

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 üçüncü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuryet, 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 üniversitede sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomali kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahlil tarlalarıyla kaplı platoardan 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 Müdürlüğü'nce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın İlçe olması ise çok eskiye 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 2982 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

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

Bugün Gölbaşı İlçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir İlçe 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.

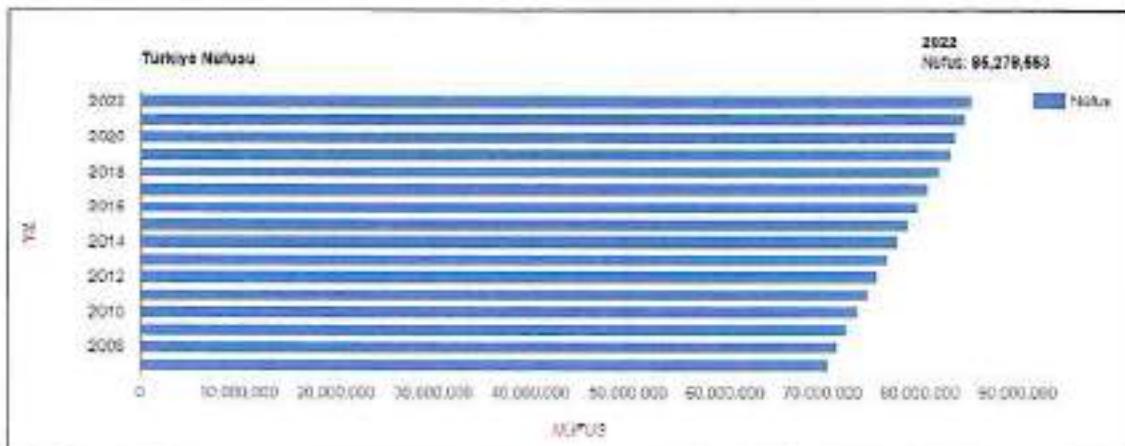
Gölbaşı İlçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelük 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 boşalar. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazıları genelde kuruyan dereler vasıtıyla olmaktadır.

Gölbaşı ve çevresi kişileri soğuk ve yağışlı, yazıları sıcak ve kurak geçen karasal iklimde 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 topografik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüğe bakan dik yamaçlı platoarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Balâ İlçesi sınırları içinde yer almaktadır.) Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centaurea 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 ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

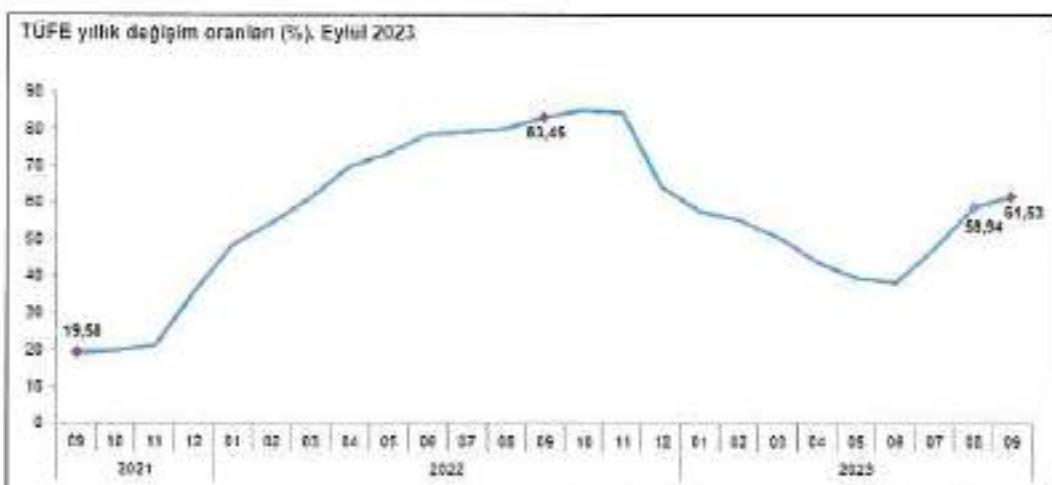
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

A Nüfus:

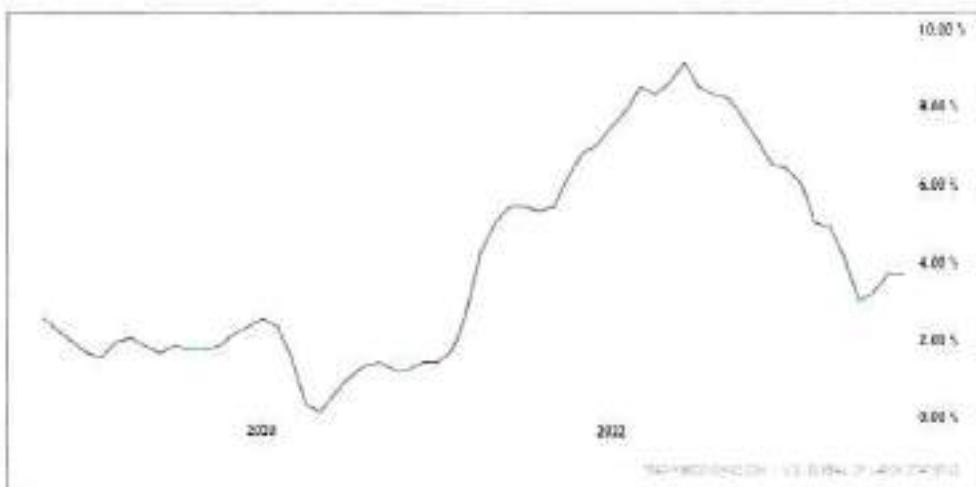


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

A 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 ortalama 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 ürünler, enerji, alkollü içkiler ve tutün 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 ortalama göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



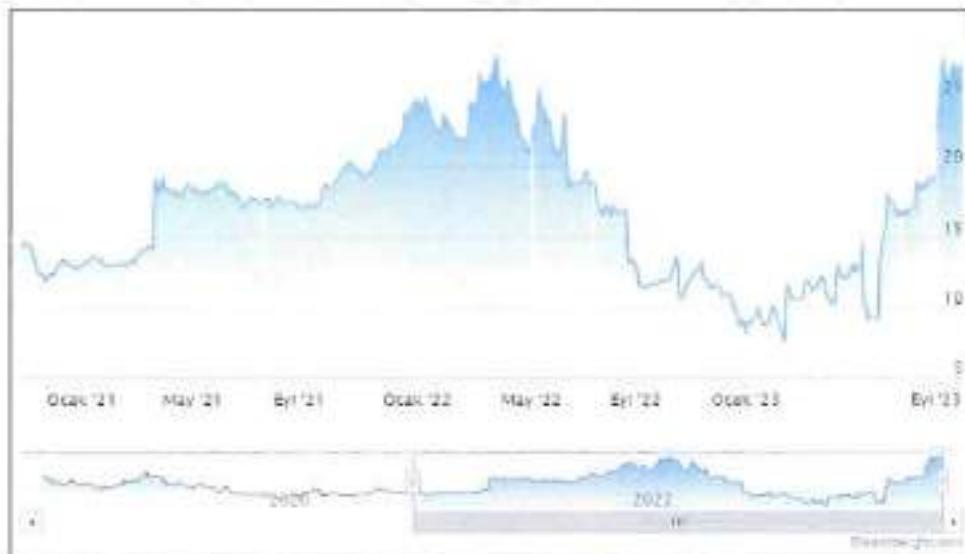
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

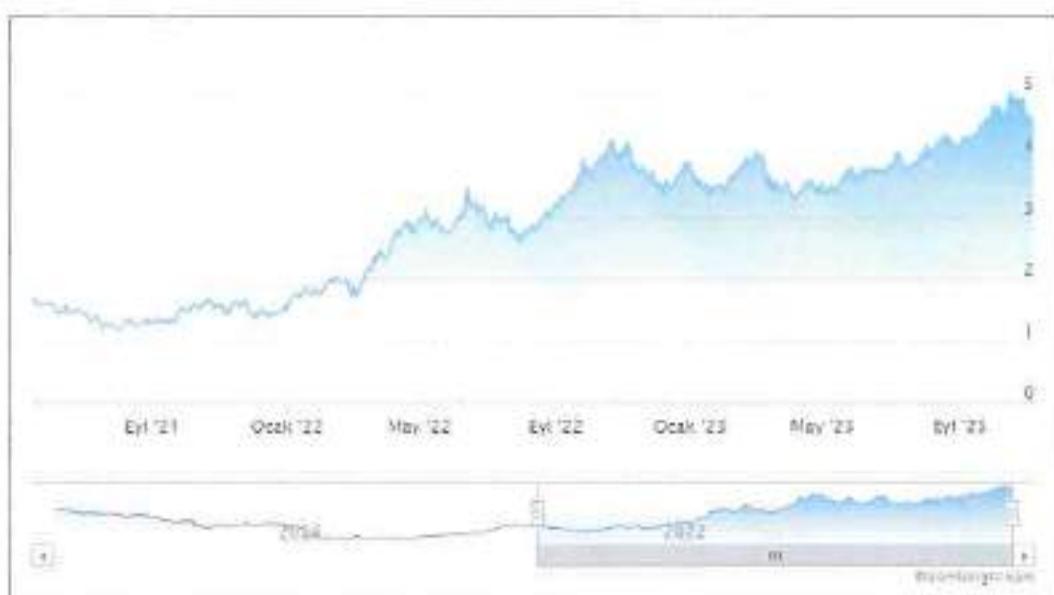


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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'nın ikinci çeyrek değerli cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İsgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

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

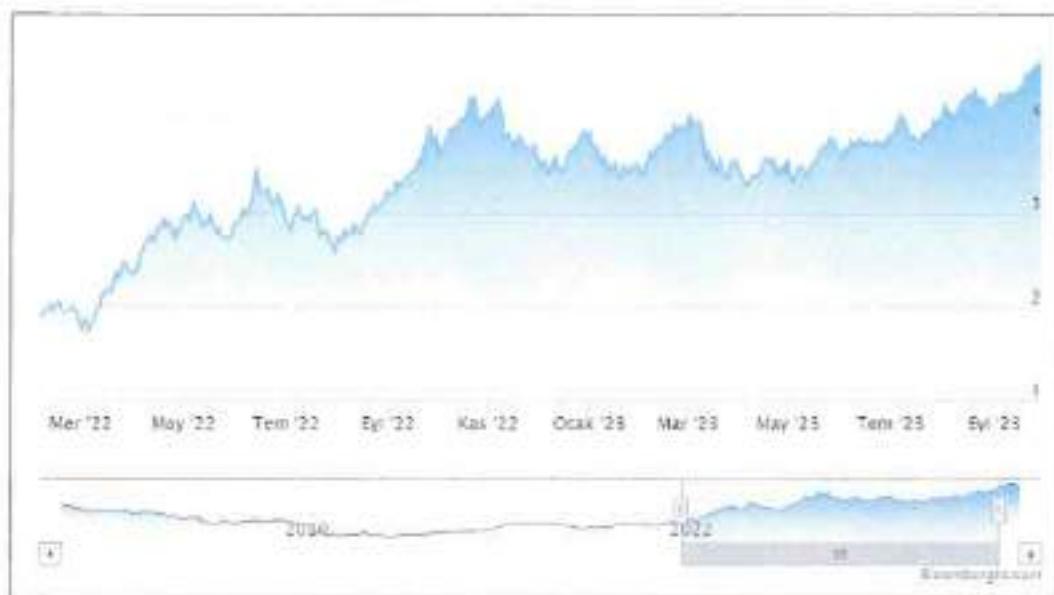


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DIBS olan tahlil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibarı ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiştir, Ocak 2023 dönemi itibarı ile tekrar yükseliş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



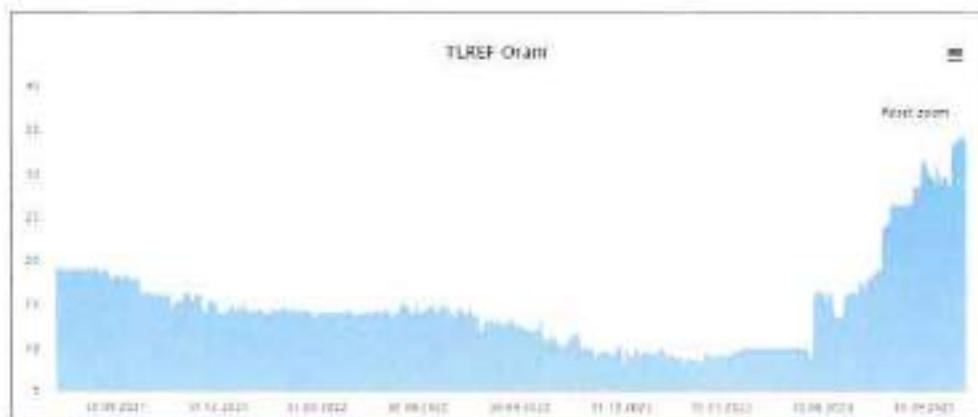
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DIBS olan tahlil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüse geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibarıyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Enstitüt: 15. Yıl / İstinye Mah. 25. Nisan Cad. No: 120/A
14282 İSTANBUL / TÜRKİYE
Telefon: +90 216 311 22 00 / +90 216 311 22 01
Fax: +90 216 311 22 02
Real estate tax number: 031 834 94 09

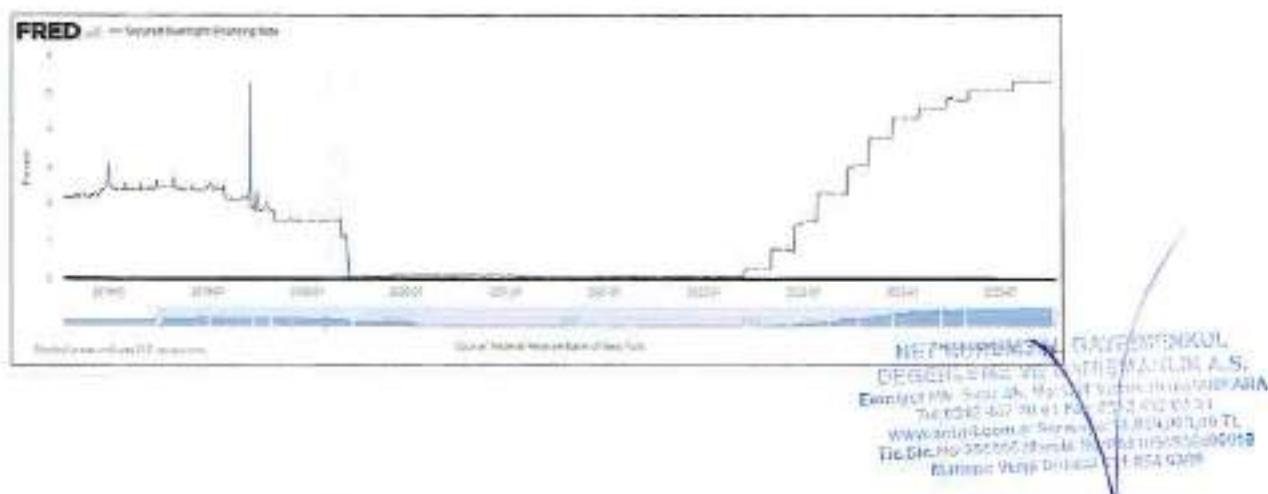


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise O'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalandırıcı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:

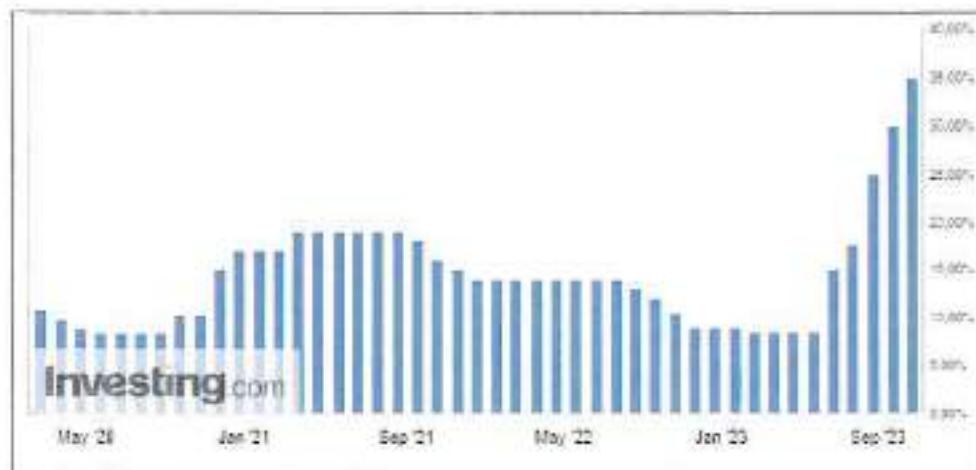


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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

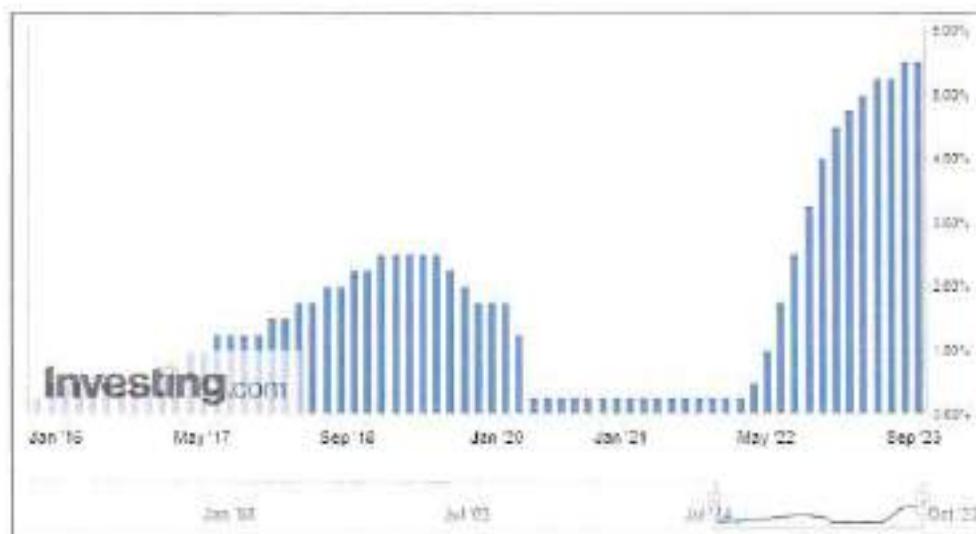


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %65,30 seviyesine yükselmiştir.

A TCMB ve FED Faiz Oranı Değişimi:



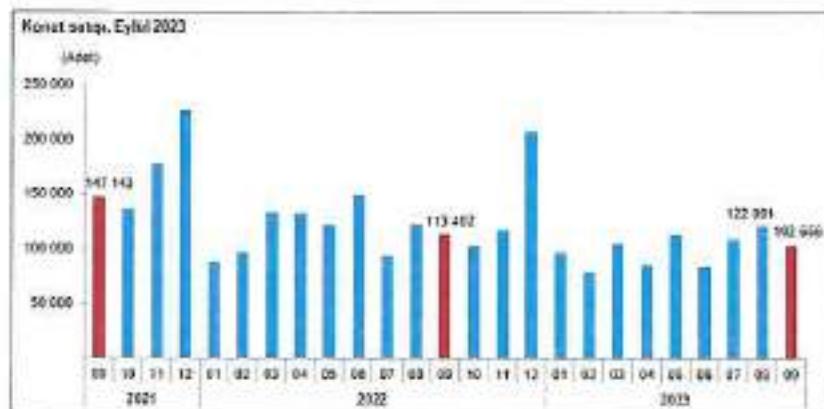
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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 tır. 2017 – 2019 itibarıyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

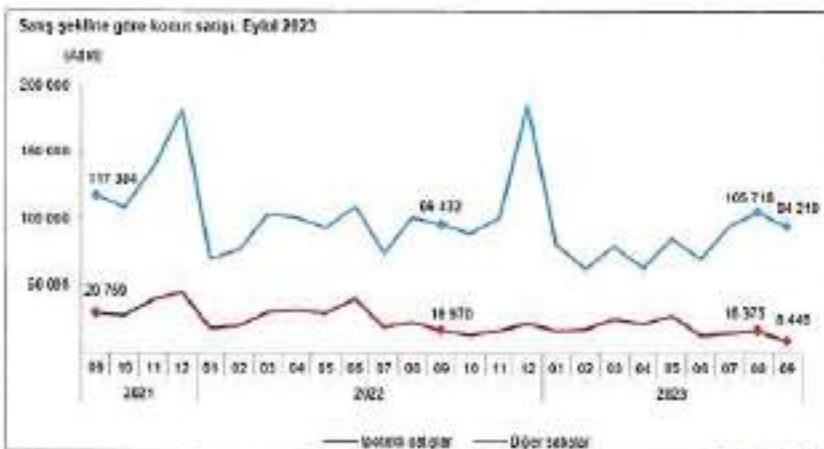
A Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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. (TUİK)

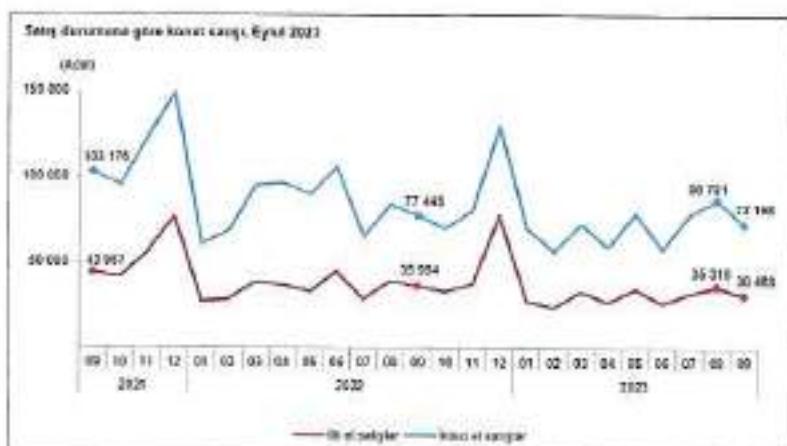


	Eylül		Ocak-Eylül			
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Toplam geleneksel konut satışları adet	102,656	113,482	-9,5	900,974	1,057,193	-14,9
İpotecli satış	8,446	16,970	-50,2	760,884	328,601	-58,6
Düzenli satış	94,210	98,432	-4,5	739,190	828,592	-10,8
Sonuç olarak daire ve bina satışları adet	102,656	113,482	-9,5	900,974	1,057,193	-14,9
İlk el satış	30,400	35,954	-15,2	205,597	312,116	-31,9
İkinci el satış	72,166	77,448	-6,8	695,377	745,075	-6,8

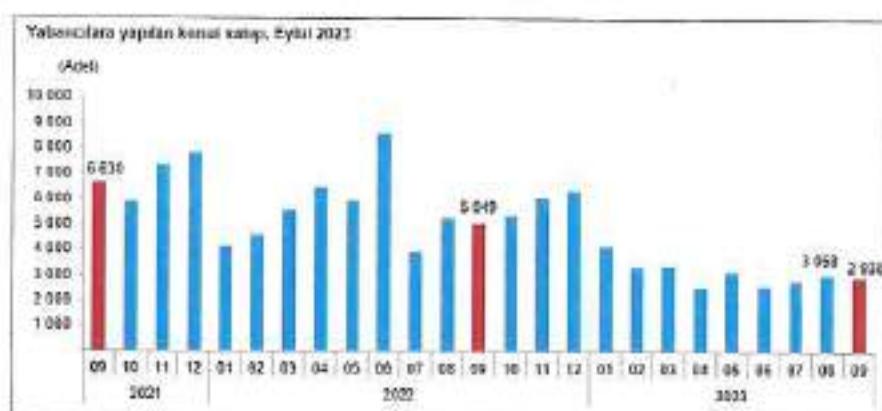
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %691,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışıının payı %629,7 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 %66,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışıının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



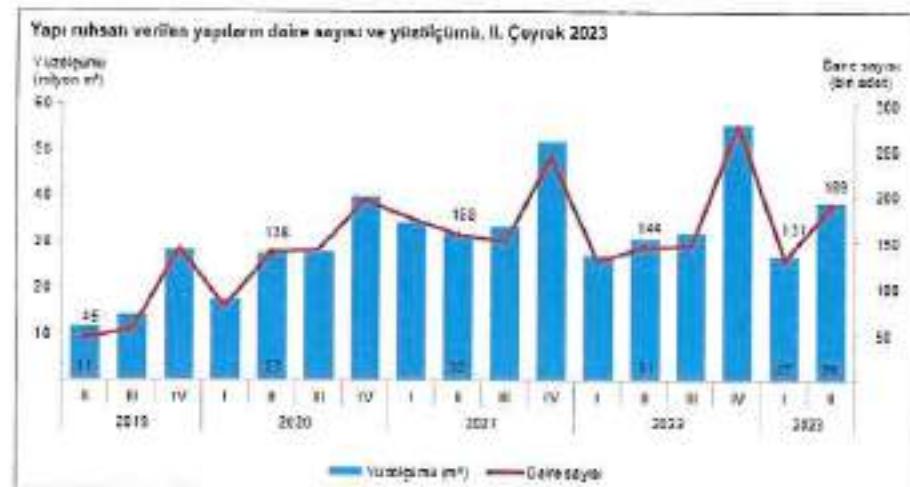
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı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



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



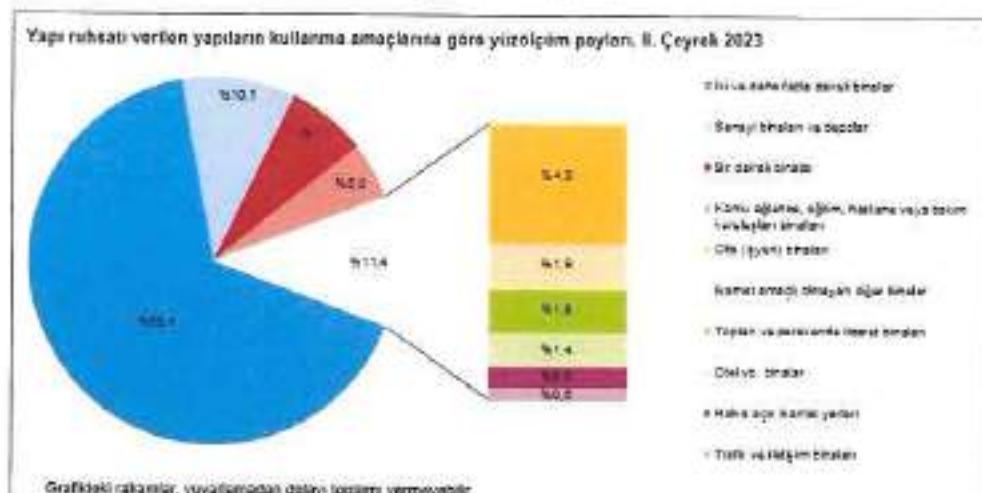
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

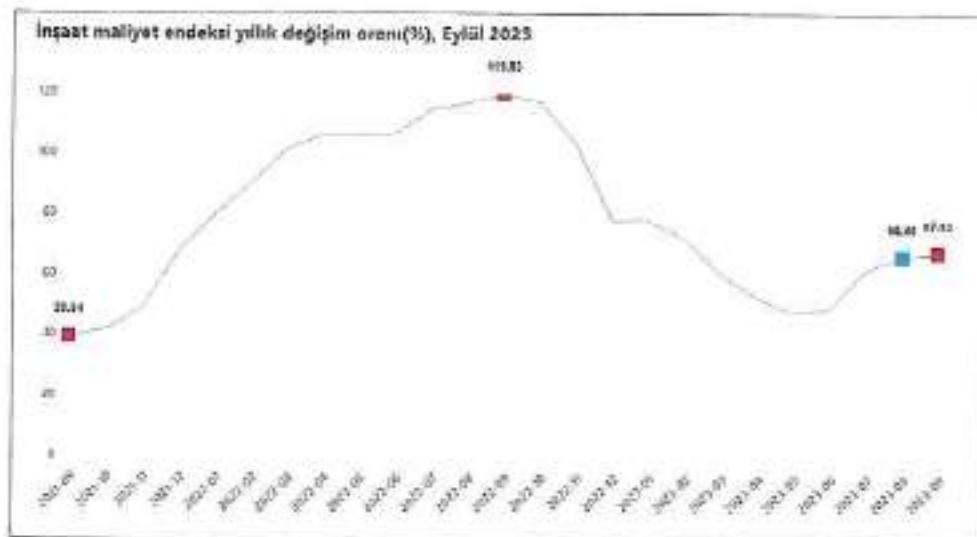
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yüzde dedektif (%)	Daire sayısı	Yüzde dedektif (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yüzde dedektif (%)
2021		138 556	44,5	724 544	38,5	151 320 137	34,4
	I	33 937	137,1	174 730	117,0	34 307 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	20 430	29,3	149 509	6,0	33 310 744	19,5
	IV	43 950	18,7	242 526	33,9	81 860 668	30,6
2022		127 745	-7,8	885 246	-4,0	146 876 786	-3,8
	I	26 123	22,2	129 311	-20,0	27 378 345	-20,3
	II	29 055	-4,6	103 780	-8,8	30 713 782	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 386	-2,8	32 111 128	-3,8
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	65 671 982	7,3
2023	I	23 841	-8,8	158 780	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	182 740	31,3	36 572 889	25,6

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

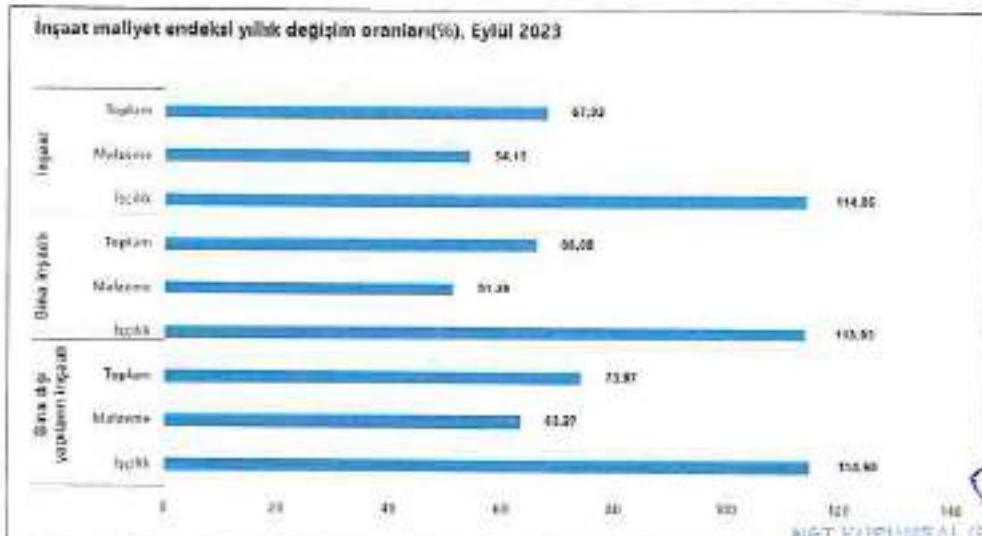
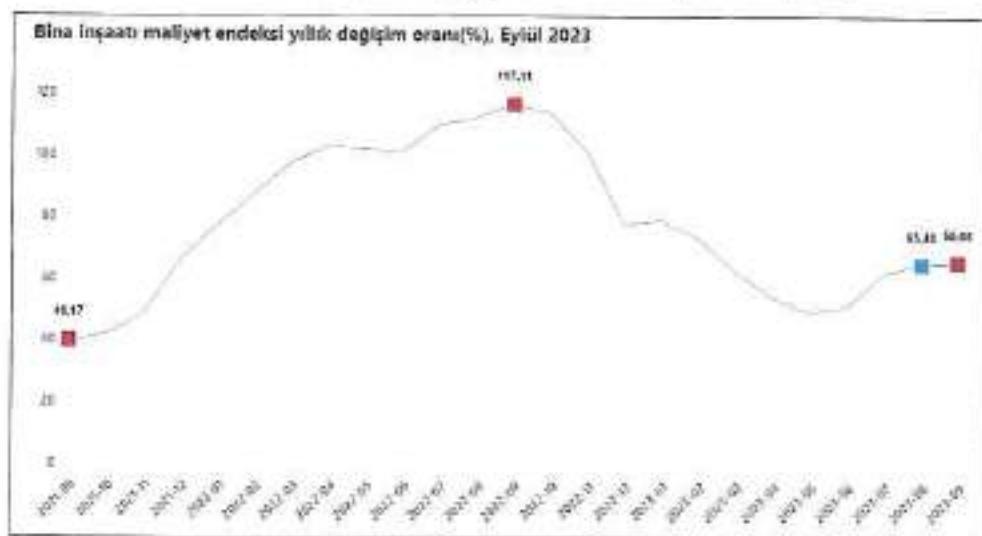


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.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

www.netinstitut.com.tr | İsmihan UZUN, MSc., MİKTAL
Tic. Dir. Prof. Dr. İsmail Hakkı Yıldızlı | Gümüşhane 1118
Makine ve Metal Endüstriyesi Bölüm 5255



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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Düzenli İlaç Sırası: 110.429 Yatırımcı: 10.000.000
Telefon: 0212 467 40 14 Fax: 0212 40 00 314
www.netgsm.com.tr Denetim: 31.09.2023 T.C. No: 20090770001
Başkan: Dr. Ufuk Erol Genel Müdür: Dr. Cemal Erkut
Akademik Kuruluş: 0212 40 00 314

4.3 Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A) Ana Gayrimenkul Özellikleri:

0 ada 1791 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1080.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekilde sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz yola cephelidir.

110006 ada 4 parsel: Tapu kayıtlarına göre 3695.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 5 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 6 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 7 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 8 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 9 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 10 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

114054 ada 2 parsel: Tapu kayıtlarına göre 29584.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

124955 ada 14 parsel: Tapu kayıtlarına göre 5051.67 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

113654 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 2781.00 m² yüzölçümü sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekilde sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

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

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

4.6 Ruhsat Alınmış Yapıarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Oluş Omadığı Hakkında Bilgi

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

Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyle 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 itibarı ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

- (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 tahminin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafa sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kırıla sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırlımsız veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malice 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 itibarıyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayı bilir. 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 olduğunu kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar bekleyenlerine uygun olarak satın alır. Varlığı 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 gerçekle içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil 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 varsayıılır.
- (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 fiyat elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayı, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişimdir. 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 basireti bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyat elde etmek amacıyla basireti bir şekilde kullandıkları varsayılmaktadır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübeün avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düşüğü 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, basireti alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmalıdır.

↗ 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 kullanıldığıdır. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanımına göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıması gerekmektedir. 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 gereklidir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanımına sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esası maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekmektedir.

↗ Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekmektedir. 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 gereklidir.

↗ 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 özelliklerile ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsayıldıktan, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gereklidir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklenisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımının 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(ları) ve varsayılan kullanım(ları), (b) olası değerlendirme yaklaşımının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşım ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığının*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge nitelikindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımın önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gereklidir: (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 tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirmeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılmalı bir analizini yapması gereklidir. Bu karşılaştırılmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gereklidir.

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.

A 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 m² yüzölçümlü arsa 22.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgili : 0533 013 71 51

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 10.000 m² yüzölçümlü arsa 19.950.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgili : 0545 306 09 29

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "turizm+ticari" imar durumuna sahip, 6.596 m² yüzölçümlü arsa 20.780.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgili : 0545 384 58 08

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 2.700 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgili : 0530 527 61 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4
Yüzölçüm (m ²)	8.432,00m²		10.000,00m²		6.596,00m²		2.700,00m²
Satış fiyatı	22.000.000 TL		19.950.000 TL		20.780.000 TL		6.500.000 TL
m ² 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/m²						

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.
Emlak İthal San. ve Tic. Ltd. Şti. İletişim Genel Müdürlüğü
T.C. 1002 AL 0110 AL 0100 0100 0100 0100 0100
www.akfeninfaat.com.tr 0312 360 8222
Ticaret ve Hazine Bakanlığı 10-01216500-00000000
Birimde Mevcut Uygun 621 052 8109

[E:1 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.553 m² yüzölçümlü tarla 2.080.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgili : 0553 300 53 06

[E:2 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.200 m² yüzölçümlü tarla 2.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgili : 0542 102 56 20

[E:3 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 5.805 m² yüzölçümlü tarla 6.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgili : 0538 087 90 07

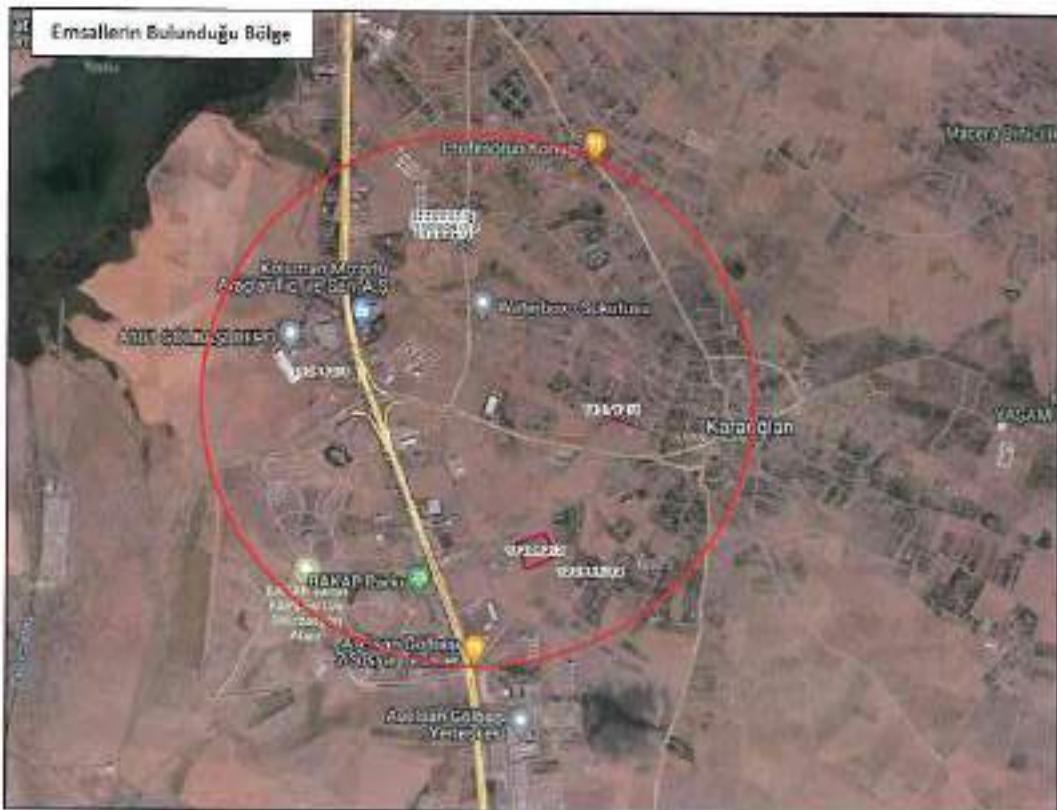
[E:4 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.020 m² yüzölçümlü tarla 4.650.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgili : 0532 784 97 33

EMSAL DÜZELTME TABLOSU							
Içerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4
Yüzölçüm (m ²)	1.573,00m ²		1.200,00m ²		5.805,00m ²		4.020,00m ²
Satış fiyatı	2.080.000 TL		2.000.000 TL		6.000.000 TL		4.650.000 TL
m ² birim fiyatı	1.322 TL		1.667 TL		1.034 TL		1.157 TL
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%
Diğer Şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%
İndirgenmiş birim fiyat	1.124 TL		1.417 TL		879 TL		983 TL
Ortalama Birim fiyat	1.101TL/m ²						

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamda Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınığını Gösteren Krokiler



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumuna sahip arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselerin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m^2 değerlerinin 1.600-TL ile 2.000-TL aralığında olabileceği kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, Ankara'nın tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmaktadır. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölgede ticari ve konut imarlı arsaların m^2 birim değerlerinin birbirlerine yakın olduğu öğrenilmiş ve gözlemlenmiştir. Kültürel gelişim alanı içerisinde kalan parselin alıcısının az olması değerini olumsuz yönde etkilemiştir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsellere bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

MET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.
 Daire Başkanlığı: 1000/100/2022 Tarih: 20.01.2024
 Tel: 0312 457 51 00 Fax: 0312 457 51 01
www.merkurumsal.com.tr E-posta: merkurservis@merkurservis.com.tr
 İletişim: 0312 457 51 00

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düzen Yüzölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	DEĞER (TL)
113654	1	290,00	61.500,00	6435.000,00
110006	4	1.929,00	61.650,00	63.182.850,00
110006	5	1.500,00	61.750,00	62.625.000,00
110006	6	1.500,00	61.750,00	62.625.000,00
110006	7	1.500,00	61.750,00	62.625.000,00
110006	8	1.500,00	61.750,00	62.625.000,00
110006	9	1.500,00	61.750,00	62.625.000,00
110006	10	1.500,00	61.750,00	62.625.000,00
0	1791	1.080,00	61.600,00	61.728.000,00
114054	2	29.584,00	61.400,00	641.417.600,00
124955	14	5.051,67	61.000,00	65.051.670,00
Toplam				667.565.120,00
Yaklaşık Toplam				667.500.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) ~67.500.000,00- TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilecekleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeriörneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Söz konusu parcellerin 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.

A 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.

A Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 gereklidir: (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 (INA) Yöntemi:

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

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:

- değerleme 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.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsayımda) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı;
- daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklidendir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

Δ İndirimme/iskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

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

Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller arsa ve tarla vasıflı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değerleri Analizi

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

Δ Müsterek veya Bölümüş Kısimların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müsterek veya bölümüş kısim analizi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükköy Mah. 1. Sok. No: 12/1 M. 1219 N. 1219
Dükkân: Alev ve El Ferah İş Merkezi
www.netkurumsal.com.tr | info@netkurumsal.com.tr
Ticaret No: 1002020220020202020202020202
Kodlu Vergi Dairesi: 121 İBB

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteğler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmazların üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parseller boş durumdadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan ve Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsel, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parseldeki "Arsa" vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespit; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topografya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla: 67.500.000,00-TL ve Yazıyla Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 74.250.000,00-TL'dır.

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

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		 <small>AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. 113654 ADA 1 PARSEL 114054 ADA 2 PARSEL 124955 ADA 14 PARSEL TEL: 0312 477 70 70 FAX: 0312 477 70 71 E-MAIL: info.akfen@akfen.com.tr</small>

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı mesleki eğitim şartlarına halz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar), 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 kimse 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. İlgili 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 VİZYON İZMİR A.Ş.
Emniyet İmzalı: M. Dilek Duman
T: 0322 367 1141 F: 0322 367 1142
www.vizyonizmir.com.tr e-mail: info@vizyonizmir.com.tr
İstanbul İletişim: 0212 230 00 00
İzmir İletişim: 0232 340 00 00
Bursa İletişim: 0224 220 00 00

Tapu Kaydi

BÜYÜKTOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIÐIR.

Tarih: 20-10-2023-14:39



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AraTasınmaz	Ada/Parcel:	D/1291
Tagınmaz Kmlik No:	242432	AT Yüzölçüm(m²):	1080.00
İlçe:	ANKARA/GÜLBASIT	Boğazlız Bölüm Hizlik:	
Kurum Adı:	GÜLBASIT(ANKARA)	Boğazlız Bölüm İst. Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOGLAN Mah.	Boğazlız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meskir:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/2024	Araa Pem/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	Tamam Atacılı - Sıvuz Tarihi

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/BİT	Açıklama	Malik/Lerler	Tesis Kurum Tarih-Yeri	Terkin Sebebi-Tarih-Yeri
Beyan	3083 Sayılı Yasasın 13. Maddesine gerekince kuraldu. [Sobolar: 3083 Sayılı Konumun 13. Maddesine Göre Belirtilen]		Gülbasi(ANKARA) - 06-11-2012 13:00 -15077	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1/3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeri	Terkin Sebebi-Tarih-Yeri
350256370	(SN.6405) AKFEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1080.00	1080.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvanı Değişildiğ 20-10-2016 19:58:12	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/BİT	Açıklama	Kaðit Malik (Hisse) Ad-Soyad	Malik/Lerler	Tesis Kurum Tarih-Yeri	Terkin Sebebi-Tarih-Yeri
Seth	ANKARA 8. NOT. 21/10/1998 TARİH 56512 SAYILI SATIS VAADI SOZLEMESİ ÖGERİNDE 58 200 000 000 TL BEDELLE AKFEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. YE SATIS VAADI OLUNMUÞTUR 21/10/1998 YEM:4887	AKFEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN.6405) AKFEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VNO:0230020664	Gülbasi(ANKARA) - 21-10-1998 00:00 -5887	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarame 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

BÜ BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMaktadir BİLDİ AMAÇLIDIR.

Taraf: 20-10-2023-10:49



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYDI BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parasit:	110000/4
Taşınmaz Kimlik No.:	613602	AT Yüzölçüm(m ²):	3699.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBASİ	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	
Kurum Adı:	Gölbasi(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brin:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN (IMAR Mah.)	VuzDilpmu:	
Mevki:	-	Bağımsız Bölüm Nel:	
Cih/Sayıf No.:	7/685	VuzDilpmu:	
Kayıt Durum:	Astatif	Blok/Kat/Giriş/Baño:	
		Arazi Payı/Peyda:	
		Ana Taşınmaz Niteliğ:	Arazi

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Müşteri	El Birliği No.	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yemiyile	Terkin Sebabi-Tarih-Yemiyile
2155191	(SN:1332918) MOCAL EDDİN KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	-
2155192	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar	-

1 / 2

	Oğlu					Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	
60023382	(SN:5302) GÖLBASİ BELEDİYESİ - (ANKARA) V	-	31/3695	31.00	3695.00	Satış 15-02-2008 2336	-
242886575	(SN:157949) İBRAHİM KİSACIK : OSMAN OĞU	-	1041/3695	1041.00	3695.00	Satış 11-07-2013 11389	-
370420562	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1929/3695	1929.00	3695.00	Tüzel Kişiİni Uzman Değeri 24-01-2017 1675	-

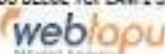
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod taroma programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu adresinden (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vyNFoSPNGONx kodunu Online İşlemler alanına yererek doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMaktadir BILGI AMAcLIDIR

Tarih: 29-10-2023-10:49



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parasit:	110000/3
Taşınmaz Kimlik No.:	1436088	AT Yüzdeğimini(%):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÜLBASI	Bağımsız Bölüm/Nöbet:	
Kurum Adı:	Gülbasi(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Br01	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLU İMAR Mah.	Yüzdeğimi:	
Mevki:	-	Bağımsız Etkim Net Yüzdeğimi:	
Cih/Sayıla No.:	8/710	Blok/Kur/Göz/BBNo.:	
Kayıt Durum:	Aktif	Aras Pay/Payda:	
		Ana Taşınmaz Nöbet:	Arası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Müşteri	E İşimiği No	Hisse Payı/ Payda	Meslekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi/Tarih-Yerimiye	Terkin Babebi-Tarih-Yerimiye
370420563	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Üvan Değişikliği 26-01-2017 1675	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu tarararak veya Web Tapu adresayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AGLveriyETL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE İNŞAAT MÜŞAVİRLİĞİ
Emniyetçi No: 1436088 Yer: Gülbasi
Tüm: 1500.00 TL (0-1500.00 TL)
www.netgsm.com.tr - Tel: 0312 460 2074
Tic. No: 1436088 Huk. No: 1436088
Birim: 8/710 Veren: CEMAL 0549 008

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:49



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parçel:	110005/6
Taşınmaz Kimlik No:	1436088	AT Yüzölçümü(m²):	1500.00
İlçe:	ANKARA/GÜLBAS	Bağımsız Bölüm Nöbet:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLU-İMAR Mah.	Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bağımsız Bölüm Net	
Cilt/Sayfa No:	8/711	Yüzölçümü:	
Keyt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBN:	
		Arsa Payı/Peyda:	
		Ana Taşınmaz Niteliğ:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse/Sıra No:	Mülk:	Ez. Birimi No:	Hisse Payı/ Payda:	Meslekare:	Toplam Meslekare:	Edinme Sebebi-Tarih-Yermezi:	Tekin Sebebi-Tarih-Yermezi:
270420565	(SN18047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilikten Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

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



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükköy Mah. 2. Sok. 12 No: 12/12/A/12/A
34354/1-14080-112-007-11
www.netgdm.com.tr Servis: 14-200-000-1112
E-mail: info@netgdm.com.tr m: +90 537 118
İnterpe: 555 111 621 554 949

BU BİLGİ TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMaktadır. BİLGİ AMACI DİR.

Tabel 70-20-2023-10-20



Kayıt Oluşturan: COSKUN MESUT RUHİ / AKEEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tanı Kayıt (Akıllı Mülkler İçin Belirli - Seçili var)

TAPUKANT BLOG

Zemini Tipi:	AraTasınmaz	Adı/Parcel:	110206/7
Taşınmaz Kimlik No:	1436190	AT Yüzdeğim(%):	1500.00
B/Uye:	ANKARA/GÖLBASİ	Boşanmış Bölüm Niteli:	
Kurum Adı:	Gölbasi(ANKARA)	Boşanmış Bölüm Brüt Yüzdeğimi:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Boşanmış Bölüm Net: Yüzdeğimi:	
Mevlid:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
CİS/Sayfa No:	B/712	Arazi Payı/Feyda:	
Kayıtlı Durum:	Arazi	Ara Tasıınmaz Niteli:	Araza

MÜKAVET BİLGİLERİ

Hisse/Sistem No	Malik	E. Birdigi No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	Edimme Sebebi-Tarih-Yemezi	Terkin Sebebi-Tarih-Yemezi
370420565	(SN 8047420) AKDEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilikten Ürun Değişikliği 24-01-2017 1625	

103

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v7GbJqDA3Pz kodunu Online İşlemler alanına yaparak doğrulayabilirsiniz.



312

NET KURUMSAL GÖRÜŞMELER
DEĞERLEME DAİME, İLK AŞA
GÖRÜŞMELERİN İLK AŞA DEĞERLEME
DEĞERLEME DAİME, İLK AŞA
DEĞERLEME DAİME, İLK AŞA
DEĞERLEME DAİME, İLK AŞA

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023 10:59



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AraTesisimiz	Adalar/Parsel:	110006/8
Taşınmaz Kimlik No:	1436191	AT Yüzdeğim(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Boğazsız Bölüm Niteliğ:	
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)	Boğazsız Bölüm Brut:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLU-MAR Mah.	Yüzdeğim:	
Mevki:	-	Boğazsız Bölüm Net:	
Cilt/Sayfa No:	8/713	Yüzdeğim:	
Kayıt Durum:	AKTİF	Blok/Kat/Dünya/BBNo:	
		Arsa Payı/Piyada:	
		Arsa Taşınmaz Niteliğ:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sayımlı No:	Malik:	El Birliği No:	Hisse Payı/ Piyada:	Mülkçüsü:	Toplam Mülkçüsü:	Edinme Sebebi-Tarih-Yemniye:	Terkin Sebebi-Tarih-Yemniye:
370420547	ISBN 97861920 AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişi/Mülkin Ünvan Değişikliği: 24-01-2017 1675	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu tarararak, veya Web Tapu adresinden (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IVNd8VS3zt7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMaktadir. BİLDİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:50



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parasal:	110006/9
Teşrifmaz Kimlik No:	1436212	AT Yüzdeğim(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÜLBASI	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımlı Bölüm Brüt Yüzdeğim:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLU-IMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzdeğim:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Geniş/BBNo:	
CİN/Soyla No:	8/714	Arsı/Piy/Piyda:	
Kayıt Durum:	AMİT	Ana Taşınmaz Niteliğ:	Araa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İL Briliç No	Hisse Piy/ Piyda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yernameye	Tekin Sebebi- Tarih-Yernameye
570420568	(BN8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişimi 24-01-2017 1675	

1/2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu adresayfasından (<https://websapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Zf1DrebXp-V kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME AŞ. (NKDAŞ) A.Ş.
BİLGİYİ İHTİYACI DİĞER İŞLETMELERİNDE
DEĞERLEME İŞLEMİ İÇİN DEĞERLEME
WWW.NETKDAŞ.COM.TR HİZMETİ İLE İLGİLİ
TEŞEKKÜR EDİYORUM. İHTİYACIM DA
BİLGİYE MUGLA DAŞ İLE İLGİLİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMIKTadir BOLGI AMACLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:49



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Adı/İsim:	110006710
Taşınmaz Kimlik No:	1436215	AT Yüzdeğim(mz):	1000.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağimsız Bölm Niseli:	
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)	Bağimsız Bölm Brüt:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOGLAN-IMAR Mah.	Yüzdeğim:	
Mervi:	-	Bağimsız Bölm Net:	
Cilt/Sayfa No:	8/715	Yüzdeğim:	
Kayıt Durum:	AMIF	Blok/Kur/Görg/BBN:	
		Araza Payı/Payda:	
		Araza Taşınmaz Niteliğ:	Araza

MÖLKİYET BİLGİLERİ

(Hisce) Sistem No	Müşteri	Ekimli No	Hisce Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Ekimli Sebebi-Tarih-Yemeye	Tekin Sebebi-Tarih-Yemeye
370420561	(SN8807420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Üzün Döşküklüğü 24-01-2017 1675	

1 / 2

Bu belgeyi akili telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6h1GBa3pqeA kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyetli ve Güvenli Bir Hizmet
www.netgdm.com.tr
Tüm hizmetlerin 24 saat boyunca online
hizmetlerin 24 saat boyunca online
başvurusu ve onayları 24 saat boyunca online

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMaktadir BILGI AMACLIDIR.

Tarih: 29-10-2023 14:36



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

Tapu Kayıt (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

TAPO KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasnimaz	Ada/Parçalı:	124959/14
Taşınmaz Kimlik No:	103029735	AT Yerleşim(n):	5051.67
İl/ilçe:	ANKARA/GÜLBASI	Bağımız Bölüm Niteliğ:	
Kurum Adı:	Gülbasi(ANKARA)	Bağımız Bölüm Brut:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.	Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bağımsız Bölüm Net:	
Cilt/Sayfa No:	27/3186	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Direk/BBNo:	
		Arsa Payı/Peyda:	
		Arsa Tasnimaz Niteliğ:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Letmar	Tesis Konum Tarihi-Yeşilise	Terkin Sebebi-Tarih-Yeşilise
Beyan	2083 Sayılı Yasaden 6. Maddesine gereğince konulmuştur. (Sebilon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtilen)		5051.67 - 03-12-2018 11:25 25425	

MÖLKÜYET BİLGİLERİ

1/2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ez. Birliği No	Hisse Payı	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeşilise	Terkin Sebebi-Tarih-Yeşilise
459807573	05N 8047420 AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5051.67	5051.67	2083 S.Y. Göre Toplulaştırma İslemi 03-12-2018 25425	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu adresinden (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) virmkvWa0nkh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE TANIMLAMA A.Ş.
Büyükdere Mah. Güvenlik No: D7/A Marmara Mah. 1402/01/11
İSTANBUL / 34343 / TURKEY / +90 212 450 00 10
+90 212 450 00 11 / +90 212 450 00 12
+90 212 450 00 13 / +90 212 450 00 14
+90 212 450 00 15 / +90 212 450 00 16
+90 212 450 00 17 / +90 212 450 00 18
+90 212 450 00 19 / +90 212 450 00 20
+90 212 450 00 21 / +90 212 450 00 22
+90 212 450 00 23 / +90 212 450 00 24
+90 212 450 00 25 / +90 212 450 00 26
+90 212 450 00 27 / +90 212 450 00 28
+90 212 450 00 29 / +90 212 450 00 30
+90 212 450 00 31 / +90 212 450 00 32
+90 212 450 00 33 / +90 212 450 00 34
+90 212 450 00 35 / +90 212 450 00 36
+90 212 450 00 37 / +90 212 450 00 38
+90 212 450 00 39 / +90 212 450 00 40
+90 212 450 00 41 / +90 212 450 00 42
+90 212 450 00 43 / +90 212 450 00 44
+90 212 450 00 45 / +90 212 450 00 46
+90 212 450 00 47 / +90 212 450 00 48
+90 212 450 00 49 / +90 212 450 00 50
+90 212 450 00 51 / +90 212 450 00 52
+90 212 450 00 53 / +90 212 450 00 54
+90 212 450 00 55 / +90 212 450 00 56
+90 212 450 00 57 / +90 212 450 00 58
+90 212 450 00 59 / +90 212 450 00 60
+90 212 450 00 61 / +90 212 450 00 62
+90 212 450 00 63 / +90 212 450 00 64
+90 212 450 00 65 / +90 212 450 00 66
+90 212 450 00 67 / +90 212 450 00 68
+90 212 450 00 69 / +90 212 450 00 70
+90 212 450 00 71 / +90 212 450 00 72
+90 212 450 00 73 / +90 212 450 00 74
+90 212 450 00 75 / +90 212 450 00 76
+90 212 450 00 77 / +90 212 450 00 78
+90 212 450 00 79 / +90 212 450 00 80
+90 212 450 00 81 / +90 212 450 00 82
+90 212 450 00 83 / +90 212 450 00 84
+90 212 450 00 85 / +90 212 450 00 86
+90 212 450 00 87 / +90 212 450 00 88
+90 212 450 00 89 / +90 212 450 00 90
+90 212 450 00 91 / +90 212 450 00 92
+90 212 450 00 93 / +90 212 450 00 94
+90 212 450 00 95 / +90 212 450 00 96
+90 212 450 00 97 / +90 212 450 00 98
+90 212 450 00 99 / +90 212 450 00 100
+90 212 450 00 101 / +90 212 450 00 102
+90 212 450 00 103 / +90 212 450 00 104
+90 212 450 00 105 / +90 212 450 00 106
+90 212 450 00 107 / +90 212 450 00 108
+90 212 450 00 109 / +90 212 450 00 110
+90 212 450 00 111 / +90 212 450 00 112
+90 212 450 00 113 / +90 212 450 00 114
+90 212 450 00 115 / +90 212 450 00 116
+90 212 450 00 117 / +90 212 450 00 118
+90 212 450 00 119 / +90 212 450 00 120
+90 212 450 00 121 / +90 212 450 00 122
+90 212 450 00 123 / +90 212 450 00 124
+90 212 450 00 125 / +90 212 450 00 126
+90 212 450 00 127 / +90 212 450 00 128
+90 212 450 00 129 / +90 212 450 00 130
+90 212 450 00 131 / +90 212 450 00 132
+90 212 450 00 133 / +90 212 450 00 134
+90 212 450 00 135 / +90 212 450 00 136
+90 212 450 00 137 / +90 212 450 00 138
+90 212 450 00 139 / +90 212 450 00 140
+90 212 450 00 141 / +90 212 450 00 142
+90 212 450 00 143 / +90 212 450 00 144
+90 212 450 00 145 / +90 212 450 00 146
+90 212 450 00 147 / +90 212 450 00 148
+90 212 450 00 149 / +90 212 450 00 150
+90 212 450 00 151 / +90 212 450 00 152
+90 212 450 00 153 / +90 212 450 00 154
+90 212 450 00 155 / +90 212 450 00 156
+90 212 450 00 157 / +90 212 450 00 158
+90 212 450 00 159 / +90 212 450 00 160
+90 212 450 00 161 / +90 212 450 00 162
+90 212 450 00 163 / +90 212 450 00 164
+90 212 450 00 165 / +90 212 450 00 166
+90 212 450 00 167 / +90 212 450 00 168
+90 212 450 00 169 / +90 212 450 00 170
+90 212 450 00 171 / +90 212 450 00 172
+90 212 450 00 173 / +90 212 450 00 174
+90 212 450 00 175 / +90 212 450 00 176
+90 212 450 00 177 / +90 212 450 00 178
+90 212 450 00 179 / +90 212 450 00 180
+90 212 450 00 181 / +90 212 450 00 182
+90 212 450 00 183 / +90 212 450 00 184
+90 212 450 00 185 / +90 212 450 00 186
+90 212 450 00 187 / +90 212 450 00 188
+90 212 450 00 189 / +90 212 450 00 190
+90 212 450 00 191 / +90 212 450 00 192
+90 212 450 00 193 / +90 212 450 00 194
+90 212 450 00 195 / +90 212 450 00 196
+90 212 450 00 197 / +90 212 450 00 198
+90 212 450 00 199 / +90 212 450 00 200
+90 212 450 00 201 / +90 212 450 00 202
+90 212 450 00 203 / +90 212 450 00 204
+90 212 450 00 205 / +90 212 450 00 206
+90 212 450 00 207 / +90 212 450 00 208
+90 212 450 00 209 / +90 212 450 00 210
+90 212 450 00 211 / +90 212 450 00 212
+90 212 450 00 213 / +90 212 450 00 214
+90 212 450 00 215 / +90 212 450 00 216
+90 212 450 00 217 / +90 212 450 00 218
+90 212 450 00 219 / +90 212 450 00 220
+90 212 450 00 221 / +90 212 450 00 222
+90 212 450 00 223 / +90 212 450 00 224
+90 212 450 00 225 / +90 212 450 00 226
+90 212 450 00 227 / +90 212 450 00 228
+90 212 450 00 229 / +90 212 450 00 230
+90 212 450 00 231 / +90 212 450 00 232
+90 212 450 00 233 / +90 212 450 00 234
+90 212 450 00 235 / +90 212 450 00 236
+90 212 450 00 237 / +90 212 450 00 238
+90 212 450 00 239 / +90 212 450 00 240
+90 212 450 00 241 / +90 212 450 00 242
+90 212 450 00 243 / +90 212 450 00 244
+90 212 450 00 245 / +90 212 450 00 246
+90 212 450 00 247 / +90 212 450 00 248
+90 212 450 00 249 / +90 212 450 00 250
+90 212 450 00 251 / +90 212 450 00 252
+90 212 450 00 253 / +90 212 450 00 254
+90 212 450 00 255 / +90 212 450 00 256
+90 212 450 00 257 / +90 212 450 00 258
+90 212 450 00 259 / +90 212 450 00 260
+90 212 450 00 261 / +90 212 450 00 262
+90 212 450 00 263 / +90 212 450 00 264
+90 212 450 00 265 / +90 212 450 00 266
+90 212 450 00 267 / +90 212 450 00 268
+90 212 450 00 269 / +90 212 450 00 270
+90 212 450 00 271 / +90 212 450 00 272
+90 212 450 00 273 / +90 212 450 00 274
+90 212 450 00 275 / +90 212 450 00 276
+90 212 450 00 277 / +90 212 450 00 278
+90 212 450 00 279 / +90 212 450 00 280
+90 212 450 00 281 / +90 212 450 00 282
+90 212 450 00 283 / +90 212 450 00 284
+90 212 450 00 285 / +90 212 450 00 286
+90 212 450 00 287 / +90 212 450 00 288
+90 212 450 00 289 / +90 212 450 00 290
+90 212 450 00 291 / +90 212 450 00 292
+90 212 450 00 293 / +90 212 450 00 294
+90 212 450 00 295 / +90 212 450 00 296
+90 212 450 00 297 / +90 212 450 00 298
+90 212 450 00 299 / +90 212 450 00 300
+90 212 450 00 301 / +90 212 450 00 302
+90 212 450 00 303 / +90 212 450 00 304
+90 212 450 00 305 / +90 212 450 00 306
+90 212 450 00 307 / +90 212 450 00 308
+90 212 450 00 309 / +90 212 450 00 310
+90 212 450 00 311 / +90 212 450 00 312
+90 212 450 00 313 / +90 212 450 00 314
+90 212 450 00 315 / +90 212 450 00 316
+90 212 450 00 317 / +90 212 450 00 318
+90 212 450 00 319 / +90 212 450 00 320
+90 212 450 00 321 / +90 212 450 00 322
+90 212 450 00 323 / +90 212 450 00 324
+90 212 450 00 325 / +90 212 450 00 326
+90 212 450 00 327 / +90 212 450 00 328
+90 212 450 00 329 / +90 212 450 00 330
+90 212 450 00 331 / +90 212 450 00 332
+90 212 450 00 333 / +90 212 450 00 334
+90 212 450 00 335 / +90 212 450 00 336
+90 212 450 00 337 / +90 212 450 00 338
+90 212 450 00 339 / +90 212 450 00 340
+90 212 450 00 341 / +90 212 450 00 342
+90 212 450 00 343 / +90 212 450 00 344
+90 212 450 00 345 / +90 212 450 00 346
+90 212 450 00 347 / +90 212 450 00 348
+90 212 450 00 349 / +90 212 450 00 350
+90 212 450 00 351 / +90 212 450 00 352
+90 212 450 00 353 / +90 212 450 00 354
+90 212 450 00 355 / +90 212 450 00 356
+90 212 450 00 357 / +90 212 450 00 358
+90 212 450 00 359 / +90 212 450 00 360
+90 212 450 00 361 / +90 212 450 00 362
+90 212 450 00 363 / +90 212 450 00 364
+90 212 450 00 365 / +90 212 450 00 366
+90 212 450 00 367 / +90 212 450 00 368
+90 212 450 00 369 / +90 212 450 00 370
+90 212 450 00 371 / +90 212 450 00 372
+90 212 450 00 373 / +90 212 450 00 374
+90 212 450 00 375 / +90 212 450 00 376
+90 212 450 00 377 / +90 212 450 00 378
+90 212 450 00 379 / +90 212 450 00 380
+90 212 450 00 381 / +90 212 450 00 382
+90 212 450 00 383 / +90 212 450 00 384
+90 212 450 00 385 / +90 212 450 00 386
+90 212 450 00 387 / +90 212 450 00 388
+90 212 450 00 389 / +90 212 450 00 390
+90 212 450 00 391 / +90 212 450 00 392
+90 212 450 00 393 / +90 212 450 00 394
+90 212 450 00 395 / +90 212 450 00 396
+90 212 450 00 397 / +90 212 450 00 398
+90 212 450 00 399 / +90 212 450 00 400
+90 212 450 00 401 / +90 212 450 00 402
+90 212 450 00 403 / +90 212 450 00 404
+90 212 450 00 405 / +90 212 450 00 406
+90 212 450 00 407 / +90 212 450 00 408
+90 212 450 00 409 / +90 212 450 00 410
+90 212 450 00 411 / +90 212 450 00 412
+90 212 450 00 413 / +90 212 450 00 414
+90 212 450 00 415 / +90 212 450 00 416
+90 212 450 00 417 / +90 212 450 00 418
+90 212 450 00 419 / +90 212 450 00 420
+90 212 450 00 421 / +90 212 450 00 422
+90 212 450 00 423 / +90 212 450 00 424
+90 212 450 00 425 / +90 212 450 00 426
+90 212 450 00 427 / +90 212 450 00 428
+90 212 450 00 429 / +90 212 450 00 430
+90 212 450 00 431 / +90 212 450 00 432
+90 212 450 00 433 / +90 212 450 00 434
+90 212 450 00 435 / +90 212 450 00 436
+90 212 450 00 437 / +90 212 450 00 438
+90 212 450 00 439 / +90 212 450 00 440
+90 212 450 00 441 / +90 212 450 00 442
+90 212 450 00 443 / +90 212 450 00 444
+90 212 450 00 445 / +90 212 450 00 446
+90 212 450 00 447 / +90 212 450 00 448
+90 212 450 00 449 / +90 212 450 00 450
+90 212 450 00 451 / +90 212 450 00 452
+90 212 450 00 453 / +90 212 450 00 454
+90 212 450 00 455 / +90 212 450 00 456
+90 212 450 00 457 / +90 212 450 00 458
+90 212 450 00 459 / +90 212 450 00 460
+90 212 450 00 461 / +90 212 450 00 462
+90 212 450 00 463 / +90 212 450 00 464
+9

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMaktadir BILGI AMAQLIDIR

Tarih: 20-10-2023 10:50



Kayıtlı Oluşturulan: COSKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	114054/2
Taşınmaz Kimlik No.:	S1886430	AT Yüzölçüm(m2):	29584.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağlısanız Bölüm Nömrə:	
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)	Bağlısanız Bölüm Brüt:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLU-İMAR Mah.	Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bağlısanız Bölüm Net:	
Cilt/Sayfa No.:	15/1455	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
		Araza Pay/Peyde:	
		Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No.	Makb.	Eİ Birliği No.	Hisse Payı/ Payda	Metrokare	Toplam Metrokare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Bebebi-Tarih-Yevmiye
270420569	ISBN: 9786130014742 (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-01-2017 1675	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/BÜT	Açıklama	Kodlu Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Bolodje Leħżeen Karaktera qedd kastha	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(BN 36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN.06/004/0398	Golbaşı(ANKARA) 14-03-2022 09:09 10891	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu adres sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fg2dUB4txE_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Daire Başkanlığı: 0312 471 00 00 | İletişim: 0312 471 00 01
İnternet Sitesi: www.netkgm.com | E-posta: info@netkgm.com
T.C. No: 710404150000100 | İletişim: 0312 471 00 01
Bilgiye Verdiği Garantisi: 0311 001 1234



Kayıt Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tanı Kaydı (Aktif Mülkler için Detaylı - Sıfır ve)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ara Taksimiz	Ada/Parcel:	113654/T
Taşınmaz Kimlik No.:	51886450	AT Yüzölçüm(m2):	2781.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Boğimsız Bölüm Niteliğ:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Boğimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARADĞLAN-İMAR Mah.	Boğimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Grup/BBNo:	
Cilt/Sayıfı No.:	14/1321	Arazi Payı/Poyda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taksimiz Niteliğ:	Ara

TAŞINMAZA AIT SERH BEYAN İBTİFAK BİLGİLERİ

Sıra/İ.	Açıklama	Malik/Lihtar	Tesla Durum Tarih-Yevmeyc	Terki- Selesi- Tarih- Yevmiye
Beyan	ASKERİ GÖVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 15/10/2002 YEV-6128 (Şeblon: Askerî güvenlik bilgisi belirtmesi)		Gölbaşı[ANKARA] - 15-10-2002 00:00 - 6128	
İstifak	M: 180 METRE GORELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LAHINE DAIMI İRTİFAK HAKKI (RECEP ÇİFTÇİ) AHMET ÖZCAN	(SN:5641) TÜRKİYE	Gölbaşı[ANKARA] - 27-07-1994 00:00	

1830

	PAYLARI(Şablon: Geçit Hakkı)	ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	- 3307
İrtifa:	M: GÖLBASI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKIL HATTINA ISABET EDEN 180 METREKARELİK SAHADA TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE DAIMI 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. LEHINE 16/02/1987 YEV:364(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kararının 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbasi(ANKARA) - 16-02-1987 00:00 - 364
İrtifa:	M: GÖLBASI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKIL HATTINA 55 İLE 59 NOLU PİLONLAR ARASINDA KALAN 2146 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE HÜKMEN DAIMI İRTIFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Geçit(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	Geçit(ANKARA) - 13-07-1982 00:00 - 3792
Beyan:	T. ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULASTIRILMİSTİR 30/06/1982 YV:3484(Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Geçit(ANKARA) - 30-06-1982 00:00 - 3484

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malki	Eti Birliği No	Hisse Fiyatı / Puanları	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Şartları / Tarih	Terkin Sebebi / Tarih / Nedenleme
-------------------	-------	----------------	-------------------------	-----------	------------------	-------------------------	-----------------------------------

~~The State of Florida
Northern Safety Equipment Co., Inc.~~

						Yevmiye	
146391972	(SN:19753681) DAVUT TELLİOĞLU : MEHMET ALİ 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 ALİ 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) KABRIYE AYTEKİN : HACİ 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

	NECİP Oğlu					01-07-2011 9226	
146391986	(SN:74439719) ÖZLEM AKALP : ERDOĞAN Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	
146391987	(SN:9846499) ALİ INTAŞ : BEKİR HALİL Oğlu	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	
146391988	(SN:1284132) EŞE OSKAY : 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:169320) YAHYA ÇALIŞKAN : MEHMET Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	
146391992	(SN:670118) ALAAİTTİN ÇİFTÇİ : İSMÄİL Oğlu	-	11/2781	11.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	
146391993	(SN:111419) NURETTİN ÇİFTÇİ : İSMÄİL Oğlu	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	
146391994	(SN:27456309) RECEP ÇİFTÇİ : İSMET Oğlu	-	33/2781	33.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	
146391995	(SN:324668) AHMET ER : ATİF 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

146391998	(SN:670166) ISMAIL TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391999	(SN:670167) ISMET TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392000	(SN:693467) YILDIZ TOPAL : HÜSEYİN Kızı	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392002	(SN:110635223) SULEYMAN BACANAK : İLYAS Oğlu	-	32/2781	32.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392004	(SN:50273005) ATAY MAC : MUSTAFA Oğlu	-	48/2781	48.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392005	(SN:19753681) DAVUT TELLİOĞLU : MEHMET ALİ Oğlu	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392006	(SN:158769) HABİBE ALTIN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392007	(SN:158770) HATİCE SABAN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392010	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACI ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392011	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACI ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392019	(SN:29670) YAZICIÖĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURZ SAN.VE TİC.A.Ş.V	-	112/2781	112.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-

5 / 18

146392020	(SN:29670) YAZICIÖĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURZ SAN.VE TİC.A.Ş.V	-	264/2781	264.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392021	(SN:8333158) TURİZM İNSAAT VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	220/2781	220.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392022	(SN:641746) HASAN HÜSEYİN ER : TEVFİK Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392023	(SN:138271) SEDAT ER : MUSTAFA Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392024	(SN:158524799) HIDIR TAKAR : SÜLEYMAN Oğlu	-	43/2781	43.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392025	(SN:158439) HATİCE DAĞISTAN : TEVFİK Kızı	-	22/2781	22.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392028	(SN:89788405) HÜSMÜ EKEN : ISMAIL Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392029	(SN:90479003) MEHMET NAFLİ BALDILDAK : HASAN Oğlu	-	21/2781	21.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392423	(SN:158438) MİYASER DAĞISTAN : TEVFİK Kızı	-	83/2781	83.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392424	(SN:102157) İHSAN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	-	74/2781	74.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392426	(SN:9705229) ALİ ŞAHİN KARAOGUZ	-	2/309	16.00	2781.00	İmar (TSM)	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emlak Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri
DİĞER İCTİMATLAR
www.akfendan.com.tr | 0312 340 1478
E-mail: info@akfendan.com.tr
Nakkaş: Mert Güler | Sayfa: 50 / 50

	MİHMET NURETTİN Oğlu					01-07-2011 9226
146392427	(SN:74143164) HÜLKE TANRİKULU : MİHMET Oğlu	-	38/2781	38.00	2781.00	İmzalı (TSM) 01-07-2011 9226
146392428	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ Y	-	43/2781	43.00	2781.00	İmzalı (TSM) 01-07-2011 9226
160899435	(SN:163422493) MECİT KOŞE : NECİP Oğlu	-	6/2781	6.00	2781.00	Sahip 28-12-2011 17683
301619903	(SN:158906462) ZAFER ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İmtikal 14-05-2015 9786
301619904	(SN:158906438) HAYRETTİN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İmtikal 14-05-2015 9786
301619905	(SN:165477980) ORHAN YÜKSEL ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İmtikal 14-05-2015 9786
301619906	(SN:95574990) HÜLYA KOÇAK : YÜKSEL Kızı	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İmtikal 14-05-2015 9786
598812220	(SN:851793) EMİNE AKGÜMÜŞ : SALIH Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İmtikal 09-08-2021 27189
598812221	(SN:1K9018495) SAME AKGÜMÜŞ : EKREM Oğlu	99482965	3/206	40.50	2781.00	İmtikal 09-08-2021 27189
598812222	(SN:183018511) SEHER FATSA : EKREM Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İmtikal 09-08-2021 27189

1438

596812229	(SN:165035084) SAADET YESILKAYA EKREM KIZI	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-06-2021 27189	
617627952	(SN:3237110) HACER BAYTAP : NECİP Kizi	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	
617627953	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	
617627955	(SN:176188833) MÜCAHİDİN KÖSE : NECİP OĞU	10277932 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	-
638782942	(SN:9717247) AYŞE KARAOĞLU ÇİLİNÇ ROĞLU : MEHMET YÜCEL KIZI	10622073 4	1/412	6.75	2781.00	İntikal 31-01-2022 4006	-
638782943	(SN:88295196) BERRİN KARAOĞLU : MEHMET YÜCEL KIZI	10622073 4	1/412	6.75	2781.00	İntikal 31-01-2022 4006	
638782946	(SN:183897722) HATİCE KARAOĞLU : MEHMET KIZI	10622073 4	1/618	4.50	2781.00	İntikal 31-01-2022 4006	-
781823510	(SN:8483352) AKFEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	290/2781	290.00	2781.00	Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değiştiği 08-11-2023 62749	

MÜLKİYETE AİT SERH BEYAN (TİFAK BİL GİFER)

S/B/I	Açıklama	Kostüm / Mekik (Hesap) Adı	Malik/Lefhâz	Tescil Kurum Tarih- Yer/İmza	Terkin Rehberi
-------	----------	-------------------------------	--------------	---------------------------------	-------------------

NET KURUMSAI, GUNMA, JAPAN
Received 10 June 1971; revised 10 January 1972
Takao Kondo, Toshio Yamada,
Yasuo Matsunaga, and Shiro Kuroda,
The Sci. Div., Matsushita Electric Industrial Co., Ltd.
Akashi, Hyogo, Japan 673-0029

		Soyad		Tarihi-Yemeviye
Serh	İhtiyaç Tedbir: ANKARA 11. SÜLH HUKUK MAHKEMESİ'nin 09/08/2022 tarih 2022/361 ESAS sayılı Mihkeme Mützükkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: -)	DAVUT KÖSE	Gölbasi(ANKARA) - 10-08-2022 09:40 - 34482	
Serh	AMMİE ALACAĞINDAN HACIZ: 29/11/1999 VEV: 5280 (ÇANKAYA SIGORTA MÜDÜRLÜĞÜNDÜN 16/11/1999 SAYI 129877) MECİT KÖSE HİSSEĞİ	MECİT KÖSE	(3N:515) ÇANKAYA SIGORTA MÜDÜRLÜĞÜ VHN:	Gölbasi(ANKARA) - 29-11-1999 00:00 - 5280
Beyan	Mallik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılımaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerinde taptu müdümlüğünce bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin hizasında edilmesini, bu belirtime koldurulmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekâleten işlem yapmeyeceğimi, bu belirtenin mahkemele, idarî müdürlüklerle ile diğer karma kurumlarından gelen taleplerin karşılanması engel teşkil etmediğini ve bu belirtimein kaldırılmasını için bizzat talebinin olmasının gerekliliğini bildiğimi, belirtenin tüm sonuçlarının kabul ettigi mi kabul ve taahhüt ederim.)	MUCAHİTTİ N KÖSE		
Serh	Kamu Haciz : 031280 ŞÜRKÜCANATLI Vergi Dairesi'nin 28/01/2021 tarih 5537 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan Bu. Borç : 70,15 TL (Alacaklı : 031280 ŞÜRKÜCANATLI Vergi Dairesi)	YILDIZ TOPAL	Gölbasi(ANKARA) - 28-01-2021 15:58 - 3097	
Serh	İhtiyaç Tedbir: ANKARA 29.ALE MAHKEMESİ'nin 04/01/2023 tarih 2023/8	ATAY MAC	Gölbasi(ANKARA) - 04-01-2023 14:47	

9418

	ESAS sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: Başvuru ve Mal Paylaşımı davası nedeniyle)		- 488
Serh.	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 14/12/2016 tarih 2016/26685 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 1158697,27 TL. (Alacaklı : TEB A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:20 - 24334
Serh.	İçra Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 05/01/2017 tarih 2016/28161 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 577041,51 TL bedel ile Alacaklı : Hakan ÇELİK'ine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölbasi(ANKARA) - 09-01-2017 13:54 - 495
Serh.	İçra Haciz : İSTANBUL 5. İCRA DAİRESİ'nin 17/01/2017 tarih 2016/27941 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 799970,41 TL bedel ile Alacaklı : HAKAN ERDOĞAN'ıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölbasi(ANKARA) - 25-01-2017 11:27 - 1716
Serh.	İçra 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'ıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölbasi(ANKARA) - 27-01-2017 14:12 - 1908
Serh.	İçra Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA DAİRESİ'nin 18/05/2017 tarih 2017/12535 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 76000 TL bedel ile Alacaklı : akdeniz faktoring a.ş. konya'ıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölbasi(ANKARA) - 22-05-2017 11:23 - 10394
Serh.	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/05/2017 tarih	HÜSNÜ EKEN	Gölbasi(ANKARA) - 22-05-2017 11:44

10/18
NET KURUMAGAWA COMMERCIAL
PREFECTURE OF OITA, JAPAN
SUGIMOTO, TAKAYOSHI, WATANABE, YOSHIO, NAKAMURA
YOSHIOKA, TADAO, FUJIWARA, TADA
KOBAYASHI, TOSHIRO, KOBAYASHI, TOSHIRO
YOSHIOKA, TADAO, FUJIWARA, TADA
TANAKA, TOSHIRO, TANAKA, TOSHIRO

	2017/12552 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 295000 TL . (Alacaklı : Akdeniz Faktoring A.Ş.)			- 10410	
Serh	İçrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/05/2017 tarih 2017/12551 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 295000 TL bedel ile Alacaklı : - akdeniz fakt. İhine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 22-05-2017 11:54 - 10419	
Serh	İçrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 5.İCRA DAİRESİ'nin 30/05/2017 tarih 2016/2794 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 234952.60 TL bedel ile Alacaklı : - İhine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 07-06-2017 12:12 - 11745	
Serh	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4.İCRA DAİRESİ'nin 01/08/2017 tarih 2017/19605 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 25000 TL . (Alacaklı : - esma karaduman)	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 04-08-2017 12:00 - 15375	
Serh	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'ne 29/09/2017 tarih 2017/26642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 1063683.09 TL . (Alacaklı : yapi ve kredi bankası)	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 04-10-2017 09:18 - 19523	
Serh	İçrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 15.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 04/10/2017 tarih 2017/17248 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 40034.52 TL bedel ile Alacaklı : Ataberen Inş. İhine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 13-10-2017 15:38 - 20564	
Serh	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 20/10/2017 tarih 2017/29902 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 3973627.56 TL . (Alacaklı : T.HALK BANKASI A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 27-10-2017 15:33 - 21797	

11 / 18

Serh	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE'nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : DENİZBANK A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 22-11-2017 13:37 - 23829	
Serh	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 23-11-2017 09:45 - 23901	
Serh	İçrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 17/12/2017 tarih 2017/25101 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 55395.55 TL bedel ile Alacaklı : Ataberen Inş. Hat. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. İhine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 21-12-2017 11:41 - 26249	
Serh	İhtiyaç Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 09/04/2018 tarih 2018/9697 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 6546029.03 TL . (Alacaklı : -)	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 13-04-2018 10:56 - 8187	
Serh	İçrai Haciz : İSTANBUL 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 24/07/2018 tarih 2018/24787 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 7307575.36 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ İhine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 25-07-2018 09:25 - 15662	
Serh	İçrai Haciz : İSTANBUL 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 24/07/2017 tarih 2018/24787 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazları ile 9733840.82 TL bedel ile Alacaklı : - İhine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 01-08-2018 13:23 - 16265	
Serh	İçrai Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi'nin 21/09/2020 tarih 2017/26300	HÜSNÜ EKEN		Gelibey(ANKARA) - 21-09-2020 16:20	

12 / 18

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 820324.39 TL bedel ile Alacaklı : Ekiz Mekanik Tesisat Mühendislik İmzaat Elektronikerik Limited Şirketi İshıne haciz işlemiştir.			26660	
Serh	Içral Haciz : İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi'nin 16/10/2020 tarih 2017/183 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 92562.77 TL bedel ile Alacaklı : Gülpın Odabaş İshıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 17-10-2020 12:28 - 30040	
Serh	Içral Haciz : İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi'nin 09/11/2020 tarih 2017/183 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 93002.80 TL bedel ile Alacaklı : Gülpın Odabaş İshıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 10-11-2020 08:34 - 32781	
Serh	İhtiyaç Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi'nin 13/11/2020 tarih 2019/31732 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 7023217.44 TL (Alacaklı : Akbank T.A.S. Genel Müdürlüğü)	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 16-11-2020 09:29 - 33542	
Serh	Içral Haciz : İstanbul Anadolu 13. İcra Dairesi'nin 23/11/2020 tarih 2017/496 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 78547.90 TL bedel ile Alacaklı : Gülpın Odabaş İshıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 24-11-2020 17:05 - 34728	
Serh	Içral Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi'nin 11/12/2020 tarih 2020/22836 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 969927.18 TL bedel ile Alacaklı : Kenan Ak İshıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 11-12-2020 16:03 - 37207	
Serh	Içral Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi'nin 11/01/2021 tarih 2019/33885 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 12-01-2021 11:17 - 958	

13 / 18

	237184.11 TL bedel ile Alacaklı : Rüsen Şik İshıne haciz işlemiştir.				
Serh	Içral Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi'nin 19/02/2021 tarih 2017/29304 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3766632.22 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank A.Ş İshıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 19-02-2021 13:15 - 5880	
Serh	İçral Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi'nin 09/11/2021 tarih 2020/18588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 9911509.36 TL bedel ile Alacaklı : Aydın Çakmaklıkaya İshıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 14-11-2021 20:10 - 42809	
Serh	İçral Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi'nin 08/12/2021 tarih 2019/20266 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 396551.77 TL bedel ile Alacaklı : Rüsen Şik İshıne haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 08-12-2021 15:45 - 47273	
Serh	İhtiyaç Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi'nin 18/01/2022 tarih 2022/8542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 12318257.88 TL (Alacaklı : Türkiye Vakıfları Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 18-01-2022 13:50 - 2354	
Serh	İhtiyaç Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi'nin 03/02/2022 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 2894510.46 TL (Alacaklı : Türkiye Vakıfları Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 03-02-2022 15:14 - 5159	
Serh	İçral Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi'nin 16/03/2022 tarih 2017/26309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 923292.66 TL bedel ile Alacaklı : Ekiz	HÜSNÜ EKEN		Gölbayır(ANKARA) - 16-03-2022 13:24 - 11324	

14 / 18

	Mekanik Tesisat Mühendislik İşleri Elektromekanik Limited Şirketi İshıne haciz iğlemiştir.			
Serh.	İçral Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi'nin 12/04/2022 tarih 2018/24787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 56.90 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anadolu Şirketi İshıne haciz iğlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölpazarı(ANKARA) - 12-04-2022 11:53 - 15407
Serh.	İçral Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi'nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Atölye Akın İş. Hiz. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. İshıne haciz iğlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölpazarı(ANKARA) - 22-08-2022 10:51 - 36362
Serh.	İçral Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi'nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Atölye Akın İş. Hiz. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. İshıne haciz iğlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölpazarı(ANKARA) - 22-08-2022 10:53 - 36365
Serh.	İçral Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi'nin 08/09/2022 tarih 2016/26429 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3451.17 TL bedel ile Alacaklı : Akça Huzur Beton San Tic. Aş. İshıne haciz iğlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölpazarı(ANKARA) - 08-09-2022 13:40 - 39140
Serh.	İçral Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi'nin 16/12/2022 tarih 2016/27750 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 351171.07 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Çoban İshıne haciz iğlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölpazarı(ANKARA) - 16-12-2022 15:22 - 54685
Serh.	İlyas Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi'nin 03/01/2023 tarih	HÜSNÜ EKEN		Gölpazarı(ANKARA) - 03-01-2023 12:32

37-148

	2022/8642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 12318257.88 TL, (Alacaklı) : Türkiye Vakıfları Bankası Türk Anonim Ortaklığı)		- 262	
Serh	İhtiyaç Haciz : İstanbul Anadolu Banka Allocaktion İora Dairesi'nin 03/01/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 2894510.45 TL, (Alacaklı) : Türkiye Vakıfları Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN	Gölpaslı(ANKARA) - 03-01-2023 12:51 245	
Serh	İçeri Haciz : İstanbul Anadolu 14. İora Dairesi'nin 15/03/2023 tarih 2018/5607 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1538740.52 TL bedel ile Alacaklı : Akof Elektrik Makine İng. San. Ve Dağ Tic. Ltd.Şti İlahine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölpaslı(ANKARA) - 15-03-2023 10:24 - 12235	
Serh	İçeri Haciz : İstanbul Anadolu 10. İora Dairesi'nin 09/08/2023 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 716627.02 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İng. Hafif Mak. San. Tic. Ltd. Şti. İlahine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölpaslı(ANKARA) - 10-08-2023 10:04 - 47236	
Serh	İhtiyaç Haciz : İstanbul Anadolu Banka Allocaktion İora Dairesi'nin 13/10/2023 tarih 2022/8542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 12318257.88 TL, (Alacaklı) : Türkiye Vakıfları Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN	Gölpaslı(ANKARA) - 13-10-2023 15:10 - 59350	
Serh	İhtiyaç Haciz : İstanbul Anadolu Banka Allocaktion İora Dairesi'nin 13/10/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 2894510.45 TL, (Alacaklı) : Türkiye Vakıfları Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN	Gölpaslı(ANKARA) - 13-10-2023 15:33 - 59356	

DEĞERLEME VE DANIŞMA İLÇİ A.Ş.
Eşitlik, İstiklal, Hürriyet
www.degerneme.com.tr

Serh	İçeri Haciz : İstanbul Anadolu 7. İcm. Büresi nin 03/11/2023 tarih 2017/25101 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ve 101993.82 TL bedel ile Alacaklı : Ataşer Akın İmz. Hafı. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. İhtine haciz işlemiğiz.	HÜSNÜ EKEN		Göbağ(ANKARA) - 03-11-2023 14:00 - 62873
Beyan	Düzen Konusu: BİZZAT GELMEDİKCE İŞLEM YAPILMAYACAKTIR.) Tarih: 29/09/2014 Sayı :	ALİ ŞAHİN KARAOĞUZ		

MÜLKİYETE ALT BAHİN BİLGİLERİ

12 / 18

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mı?	Borç	Fazıl	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8404322) SINIRLI SORUNLU DÖLBEŞİ EŞNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:7810255432	Hayır	30000,00 TL	Akdi	1/0	F.B.K.	Dölbüş(ANKARA) - 28-10-2009 11:45 - 14503
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Teşhirmez	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekir Sebebi Tarih Yev
Dölbüş(ANKARA) - KARAOĞLAN- IMAR Mah. - (Aktif) - 113654 Ada - 1 Porsel	6/2781	(SN:153422693) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu		30000,00 TL	Dölbüş(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) OHn808nUIEB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NET KURUMSAL İSTİHARE DÜZÜNLÜĞÜ
DEĞENLİKLE VE DANIŞMA İLKİ A.S.
BİLGİLER İNCELENMEK İÇİN
www.netkurdanis.com.tr
Fikirtepe Mah. 15. Sokak No: 15
Başiskele Mah. 15. Sokak No: 15
Büyük Mecidiyeköy 34645 İSTANBUL

İmar Çapı ve CBS Krokişi



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-49485841-754-30149

07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar
Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan
Muhtelif Parcellere İlişkin

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgili : Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'nın 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

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

Yazınıza istinaden yapılan incelememede; İlçemiz,

- Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parcellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parcellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Oluşan ile onaylanan "Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibarıyle çıkarılan askı strecinin halen devam ettiği.
- Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile müskecer olduğu dolayısıyla parcele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı.
- Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parcellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parcellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Oluşan ile onaylanan Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Kasar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Kasar sayılı kararları ile iptal edildiği.
- Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazar İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı.
- İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,
- İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, şoveli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dogrulama Kodu: 181D0913-68E9-474D-9B80-D12263727708
Doğrulama Adresi: <http://www.nurkile.gov.tr/golbasi-elbya>
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Cadde: No: 3 PK: 06965
0312 485 5555
KEP Adresi : gbo@hiz1.cep.tr

Bilgi İleti: Başka DURMAZ
Şehir Planı



NET KURUMSAL DEĞERLEME DANİŞMANLIK LTD. ŞTİ.
DEĞERLEME VİDALIYETİMLİ LIN. A.Ş.
Rumelihisarı Mah. 25. Sok. 25/1. Tıbbi Tıp Mah. 1. Blok
T: 0312 487 08 08 F: 0312 487 08 09
www.netkurumsaldegerekleme.com.tr info@netdegerekleme.com
Netdegerekleme.com.tr 0312 487 08 08

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapışma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,
g) Kızılıcaş Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapışma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Mühendisi V.

Bu belge, gerekli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doküman Kodu: 881D0933-68E9-474D-906B-D82263727703
Doküman Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gibeli-ebyis>
Gazi Ormanı Paşa Mahallesi, Sahil Caddesi No: 3 PK:06555
0312 485 5555
KEP Adresi : pbb@hsoi.cep.yt
Bilgi İşlem Bürosu DURMAZ
Şehir Plancısı


MET KUNSTSCHOOL
DE SCHOLEN VAN DE STAD
Gedrukt door J. van der Velde
in Utrecht 1820
Voor de Kunstschool te Utrecht
en voor de Kunstschool te Leiden
Aan de Voorstraat 10 te Utrecht

SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emlakçı A.Ş. İşyerleri Mühendislik ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: 0342-477 00 81 / Telefax: 0342-477 00 82
www.netkurumsal.com.tr E-mail: info@netkurumsal.com.tr
Tic. Dic. No: 2956296 Hizmet: 0342-477 00 82
Raflıca Mah. 12. Sokak No: 222 0342-477 00 82



NET KUZUMBAL GAVRIMENKOE
DEBOLENE VE DANSHADIN A.S.

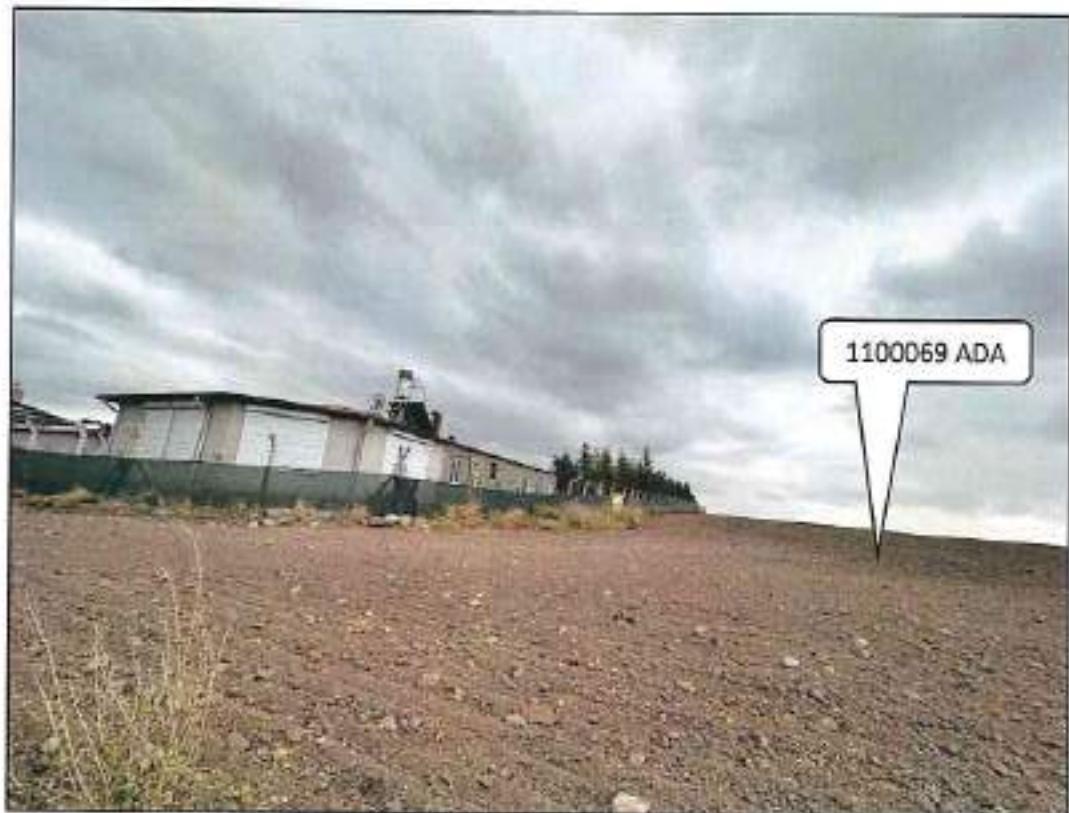
100-3542 - 1970-0406-000000000000

For Air to Water Heat Exchangers

通过运用新的方法，我们能够更有效地识别和解决这些问题。

Document ID: 94112819202017 Date: 2020-02-01

Digitized by srujanika@gmail.com





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE BİRLİKLİK A.Ş.
Emlakçı Mu. İsmail Çetinkaya - 0533 340 00 11
Telsiz: 0533 340 00 11 Fax: 0312 467 20 71
www.netkadem.com.tr - Germenler 15. Sokak No: 11
E-mail: info@netkadem.com.tr - Hizmet saatleri: 08:00-18:00
Müdürlük Adresi: İstinye Mah. 631. 0344 9162



THE WILSONS GARDEN CENTER,
DEALER IN FERTILIZERS AND SEEDS.
Established 1906. The Oldest Garden Center in the State.
The Best in the Best. Quality Products.
The Best in the Best. Quality Products.
Quality Products. Quality Products.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019

Belge No: 2019-01.1386

Sayın Raci Gökcəhan SONER

(T.C. Kimlik No: 40903302166 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübeinin kontrolune ilişkin belirtenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 6 (altı) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şükrü GAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.06.2019

Belge No: 2019-01.1329

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20000721446 - Lisans No: 911345)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAİRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tümoy İş Merkezi, 1. Kavşak Mah. 1. Sokak No: 1
34730 Üsküdar / İstanbul / Türkiye / İNŞAAT NO: 111
Vatandaşlık No: 111111111111111111
T.C. No: 111111111111111111
Müşteri Vizyon: 0212 954 9888



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

akfen
insaat

Özel 2023 - 1280

Ekim, 2023

**- NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.**
Büyünyol Mah. Güneş St. No:181/2 İSTANBUL/ANKARA
Telefon: 312 467 41 61 Faks: 312 467 41 34
www.ngd.com.tr E-posta: 14-600.09.05 TL
Tic. No: 25995 Müraciye No: 03164688550/019
Mehmet Vural Ünalçelik: 031 664 9319



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 İl, Kadıköy ilçesi, 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,

↗ Bu rapor, Altmış iki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgarlı Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlananın;

**KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet No: 55111 Yer: İSTANBUL
Telsiz: 0312 467 00 01 Faks: 0312 467 66 34
www.netgdf.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic. No: 254896 Manz. No: 063105493880028
Mahape Vefi Çatralı 831 054 9388

[İÇİNDEKİLER](#)

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırımlar	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 İle İlgili Herhangi Bir Taşıyıcı veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırıma 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 (İmar 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 Sözleşmelerle (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Haslat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım Izinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekiliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirildiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceği 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 Veriller	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME İÇİN İHTİYACI Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11

4.3 Değerleme İşlemi Olumsuz Yerde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	21
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaattı Özellikleri	21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaati Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6 Ruhsat Alılmış Yapıarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
5.1 Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2 Maliyet Yaklaşımı	27
5.3 Gelir Yaklaşımı.....	27
5.4 Diğer Tespit ve Analizler.....	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının UyumlAŞtırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	30
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırılamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönük Herhangi Bir Tasarrufa Bulunup Bulunulmadığını Dair Bilgi	30
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırılama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7. SONUÇ	31
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2 Nihai Değer Takdiri	31
B. UYGUNLUK BEYANI.....	32
9. RAPOR EKLERİ	32

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, müsteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebligde 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 İl, 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>Fiziki Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar değerleme 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, aynı nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılaşma koşullarına halz olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumları)</u>	Konu taşınmazların değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	24.700.000,00-TL (Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	27.170.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyeyecek 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

**NET KURUMSAL BİAYNİMENKUL
DEĞERLEME VE YANISMANLIK A.Ş.**
Bismil Mah. Sırrı 55. No: 115 Çankırı İZMİR
Tel: 0312 487 00 61 - 0312 487 00 34
www.netgov.com.tr - E-posta: 14-299,000 TL
Tic. No: 1550001 Murs. No: 05350535353500019
Mahneci: Ünal Dilek - Tel: 0312 545 2220

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.09.2023 itibarıyle başlanmış 29.09.2023 itibarıyle 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 İl, 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 1inci maddesi ikinci fikrasi "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 faydalaların 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 Değerleme İle İlgili Bilgiler

Değerleme konusu gevşirmenekler içi şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme yapılmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 6.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Sirket Unvanı : AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş

Sirket Adresi : Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara

Sirket Amacı : Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek

Sermayesi : 569.742.750,00 TL

Telefon : 0312 408 10 00

E-Posta : akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İl, 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 değerlendirmesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi Nazenin Sokak, No:9, D: 28, 40, 41, 42 açık adresinde konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu binaya ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Ressam Salih Erimez Caddesi üzerinde Sayım Sokak İstikametine ierlerken Şair Arşı Caddesi mevkiiinde Nazenin Sokak'a doğru sola girilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina bu sokak üzerinde yaklaşık 250 m sonra sol kolda konumludur. Taşınmazlara yakın konumda Semih 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 DAİREMANLIK A.Ş.**
Girne Mah. Güneş Mah. 177/177/A
Tel: 0312 487 00 88 Fax: 0312 487 05 34
www.netkgd.com.tr Arama Fiyatı: 14,900,600,90 TL
Tic. B.C. No: 28556 Hazine No: 0633105-002003015
Halkbank Vergi Defteri: 851 984 9888

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL - İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE - KÖY - MEVKİİ	: Merdivenköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
CILT - SAYFA NO	: Tablo - 1
ADA - PARSEL	: 737 - 15
TAŞINMAZ ID	: Tablo - 1
YÜZOLÇÜM	: 1.894,00 m ²
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 SEBEKİ TARIH-YEVMIYE	: Satış - 27.12.2019 - 52796

Tablo - 1				
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 ile 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 alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu taşınmaz mal 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)

İpoteğ 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 tarihi 1/1000 Ölçekli KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut" lejandında kaldığı, ayrık nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılışma koşullarına haiz olduğu bilgi edinilmiştir. Şİfahi sorgulamada parselin herhangi bir terkinin olmadığı, terk durumunun malikçe verilecek yazılı dilekçe neticesinde öğrenilebileceği bilgi 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 izinlerine 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

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 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 m² 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 Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçeklestirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılması, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceği iliskin 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 19.04.218 tarih, Y223413E6F874 numaralı C Sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul ili, 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 siluetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yı bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Ceneviziller 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, günümüzde de ulaşım 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'nın 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 hayatı 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 önemlisidir genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcısı da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

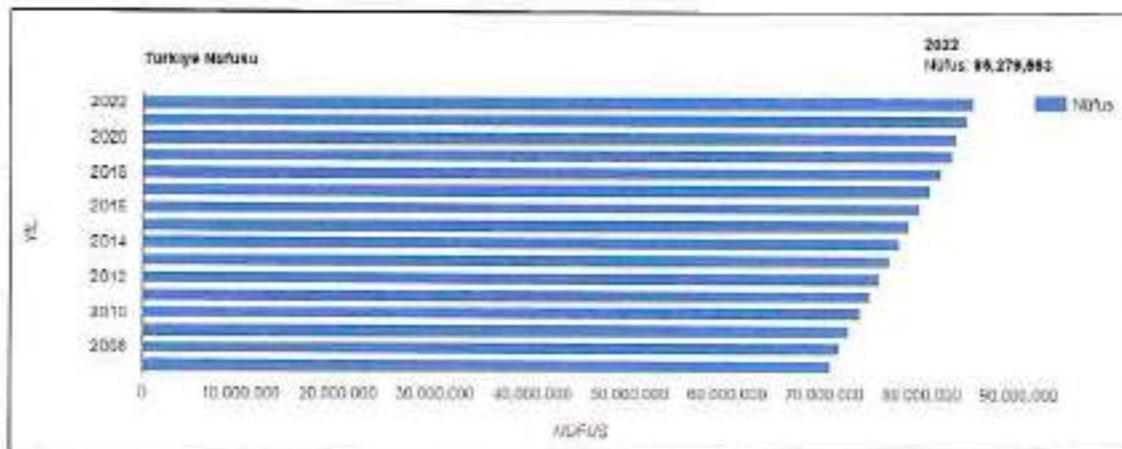
İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaşığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımadada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², batonu ise 5712 km²'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 çiplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemli kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.



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

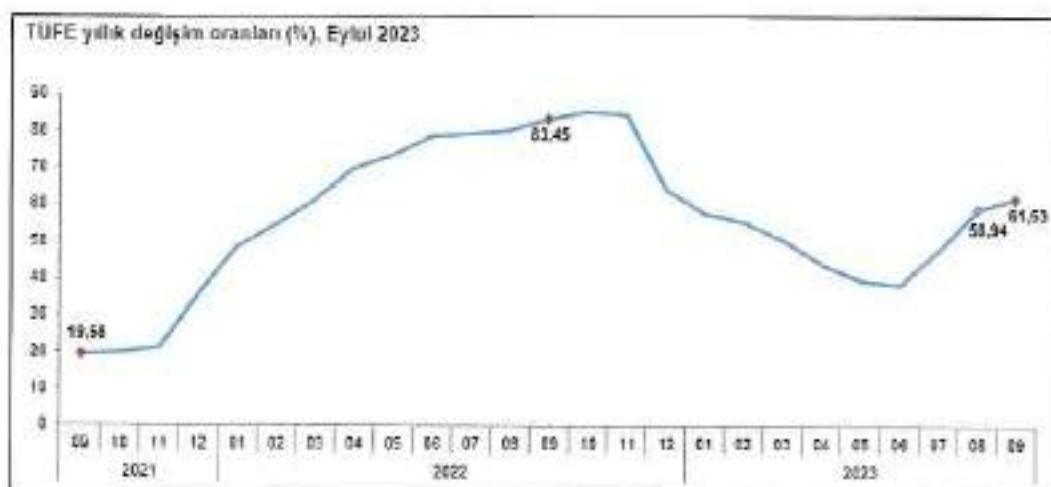
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

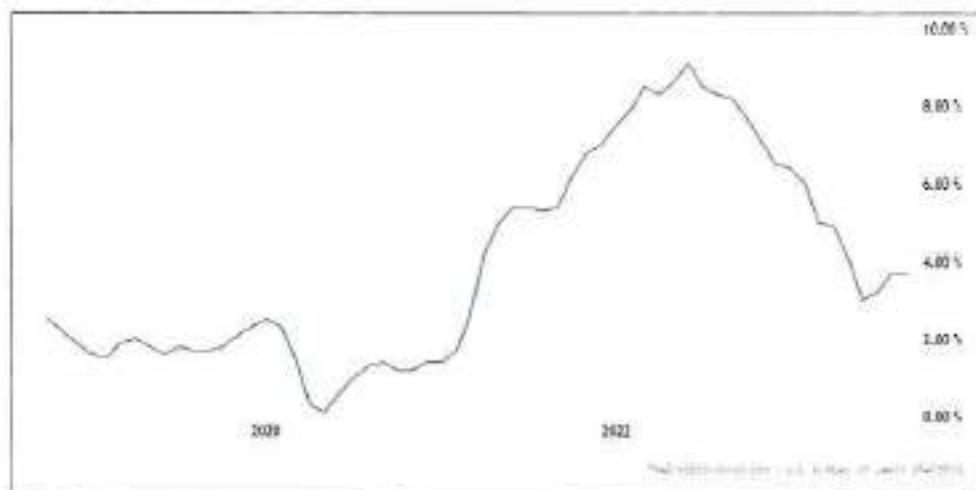
Δ Δ Nüfus:



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.

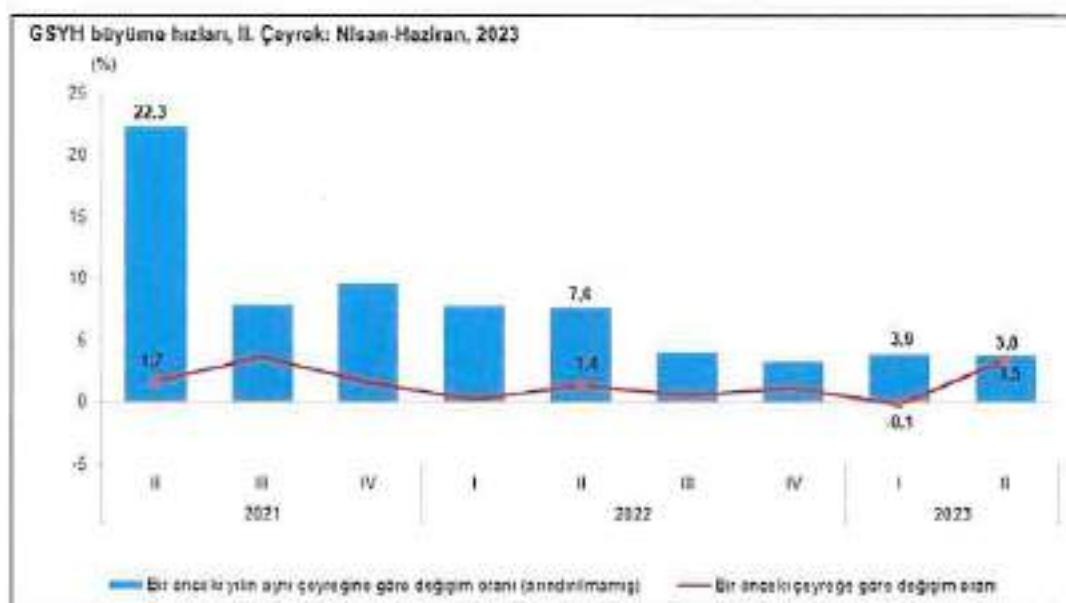
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:





A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyle 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 itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiştir günümüz itibarıyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

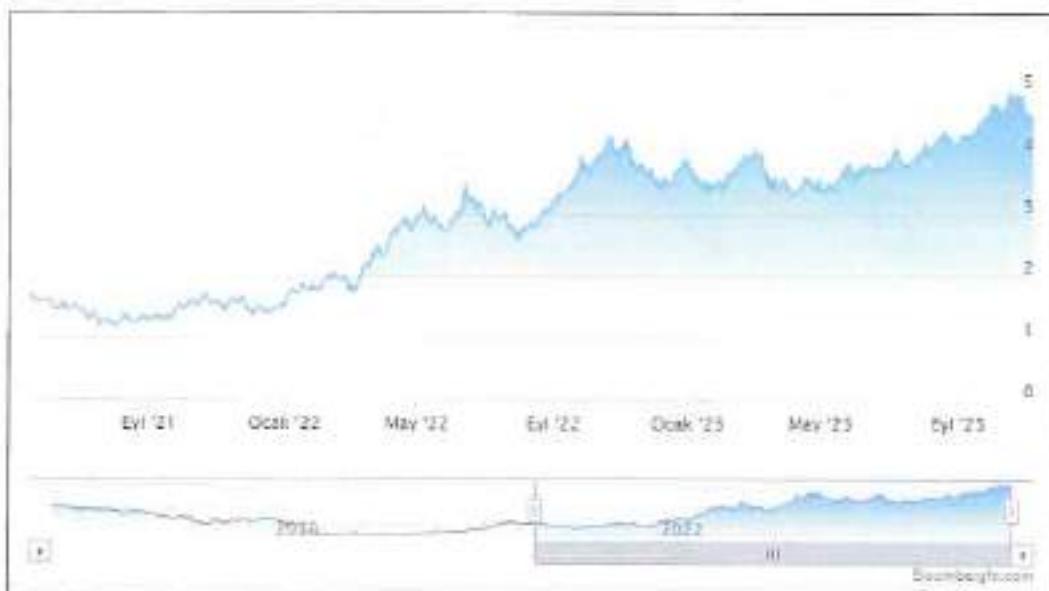


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, İnşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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'nın ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net İşletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İsgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer endeksi, geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net İşletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

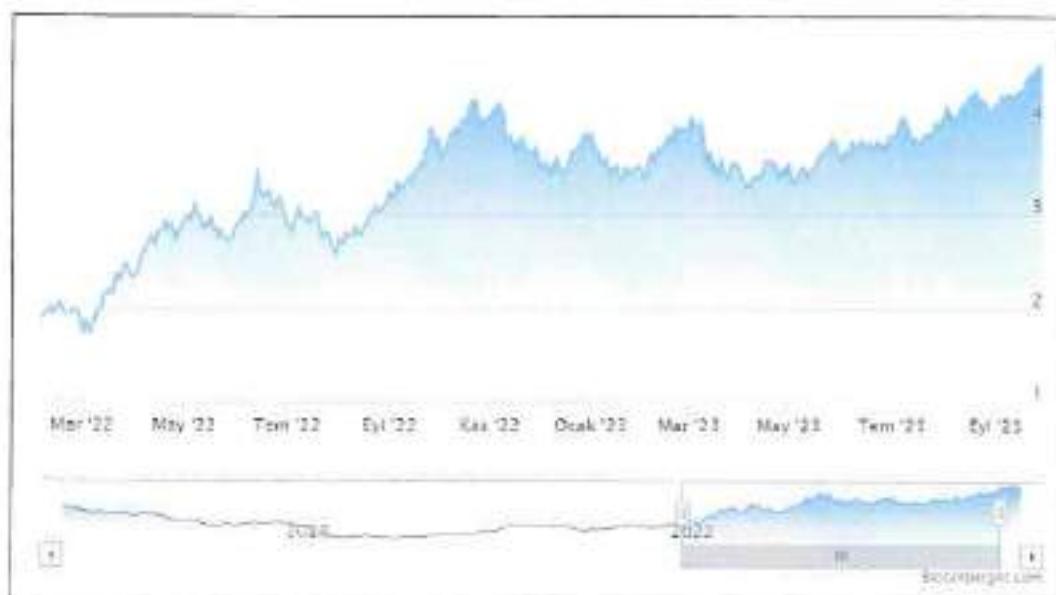
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



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

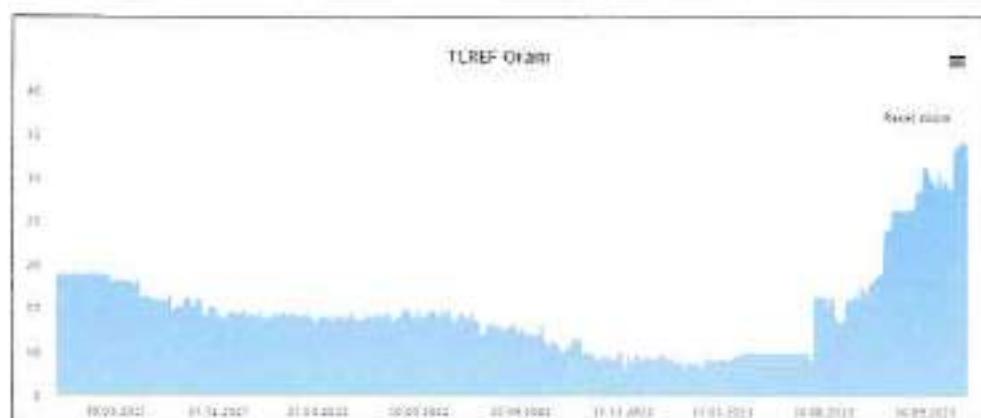


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yıl son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüse geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibarıyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

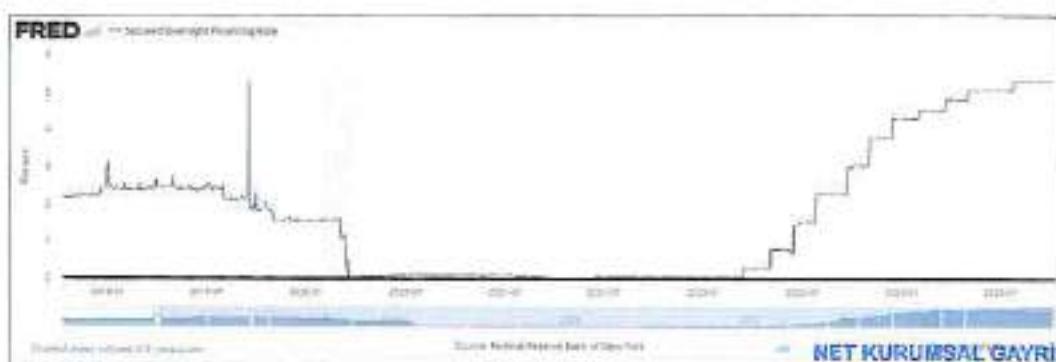


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'in altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalandırıcı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



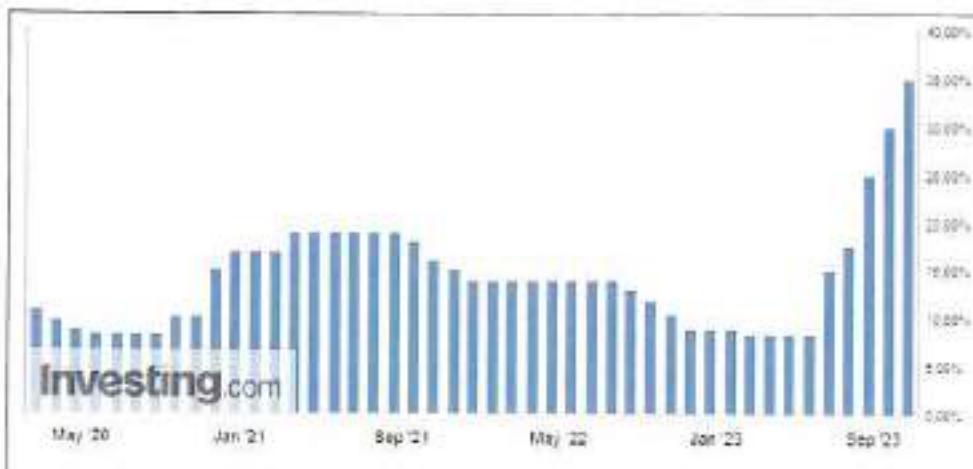
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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



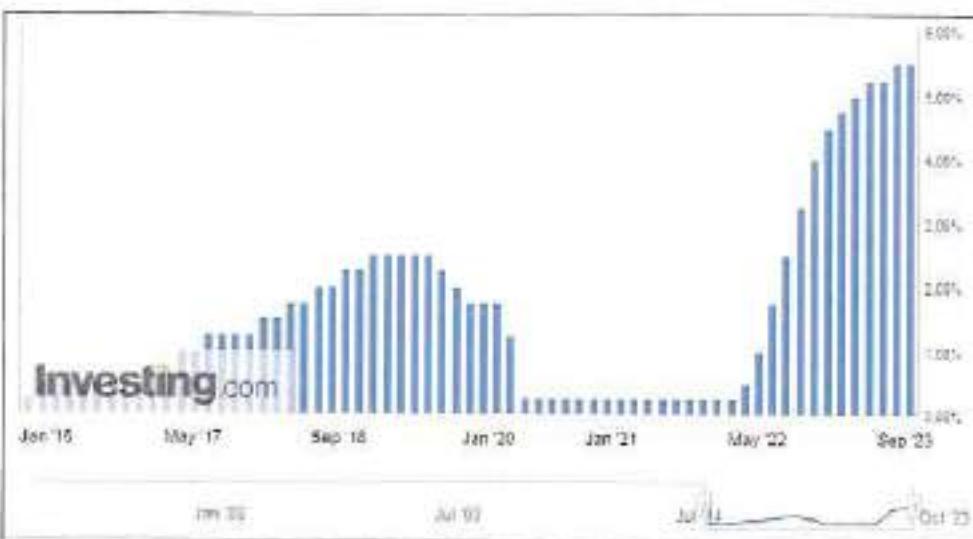
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAŞİMANLIK A.Ş.
 Emriyati Mh. Genel Gk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
 Tel: 0312 367 00 81 Fax: 0312 467 96 24
 www.netgdu.com.tr Raymex: 14.000.000,00 TL
 Tic. Bile No: 250888 Müraciye No: 0312 9453000019
 Maltepe Vergi Ofisi: 0312 564 9333

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 itibarıyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş 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 itibarıyle %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 düşüre geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

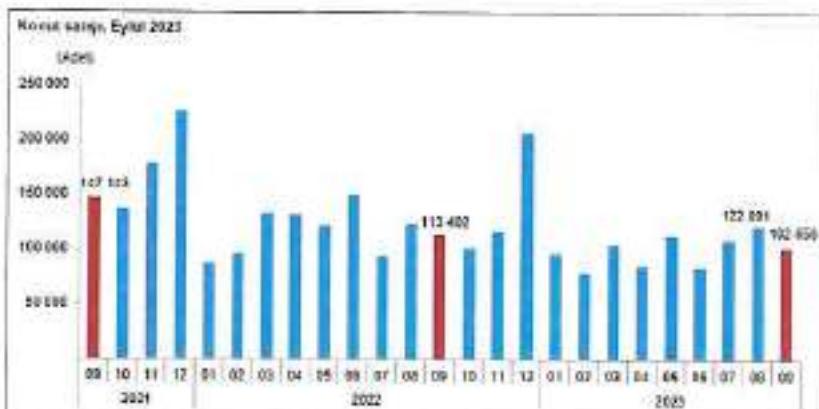


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tır. 2017 – 2019 itibarıyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet No: 8119 SK: Hukuki Yatırım İhale İHAKA
Takvim No: 012 467 99 01 / Takvim No: 012 467 05 52
www.netkg.com.tr / Genel Sayfa: 14.980.000,00 TL
E-Tic-Blo: Hat250085 Müraciye No: 1054023890019
Maliye Vergi Dairesi: 631 054 7348

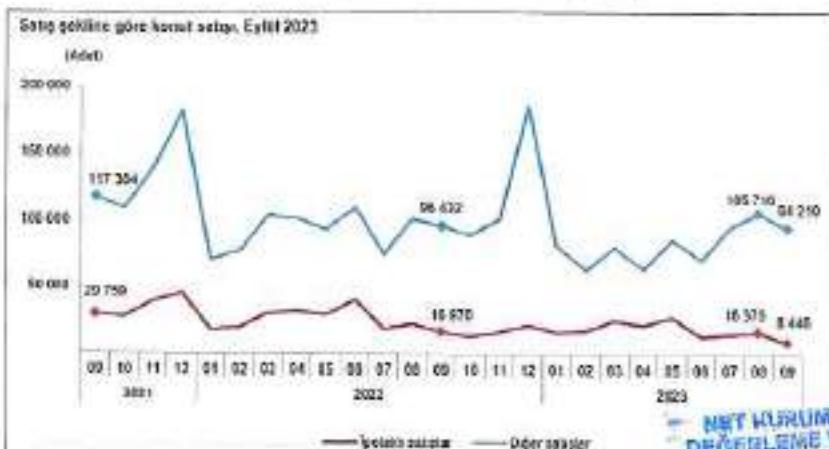
A Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %614,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %68,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %65,3 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)

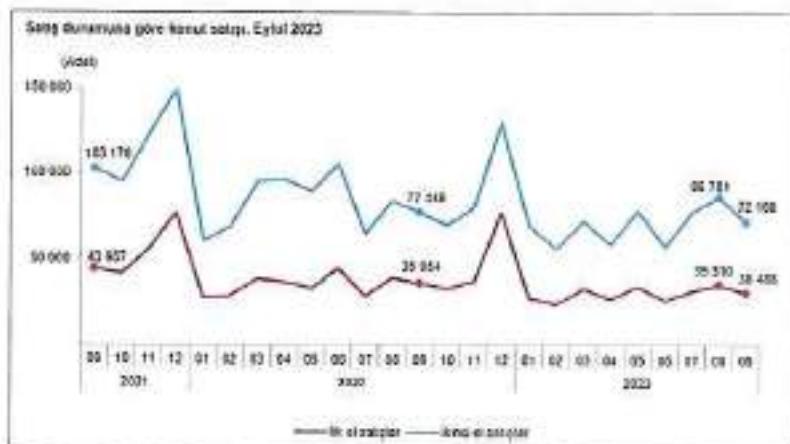


	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Başa şekilde perakendəm satış	102.656	113.482	-9,5	908.016	1.057.193	-14,9
İpotecli satış	5.445	10.676	-50,2	188.884	228.661	-17,5
Diger satış	94.215	96.402	-2,3	721.190	829.592	-12,9
Kayıt dərəcməsə görə toplam satış	102.656	113.482	-9,5	908.016	1.057.193	-14,9
İnş. el satışı	30.429	36.964	-15,2	288.557	312.113	-7,9
İkinci el satışı	72.154	77.228	-6,9	621.477	745.076	-16,2

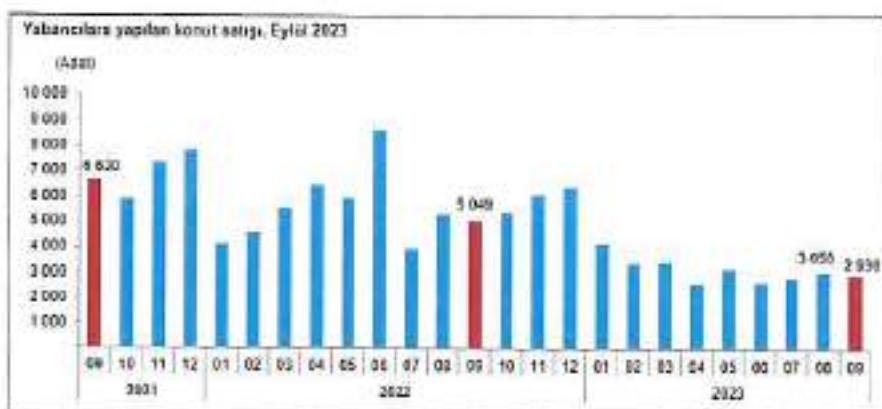
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %68,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışlarının, 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 %62,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUIK)



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



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



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

