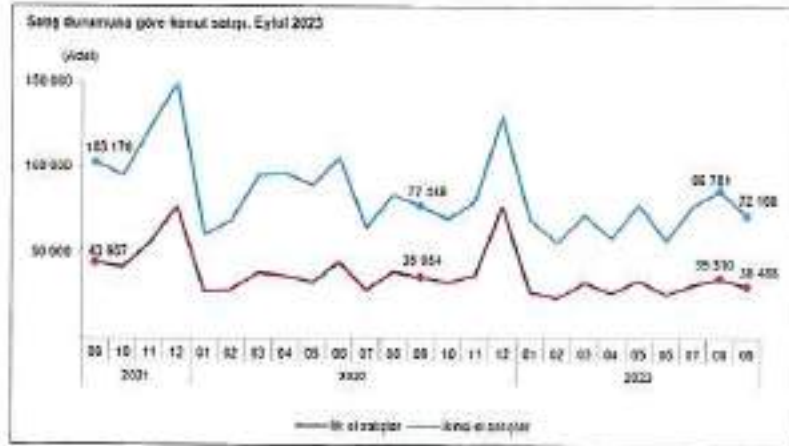


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.





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



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



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon 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. (TUIK)

