

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sic. No: 256696 Şirket Sicil No: 08.08.2008
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 256696 Şirket Sicil No: 08.08.2008
Makine Vergi Dairesi 631 012 4304

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi (tapuda Mecidiyeköy), Büyükdere Caddesi, No:201, BBn: 1, 2, 3 açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu projeye ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde E5 Karayolu istikametine doğru ilerlerken Levent Mevkiinde Eski Büyükdere Caddesine doğru sola girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu proje bu cadde üzerinde, yaklaşık 200 m sonra sol kolda konumlanmaktadır. Taşınmazlara yakın konumda çok sayıda iş merkezi ve A.V.M bulunmakta olup, bölgedeki bağımsız bölüm niteliği ofis ağırlıklıdır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0807 - Boylam: 29.0095

[illegible]

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İl - İlçe	: İstanbul - Şişli
Mahalle – Köy - Mevki	: Mecidiyeköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
Taşınmaz Niteliği	: Tablo - 1
Cilt – Sayfa No	: Tablo - 1
Ada – Parsel	: 1947 - 56
Taşınmaz ID	: Tablo - 1
Yüzölçüm	: 3.631,68 m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	: KARGIR BİNA
Arsa Pay – Payda	: Tablo - 1
Malik – Hisse	: Tablo - 1
Edinme Sebebi – Tarih - Yevmiye	: Tablo - 1

Tablo - 1

Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Taşınmaz ID	Arsa Pay/Payda	Malik	Hisse Oranı	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	1	Ofis/Kan	131	12856	24681271	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği	15.11.2016	19723
2	2	Cafe	131	12857	24681272	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir	04.11.2022	317218
3	3	Büro	131	12858	24681273	651/20000	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	1/1	6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi	10.02.2023	4097

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 alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- Y.PLANI 12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müştereken)

Şerhler Hanesinde

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)(T:02.09.2009 – Y:13144) (Müştereken)
- Finansal Kiralama Şerhi: FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ nin 06/01/2023 tarih 208892 – 1137 sayılı sözleşme ile. (T:10.02.2023 – Y:4097) (3 nolu taşınmaz üzerinde)

*3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yer alan finansal kiralama şerhinin tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmekle beraber, sözleşme içeriğinin incelenmesi önerilir

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Büyükdere Şişli No: 1711 Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
 Tel: 0212 967 99 61 Faks: 0212 401 11 11
 www.netgda.com.tr E-posta: info@netgda.com.tr
 Tic.Sic.No: 250546 Nispetiye No: 63105402000019
 Mersis No: 34020100000000000000000000000000

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölüm 03.11.2022 tarihinde, 6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir işleminden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 10.2.2023 tarihinde 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama İşlemi Sözleşmesi Şerhi'nden TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu parselin 22.03.2021 yılında plan tadilatı gördüğü, ayrıca hmax: serbest yapılaşma koşulunun iptal edilip, yeni kat yüksekliği belirlenmesi için imar çalışmasının halihazırda devam ettiği öğrenilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 16.05.2008, 21.06.2017 ve 22.03.2021 tasdik tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, kaks:2,5, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. 05.04.2023 tarih, 22709460 sayılı İmar Şehircilik Müdürlüğü ve İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü yazışmasından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici maddesinde yer alan "Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez hükmü gereği söz konusu parselde plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar İmar durumu düzenlenemediği okunmuş olup, konu taşınmazların konumlu olduğu parselin bağlı bulunduğu belediyenin imar servisi ile yapılan görüşmede sürecin devam ettiği, kat sınırlaması getirileceği bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel için Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmadan önce encümen kararları bulunduğu görülmüş olup, bahsi geçen kararlardan ileri tarihli ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması sebebiyle dikkate alınmamıştır. 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 için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz ait Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi detayları şu şekildedir;

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belge Detayları										
Sıra No	Belge Adı	Veriliş Tarihi	Sayı	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İşgati Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Yat Kat Sayısı	Yat Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	30.07.2000	1/76	İyileştirme	1	21000	3B	4	0	12
2	Tadilat Ruhsatı	22.06.2001								
3	Tadilat Ruhsatı	4.04.2009	1/70	Değerlendirme	146	21378	3B	4	11	15
				Değerlendirme	1					
				Değerlendirme	1					
				Değerlendirme	1					
4	Tadilat Ruhsatı	3.10.2009	1/70	Değerlendirme	146	21378	3B	4	11	15
				Değerlendirme	1					
				Değerlendirme	1					
				Değerlendirme	1					
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	17.11.2006	05/6306-244025	Değerlendirme	146	21378	3B	4	11	15
				Değerlendirme	1					
				Değerlendirme	1					
				Değerlendirme	1					

*Konu taşınmazın Şişli Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yer alan dosyasında 22.06.2001 tarihli Tadilat Ruhsatına dair detaylar bulunmamakta olup, yazışma içeriğinden incelenmiştir.

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

Söz konusu taşınmazların yer aldığı projenin yapı denetim işlemlerinin hangi firma tarafından yapıldığına dair bilgi Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde yazmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

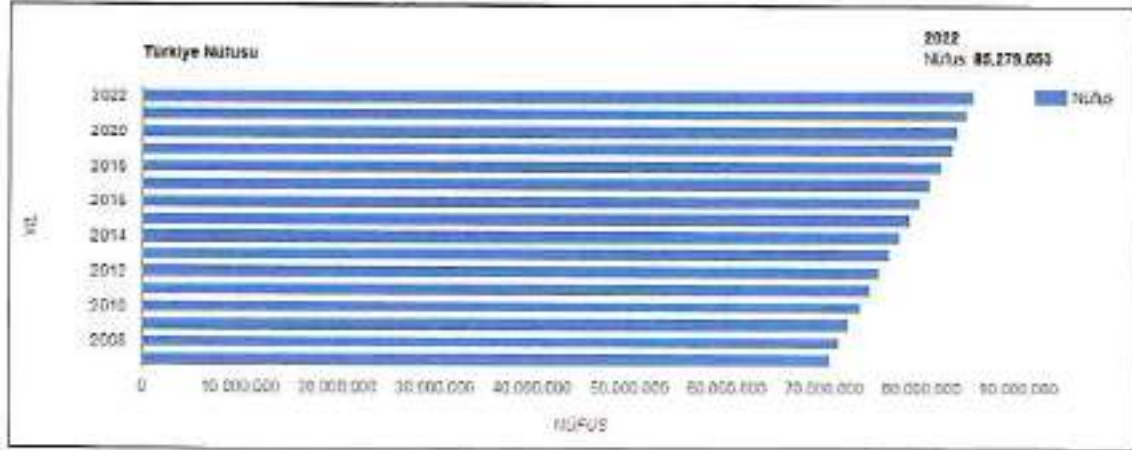
Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için düzenlenmiş Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mh. Göksu Sk. Kat: 7/ Yatağan/İzmir/44060/TL
Tel: 0212 467 0251 / 0212 467 0252 / 467 0253
www.netgd.com.tr / 0850 801 00 11
Tic. Sic. No: 265566 / Şirket No: 01/101431500019
Muhap. Vergi No: 3071 954 9369

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

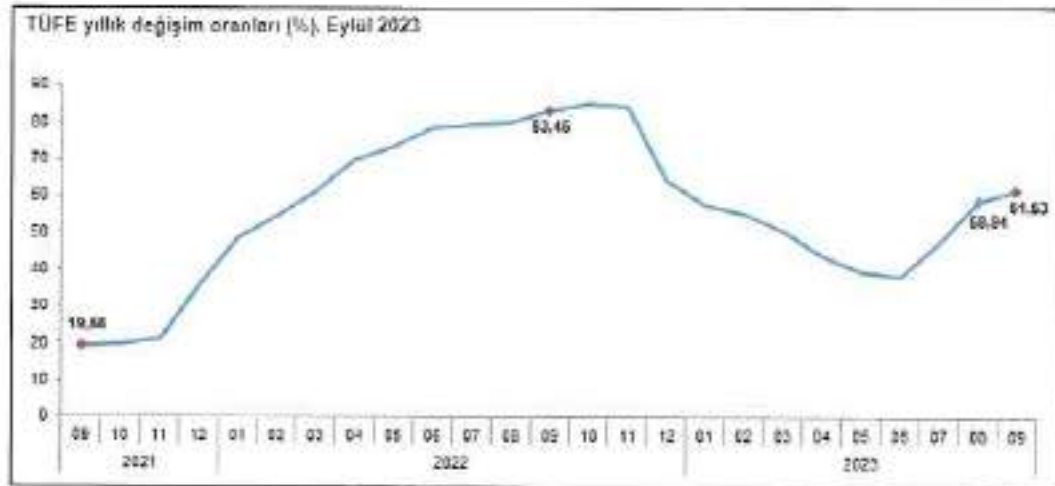
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



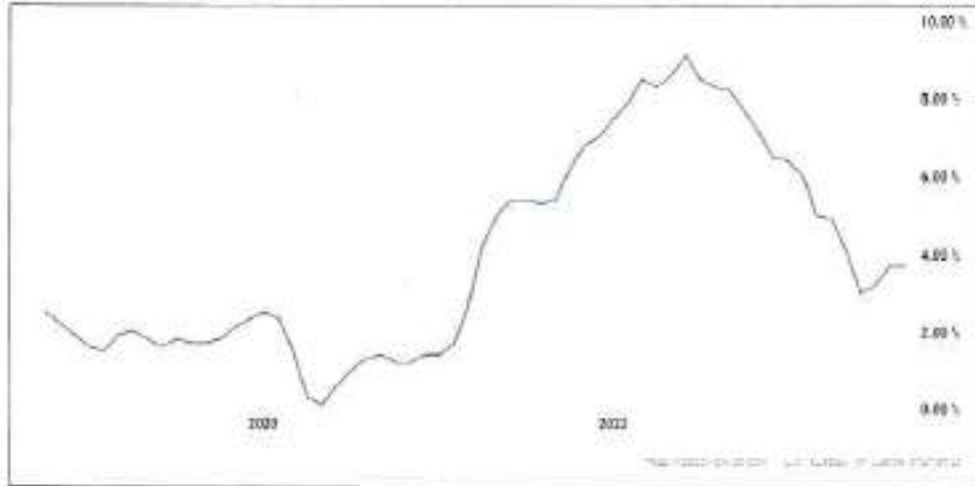
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Kat: 3. Kat No: 1711 Yenimahalle/Çankaya
Tel: 0312 407 96 01 Faks: 0312 407 96 02
www.netgdl.com.tr Şirket Sicil No: 27.995.000.0000 TL
Tic. Sic. No: 279050 Nispetiye Mh. No: 23105403 06710
Bilgi İşlem Verisi Dairesi 0312 407 96 03



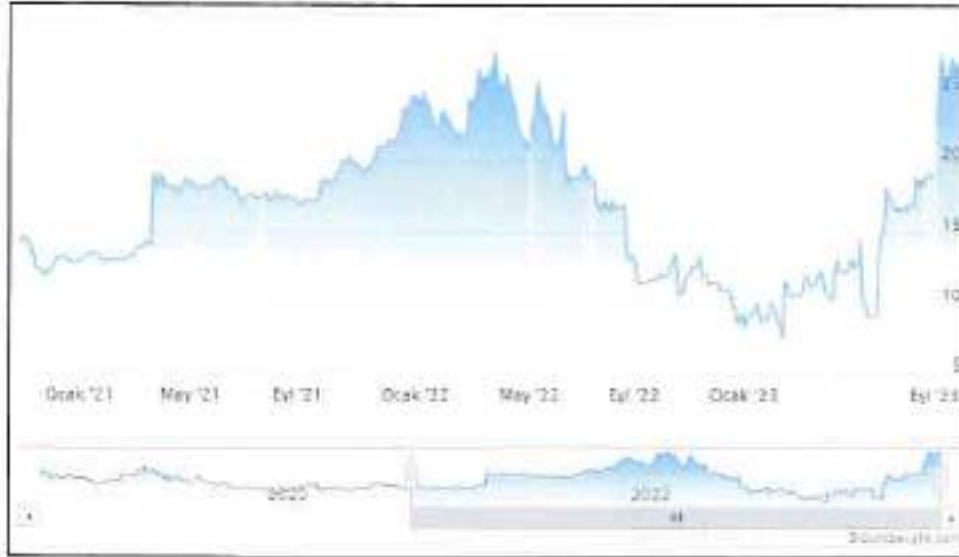
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

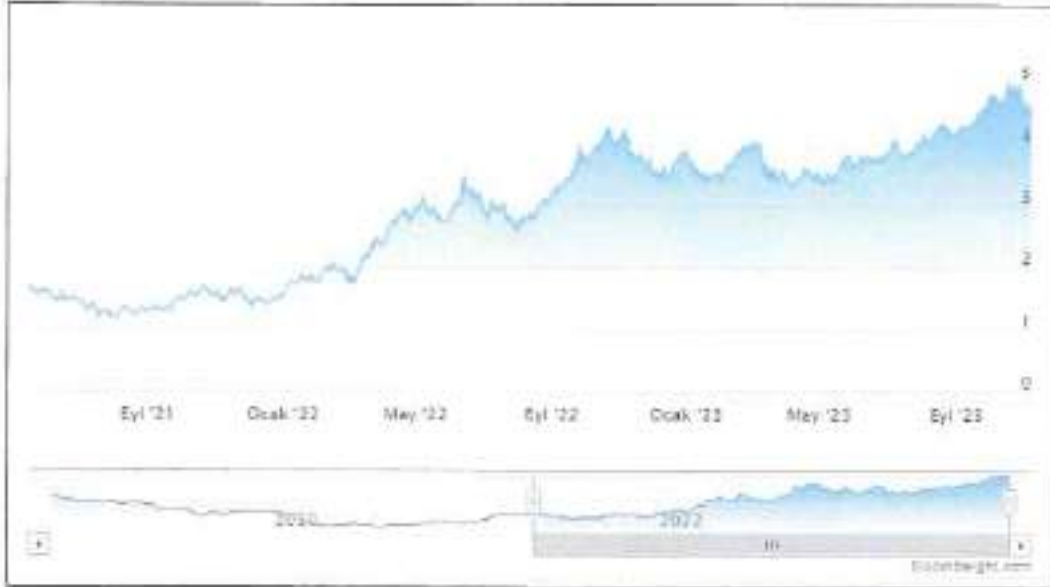


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

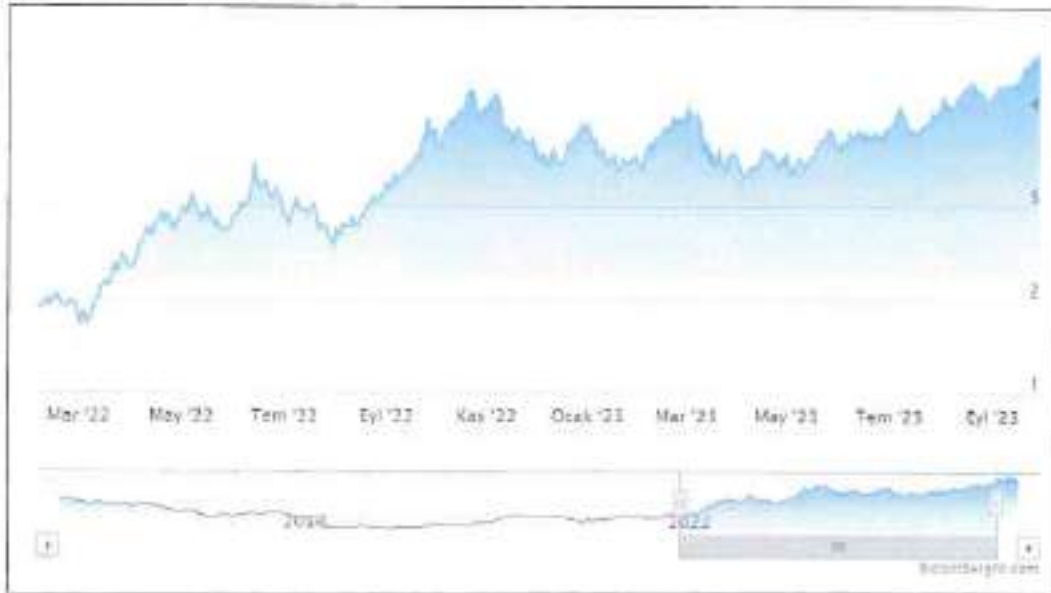
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

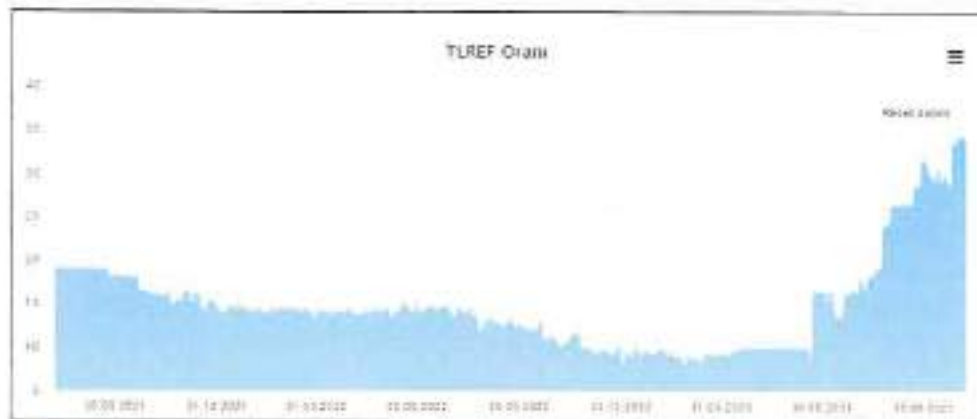


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

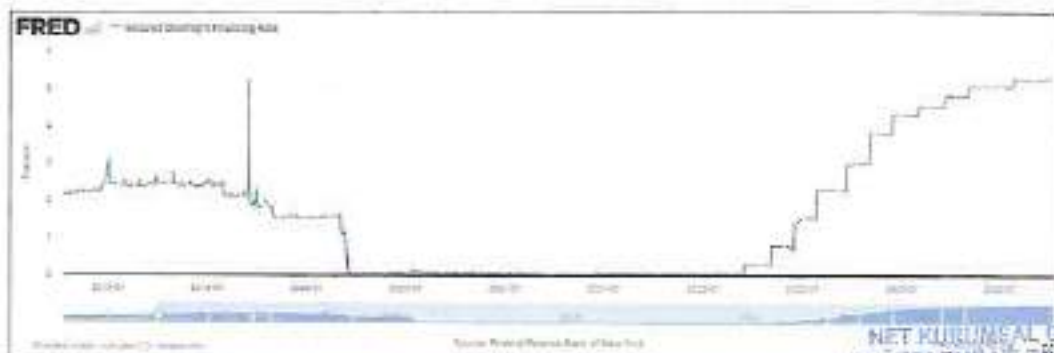


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



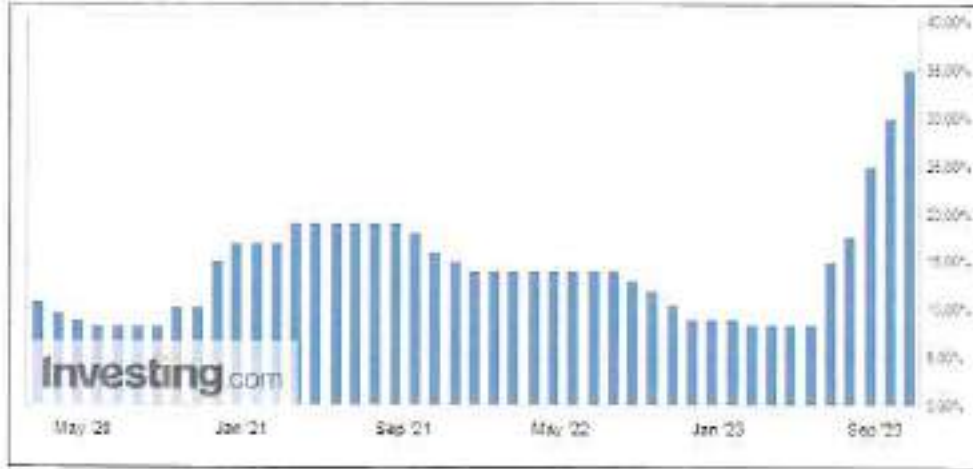
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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



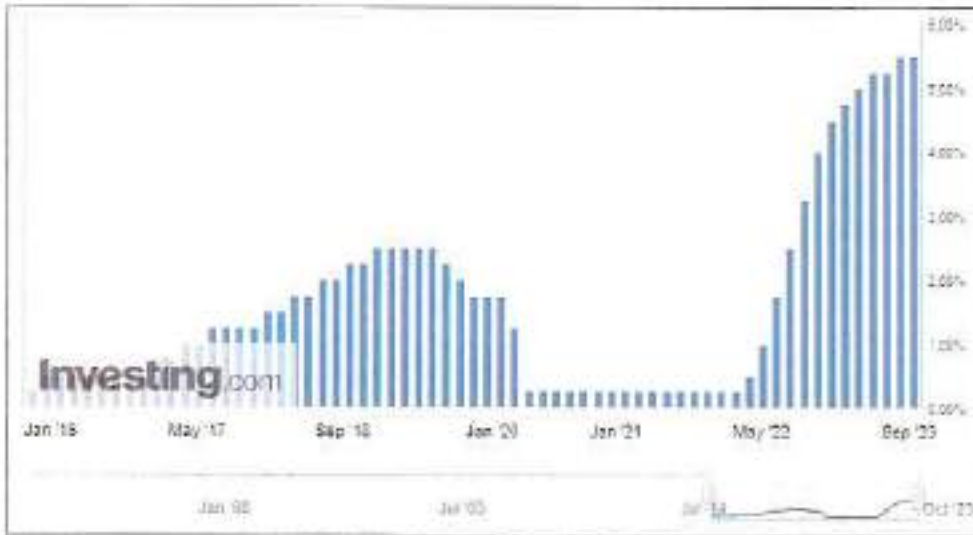
NET KUNINGSAAL GOVERNMENT AL
DECEMBER 2010
Emergency Kit, Site Kit, Material Kit, and Kit for 1000
Tel: 011 457 70 51 Fax: 011 457 70 51
www.net.kuningaal.nl
Tis. No. 011 457 70 51
Makupa (Kuningaal) 011 457 70 51

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



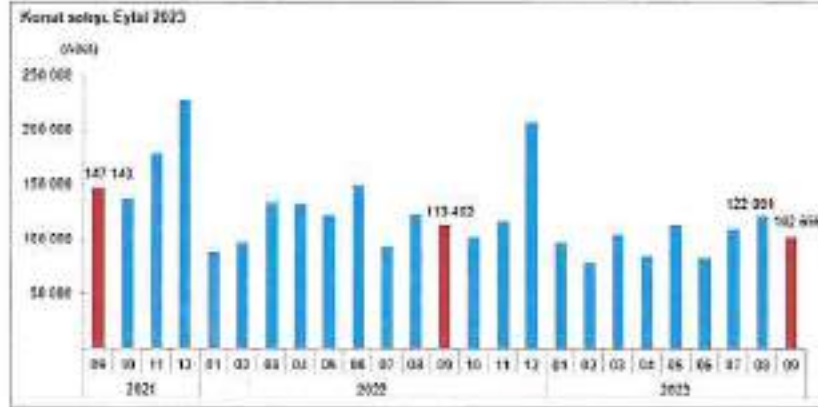
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

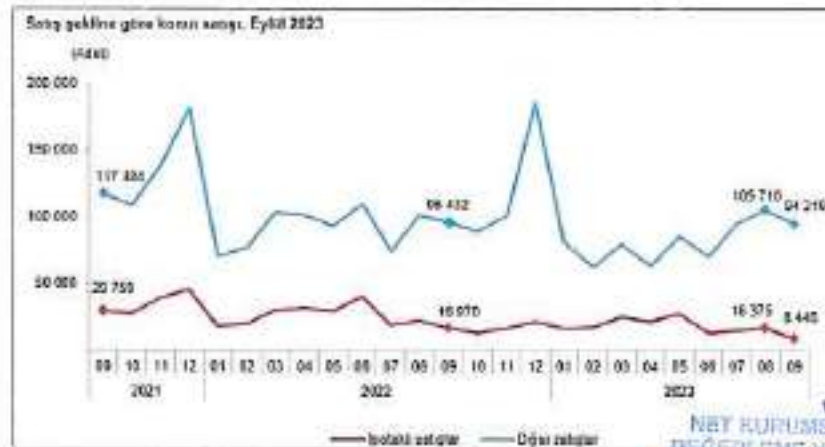
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



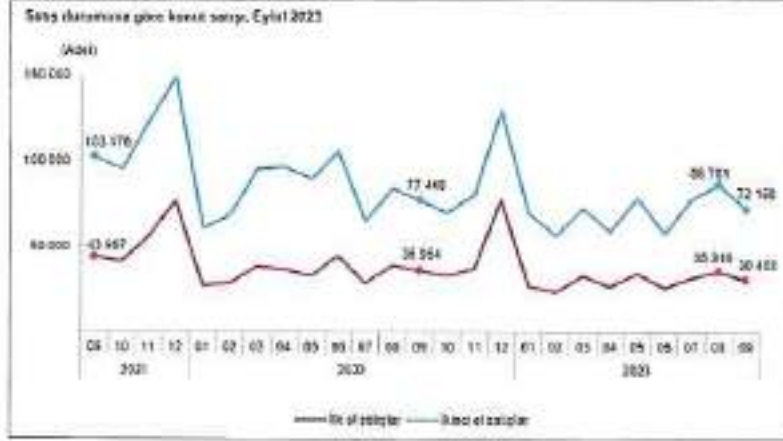
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış peşine göre toplam satış	102.656	113.482	-9,5	480.874	1.657.193	-14,9
İpotekli satış	8.440	16.970	-50,0	160.884	328.601	-50,8
Diğer satış	94.210	96.512	-2,3	739.188	828.592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102.656	113.482	-9,5	900.874	1.657.193	-14,9
İl-il satış	30.400	26.954	-10,2	260.887	312.110	-16,4
İl-il satış	72.160	77.442	-6,8	639.477	745.076	-15,2

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



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



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



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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Kış. Binyol Sk. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 46 46 Faks: 0312 467 40 34
www.netkurumsal.com.tr E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 296296 Şişli No: 16315475000000
Muhurcu Vergi Dairesi 321 854 5004

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



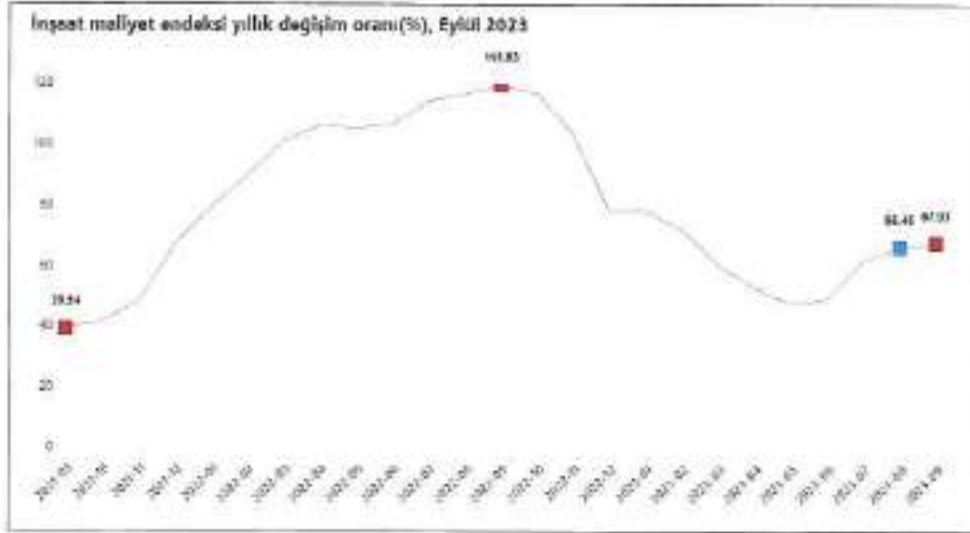
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yükseklik (%)	Daire sayısı	Yükseklik (%)	Yüzölçüm (m²)	Yükseklik (%)
2021		138 556	44,1	724 544	39,5	151 328 137	34,4
	I	32 587	137,1	174 732	117,0	24 387 581	95,7
	II	38 535	55,7	157 096	14,4	31 783 225	15,6
	III	39 438	20,2	149 580	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	18,7	242 120	23,9	51 880 086	30,6
2022		127 745	-7,8	685 248	-4,0	145 875 756	-3,8
	I	25 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	25 065	-4,8	143 780	-8,8	38 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 126	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 871 982	7,3
2023		23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	I	38 712	6,7	188 740	31,3	38 972 850	25,6

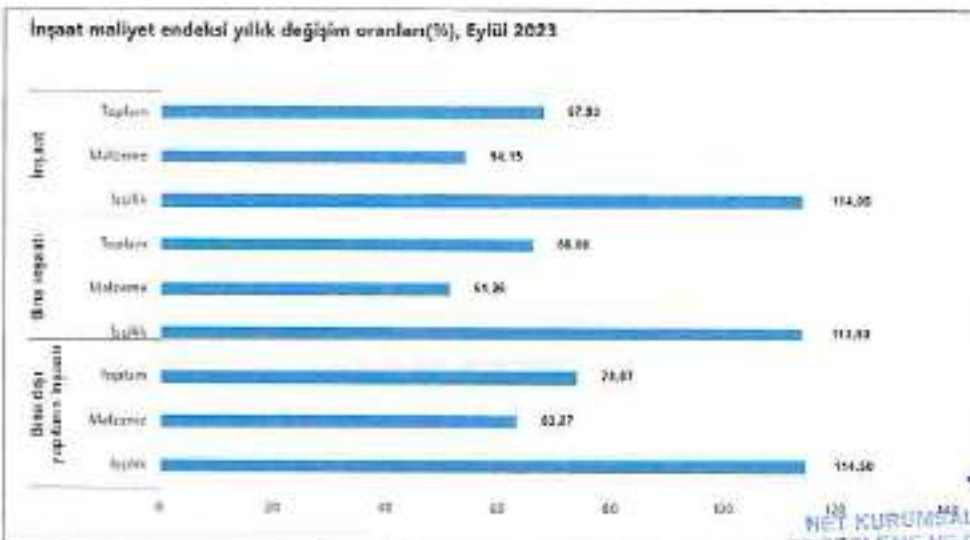
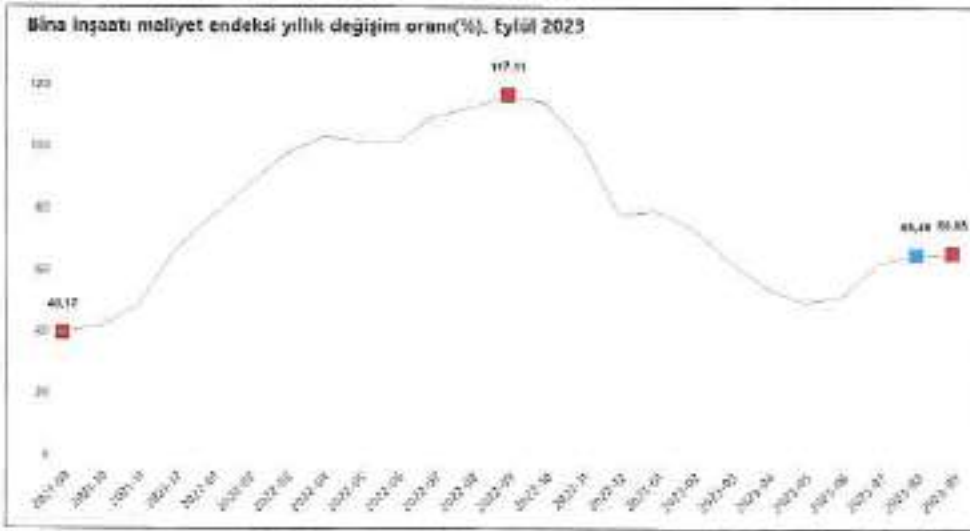
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



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



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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet 486. Sırt 26. No:1711 Kat:5 Kat:5 Kat:5
Tel:0312 447 96 44 Fax:0312 447 96 44
www.netgda.com.tr E-posta:info@netgda.com.tr
Tic.Sic.No:276650 Menca No:062/09/012-00012
Bilgiye Veriye Dönüş 031 864 9360

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgilyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 220 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 533 141 90 30

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m² bodrum kat, 120 m² zemin kat, 60 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 17.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 180 m²). Emsal konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 543 583 73 86

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.350.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 532 668 18 01

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 531 427 01 24

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	220,00m ²		180,00m ²		85,00m ²		70,00m ²	
Satış fiyatı	22.000.000 TL		17.750.000 TL		10.500.000 TL		9.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	100.000 TL		98.611 TL		123.529 TL		135.714 TL	
Pazarlık	3%	-	5%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	15%	+	0%	+	10%	+
Proje Şerefiyesi	0%	+	15%	+	20%	+	0%	-
Alan şerefiyesi	25%	+	25%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	142.000 TL		147.917 TL		144.529 TL		145.214 TL	
Ortalama Birim fiyat	144.915TL/m ²							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler 459. Sıra 35. Blok 179 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29.427 Akt. Sic. No: 29.427 Akt. Sic. No: 29.427
www.netkurumsal.com.tr Şirket Sic. No: 29.427 Akt. Sic. No: 29.427
Tic. Sic. No: 29.427 Akt. Sic. No: 29.427 Akt. Sic. No: 29.427
Mülkiye Vergi Sic. No: 29.427 Akt. Sic. No: 29.427

[E:5 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 105 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 13.125.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 533 687 08 67

[E:6 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 260 m² kapalı alan, 28 m² teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 35.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı % oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 274 m²). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 532 795 53 08

[E:7 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 220 m² kapalı alan, 20 m² teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 31.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı % oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 230 m²). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 532 795 53 08

[E:8 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 11.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 533 653 36 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(SATILIK OFİS)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m ²)	105,00m ²		274,00m ²		230,00m ²		110,00m ²		
Satış fiyatı	13.125.000 TL		35.000.000 TL		31.500.000 TL		11.000.000 TL		
m ² birim fiyatı	125.000 TL		127.737 TL		136.957 TL		100.000 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	15%	+	
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	112.500 TL		114.964 TL		123.261 TL		115.000 TL		
Ortalama Birim fiyat	116.431TL/m ²								

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 294566 / Mersis No: 34030000000000000000
www.netkurumsal.com.tr / 0212 254 10 00
Tic. Sic. No: 294566 / Mersis No: 34030000000000000000
Kalepe Vinyet Dağıtım 0212 534 9182

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 200 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 80.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 533 336 87 87

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 185 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 65.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 532 370 51 00

[E:11 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 40 m² bodrum, 40 m² zemin, 40 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 36.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin bodrum katı %, asma katı, % oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 70 m²). Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. İlgilisi: 535 352 77 30

[E:12 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir. İlgilisi: 531 427 01 24

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		
Brüt alanı (m²)	200,00m²		185,00m²		75,00m²		95,00m²		
Satış fiyatı	80.000 TL		65.000 TL		36.000 TL		50.000 TL		
m² birim fiyatı	400 TL		351 TL		480 TL		526 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	10%	+	25%	+	10%	+	10%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	-	0%	+	
Alan Şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	500 TL		492 TL		504 TL		553 TL		
Ortalama Birim fiyat	512TL/m²								

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 121 Kat: 5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27 56 01 51 51 2 427 00 74
www.netkurumsal.com.tr Şirket Sic. No: 27 56 01 51 51 2 427 00 74
Tic. Sic. No: 27 56 01 51 51 2 427 00 74
Muhasebe Sic. No: 27 56 01 51 51 2 427 00 74

[E:13 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 145 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 533 635 36 00**

[E:14 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 50.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 743 13 92**

[E:15 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 111 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 45.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 414 67 73**

[E:16 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 37.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 688 02 88**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK OFİS)									
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16		
Brüt alanı (m ²)	145,00m ²		150,00m ²		111,00m ²		120,00m ²		
Satış fiyatı	55.000 TL		50.000 TL		45.000 TL		37.500 TL		
m ² birim fiyatı	379 TL		333 TL		405 TL		313 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	10%	+	15%	+	0%	+	25%	+	
Proje Şerefiyesi	5%	+	15%	+	5%	+	15%	+	
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	-	5%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	406 TL		407 TL		405 TL		406 TL		
Ortalama Birim fiyat	406TL/m ²								

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Etki Sok. No: 1 Kat: 12/12 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sic. No: 274444 Kat: 12/12 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sic. No: 274444 Kat: 12/12 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sic. No: 274444 Kat: 12/12 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sic. No: 274444 Kat: 12/12 Yenimahalle/Ankara

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



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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Dükkan", "Cafe" ve "Büro" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Cafe ve dükkan vasıflı taşınmazlar için dükkan emsalleri, büro vasıflı taşınmaz için ise ofis emsalleri dikkate alınmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkanların birim fiyatları 140.000-TL/m² ile 150.000-TL/m², ofislerin ise 110.000,00-TL/m² ile 120.000,00-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 450,00-TL/m² ile 500,00-TL/m², ofis kira bedelleri ise 380,00-TL/m² ile 420,00-TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI					
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	1	Cafe	61	₺144.915,00	₺8.839.815,00
2	2	Dükkan	61	₺144.915,00	₺8.839.815,00
3	3	Büro	175	₺116.431,00	₺20.375.425,00
TOPLAM					₺38.055.055,00
~					₺38.060.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) ~38.060.000,00- TL takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Başlıca Yönlü: Sarıyer, İstanbul
Tic. Sic. No: 275464 - Şirketin Tic. Sic. No: 275464
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 275464 - Şirketin Tic. Sic. No: 275464
Makbuz Vergi Sicil No: 311 844 8034

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet MR. Binyol Sk. No:133 Yineci Sokak Kat:1
34397, 467 60 41 Kat:2/1 Kat:3/1
www.akfenin.com.tr Etiler Kat:1 Kat:2 Kat:3
Tic. Sic. No:290556 Şişli Kat:1 Kat:2 Kat:3
Mersis No:08100012905560000000

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu, Sımsık, 34722 Yenimahalle/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0312 467 93 40 - 42 - 43 - 44 - 45
www.netkurumsal.com.tr E-posta: netkurumsal@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 254985 Mers: 08105054000000000000
Ticaret Sicil No: 254985

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

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

Yapılan incelemelerde dükkan niteliğindeki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,3 ile %4,5 arasında, ofis nitelikli taşınmazların ise %4,1 ile %4,3 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye "cafe" ve "dükkan" nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,4, "büro" nitelikli taşınmazın kapitalizasyon oranının ise %4,2 olacağına kanaat getirilmiştir. olup bu orandan hareketle "cafe" ve "dükkan" taşınmazların kendini amorti etme süresi ~22,5 yıl, büro nitelikli taşınmazın ise ~23,5 yıldır. Bu durumda konu taşınmazların gelir yöntemi kullanılarak tespit edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI								
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Niteliği	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri
1	1	61	Cafe	₺521,00	₺31.781,00	₺381.372,00	/ 0,044	₺8.667.545,45
2	2	61	Dükkan	₺521,00	₺31.781,00	₺381.372,00	/ 0,044	₺8.667.545,45
3	3	175	Ofis	₺406,00	₺71.050,00	₺852.600,00	/ 0,042	₺20.300.000,00
TOPLAM								₺37.635.090,91
								~ ₺37.640.000,00

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda ~37.640.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Nispetiye Sk. No: 10 Kat: 10.01 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275616 Şirket Sic. No: 275616/01010000000
Tic. Sic. No: 275616 Şirket Sic. No: 275616/01010000000
Başlıca Yürüt. Kurulu: 011 334 9400

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

TAŞINMAZ BAZINDA KİRA DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri
1	1	61	₺521,00	₺31.781,00
2	2	61	₺521,00	₺31.781,00
3	3	175	₺406,00	₺71.050,00
TOPLAM				₺134.612,00
~				₺135.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazlara takdir edilen toplam kira değeri **~135.000,00-TL**'dir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmediği için yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda dükkan ve ofis emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın kapalı ve açık alanı, lokasyonu, iç yapı inşaat özellikleri, yaşı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar 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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

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

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Haktan 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, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emineyet bldi. 2506 sk. Kat:3/3 Yaka 34390/Şişli/İSTANBUL
Tf:0212 607 08 01 Fks:0212 607 01 01
www.nettd.degerleme.com.tr E-Posta:info@nettd.de
Tic. Sic.No:250586 Mersis No:08100110000000000000
Muhasebe Vergi Mükellefi No:08100000000000000000

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGIR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 4 gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; 38.060.000,00-TL ve Yazıyla Otuzsekizmilyonaltmışbin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 45.672.000,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 919831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
--	--	--	---

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatiniz ve ilginiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

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

[illegible]

TAKBİS GÖRSELLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:56



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KahtMukiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24581271	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
il/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	131/12856	Arsa Payı/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesisi Kurum Tarihi-Yevmiye	Tariki Sebabi-Tariki-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekafe	Toplam	Edime	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	-------	---------------

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	221	221	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 15-11-2016 19723	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bl	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyadı	Malik/Lehtar	Testis Kurum Tarih- Yerine	Terklin Sebebi- Tarih Yerine
Sarih	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira girer.)	AKFEN İNŞAAT TÜRLZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Sarih	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira girer.)	AKFEN İNŞAAT TÜRLZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) D0-İoTy3V1j3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mah. Sıra No. 3, Kat: 3/3 Beşiktaş
İstanbul 34397, Türkiye
Tic. Sic. No: 275986 Mersis: 34390000000000000000
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 275986 Mersis: 34390000000000000000
Büyükdere Yolu Kat: 3/3 Beşiktaş İstanbul



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - \$Bİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parset:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681272	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	CAFE
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MEDİCİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/2
Çift/Sayfa No:	131/12857	Arsa Pay/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ane Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

\$/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebabi
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	---------------

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra 24. Kat/12/ Nispetiye/Şişli/İSTANBUL
Tic Sic No: 274677 - Mers No: 08100012746770000000
www.netgdl.com.tr - Telefon: 0212 341 10 10 - 30
Tic Sic No: 274677 - Mers No: 08100012746770000000
Kallıpa Yığılması 801 002 4908

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
704396429	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	221	221	6361 S.Y.Göze Devreden Adına Devir 03-11-2022 31721	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Karılıklı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sicil 2.Bölge(Kapatıldı) -02-09-2009 16:32 -13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sicil 2.Bölge(Kapatıldı) -02-09-2009 16:32 -13144	

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

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

2 / 3



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kısmiyet No: 2019/15701 Kurumlar Kanununa Göre
Tic. Sic. No: 27 09 00000000000000000000
www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27 09 00000000000000000000
Malikçe Saygı Durusu 031 854 9505



Kayıd Oluşturan: İSMAİL UĞUR (TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ -BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681273	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİSİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	131/12858	İrsaa Payı/Payda:	651/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARŞI BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/İB/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yerine	Terkin Sebebi- Tarih- Yerine
Beyan	Y. PLANI:12/12/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1/3

(Hisse) Silem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
730450250	(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. V	-	1/1	651	651	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiraletme Sözleşmesi Şerhi 10-02-2023 4097	-

MÜLKİYETE AİT SERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra No	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yerl ve kablo geçiş güzergahı için 99 yılığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira serhi.)	TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yerl ve kablo geçiş güzergahı için 99 yılığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira serhi.)	TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: FINANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile.	TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Şişli - 10-02-2023 14:48 - 4097	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mah. No: 25 Kat: 12 Beşiktaş / İstanbul - TÜRKİYE
 Tel: 0212 467 50 00 Fax: 0212 467 50 30
 www.netgd.com.tr E-posta: iletisim@netgd.com.tr
 Yatırı. Sic. No: 276644 Mers: 08290051000700019
 Maltipazı Vergi Dairesi No: ESKİ 551 3000

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) S_a9Qm080Sp kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Kat: 4A, Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271666 Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 271666 Mersis: 34030100000000000000
Maliye Vergi Dairesi: 34030100000000000000

İMAR DURUMU



İ.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Ref: 6-17228-102-754 7875-0412
Term: 12/11/2022
Printed November 11, 2023 11:08:12



Sayı : E-17046730-754-7875/19412
Konu : 1947 ada, 56 parsel

14.11.2023

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE. Kadri KOÇ
Kazım Özalp Mahallesi, Koza Sokak, No:26
Çankaya/ANKARA

İlgi : 09.11.2023 tarih ve 2023-114253 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada, 56 parsel sayılı yer; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında imarın emsali E-2,5 olmak üzere H.Serbest zifted, 1 sembolü ile gösterilen ticaret alanında kalmaktaki iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20'ne; "Bina yükseklikleri yavaş, serbest olarak belirlenmiştir alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyacağı kadar yapı yüksekliği düzenlenmemiştir..." hükmünü gereği söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyacağı kadar imar durumu düzenlenmemektedir.

Bilgi edinilnesi hususuna rica ederim.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Dogrulama Kodu: 09308CDB

El tiempo pasado siempre está en el futuro.

Doğrudan Akademi Tıp Kurumları ve Sağlık Bilimleri Enstitüleri

Adres: Merkez Mahallesi Doruközü Caddesi No 8
Posta Kodu: 34381 Şişli İSTANBUL
Telefon No: (0212) 708 88 88 - 444 31 12
Kep Adresi: sislibel@sislibel.org.tr
Web: <http://www.sislibel.tr>

Bilgi için UMEUT KARA
Müdür



11

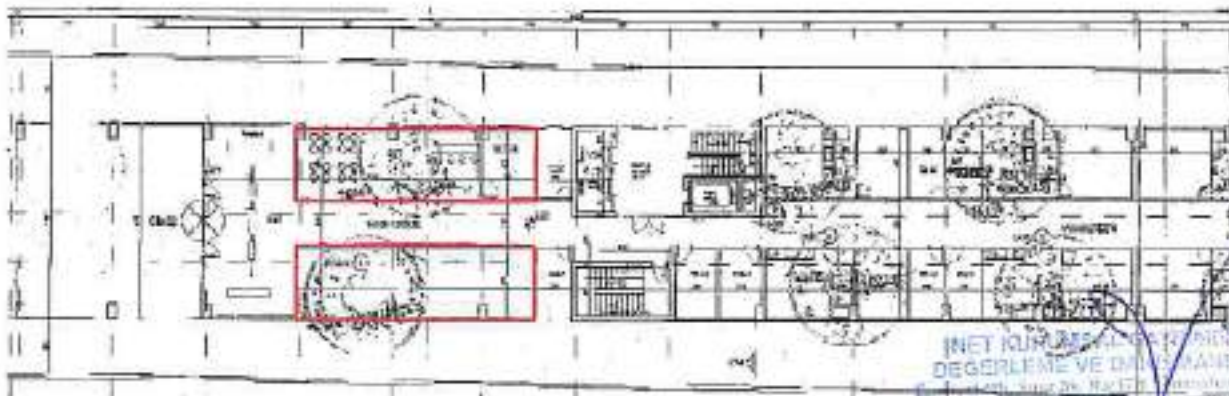
[illegible]

PROJE GÖRSELLERİ

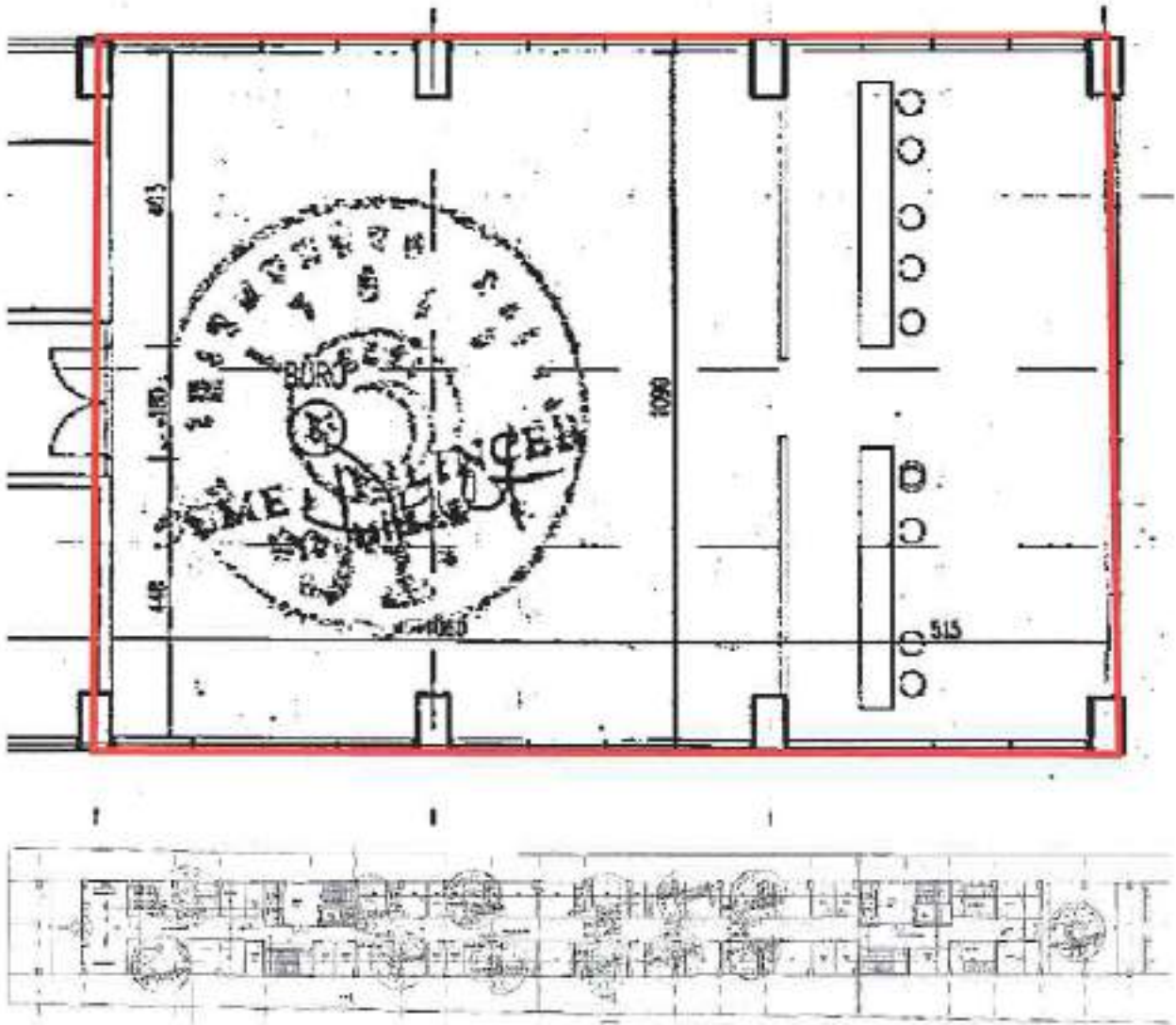
YAPININ YERİ				YAPININ GİSİ			
İlçesi : SİSİ				BETONARME ÇELİK			
Mahallesi : LEVENT							
Sokağı : _____							
Pafta : 304							
Ada : 1947							
Parşel : 56							
Yukarıda belirtilen yerde yapılacak bulunan mah. yer. yapı inşaatı için projeler gibi sayılı imar durumunu ; imar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre teknik olarak tarh edilmiştir.							
T.C. SİSİ BELEDİYESİ				PROJE NO:			
Statik projeyi kontrol edenler adi soy. imza		Mimar projeyi kontrol ve tasdik eden					
		adi soyadı		imzası		mühür	
		raporlar		ruhsat başvuru seti			
Proje Müellifi		Adı Soyadı		Durumu		İmza No	
Mimar							
Maddesi							
YAPININ		Sahibi					
		Kullanım amacı					
ARSANIN (Belge uygulamaları esaslarına göre)							
Belediyesi		İlçesi		Mahallesi		Sokağı	
Pafta		Ada		Parşel		Yapı No	
SİSİ BELEDİYESİ		DESKİTAS		LEVENT		304	
YAPININ							
Yapı No		Statik Durumu		Yapı No		Yapı No	
Yapı No		Yapı No		Yapı No		Yapı No	

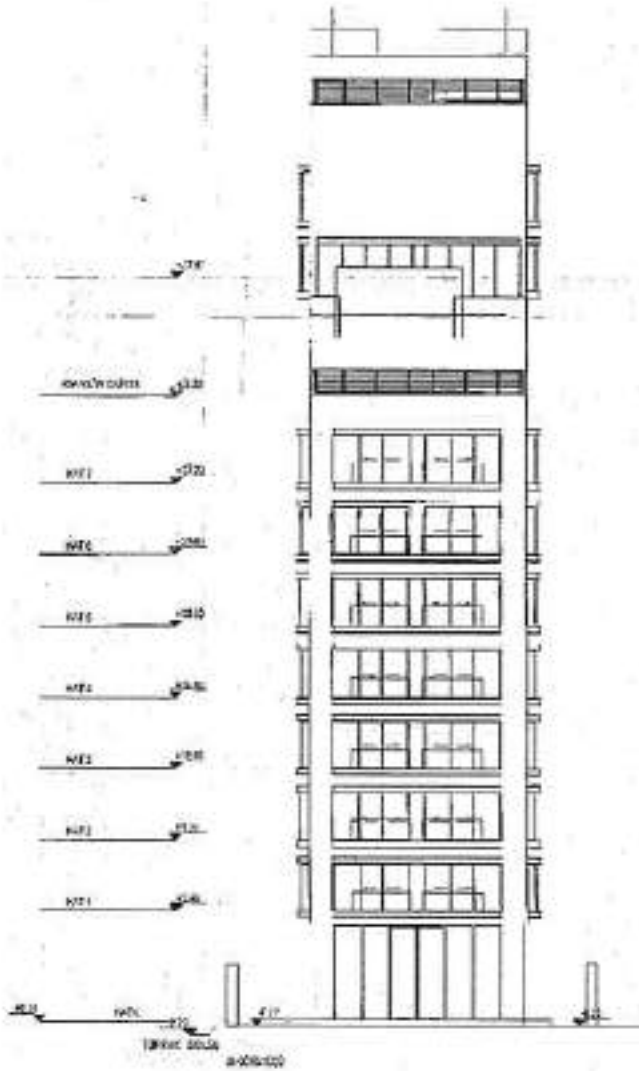
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
ZEMİN KAT	01	DÜKKAN	6. NORMAL KAT	88	KONUT
	02	CAFE		89	KONUT
	03	BÜRO		90	KONUT
	04	KONUT		91	KONUT
	05	KONUT		92	KONUT
	06	KONUT		93	KONUT
	07	KONUT		94	KONUT
	08	KONUT		95	KONUT
	09	KONUT		96	KONUT
	10	KONUT		97	KONUT
	11	KONUT		98	KONUT
	12	KONUT		99	KONUT
	13	KONUT		100	KONUT
1. NORMAL KAT	14	KONUT	6. NORMAL KAT	101	KONUT
	15	KONUT		102	KONUT
	16	KONUT		103	KONUT
	17	KONUT		104	KONUT
	18	KONUT		105	KONUT
	19	KONUT		106	KONUT
	20	KONUT		107	KONUT
	21	KONUT		108	KONUT
	22	KONUT		109	KONUT
	23	KONUT		110	KONUT
	24	KONUT		111	KONUT
	25	KONUT		112	KONUT
	26	KONUT		113	KONUT
	27	KONUT		114	KONUT
	28	KONUT		115	KONUT

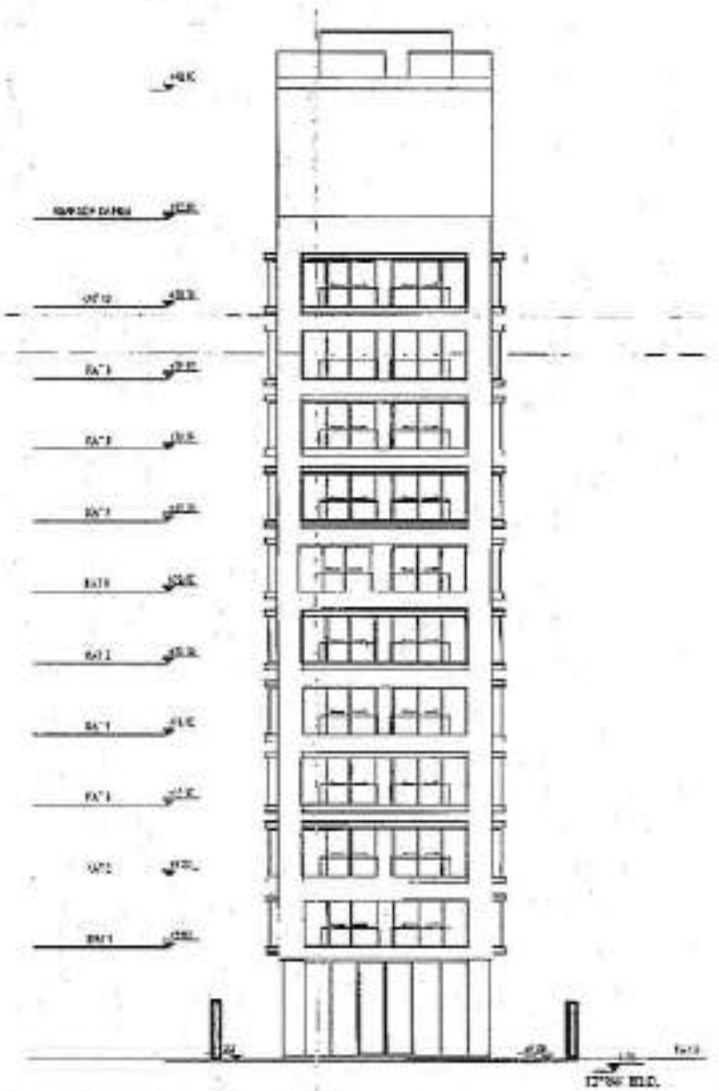


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 275216 Mersis: 34030100000000000000
Maliye Vergi No: 34518549389

[illegible]



G3 GÖRÜNÜŞÜ
ÖLÇEK : 1/200



G1 GÖRÜNÜŞÜ
ÖLÇEK : 1/200

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mah. Samsun Sok. Akfen İnşaat Binası Kat: 5
Tel: 0212 427 18 61 / 0212 427 18 62
www.netkurumsal.com.tr / Şirket Kayıt No: 000 001 20 71
Tic Sic No: 256596 / Dış Tic Sic No: 273105 / TMMOB 2218
Mükemmeliyet Vizesi / TMMOB 221 054 0309




 NATIONAL SCIENCE FOUNDATION
 WASHINGTON, D.C. 20540



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eminönü Mh. No:2 Kat:2 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274746 Kat: 2 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
www.netkurumsal.com.tr Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı
Tic. Sic. No: 274746 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Müşteri Hizmetleri: 0212 334 3320

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRSELLERİ

YENİ YAPILARIN RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

1. Ruhsatın Verildiği Kurum: **ŞİŞLİ BELEDİYESİ**

2. Ruhsatın Verildiği Tarih: **10-7-2000**

3. Ruhsatın Verildiği Yıl: **1-76**

4. Ruhsatın Verildiği Yer: **YENİ YAPI**

5. Ruhsatın Verildiği Yer: **EREN TEPE**

6. Ruhsatın Verildiği Yer: **BÜYÜKNEFE**

7. Ruhsatın Verildiği Yer: **304**

8. Ruhsatın Verildiği Yer: **1977**

9. Ruhsatın Verildiği Yer: **56**

10. Ruhsatın Verildiği Yer: **22.6.1999**

11. Ruhsatın Verildiği Yer: **3733**

12. Ruhsatın Verildiği Yer: **Kadiriye**

13. Ruhsatın Verildiği Yer: **1977**

14. Ruhsatın Verildiği Yer: **Şişli Tapu Sicil No.**

15. Ruhsatın Verildiği Yer: **YAPIL MÜHÜRÜ**

16. Ruhsatın Verildiği Yer: **KARABACAN HONING A.Ş.**

17. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

18. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

19. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

20. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

21. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

22. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

23. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

24. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

25. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

26. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

27. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

28. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

29. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

30. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

31. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

32. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

33. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

34. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

35. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

36. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

37. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

38. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

39. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

40. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

41. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

42. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

43. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

44. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

45. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

46. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

47. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

48. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

49. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

50. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

51. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

52. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

53. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

54. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

55. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

56. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

57. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

58. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

59. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

60. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

61. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

62. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

63. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

64. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

65. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

66. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

67. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

68. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

69. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

70. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

71. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

72. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

73. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

74. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

75. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

76. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

77. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

78. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

79. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

80. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

81. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

82. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

83. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

84. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

85. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

86. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

87. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

88. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

89. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

90. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

91. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

92. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

93. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

94. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

95. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

96. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

97. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

98. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

99. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

100. Ruhsatın Verildiği Yer: **11.07.2000**

NET KURUNSAI GERMENKÖL
DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 275848 / Mersis No: 34030000000000000000
Tic. Sic. No: 275848 / Mersis No: 34030000000000000000
Madeni Vergi No: 343 004 9476

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		
64. İnşaat başlangıç başlatılacağı mahallinde kontrol eden teknik personelin Adı, Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih		65. İnşaat Başlatma
Teknik Vizite	Teknik Vizite	İnşaat Vizite
İnşaat başlatma mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı teyit edilmiştir.	İnşaat başlatma mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı teyit edilmiştir.	İnşaat başlatma mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı teyit edilmiştir.
64. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	65. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	72. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih
ÖZCANLAR Y. MURAT [İmza]	ÖZCANLAR Y. MURAT [İmza]	
67. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	68. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol eden Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih
ÖZCANLAR Y. MURAT [İmza]	ÖZCANLAR Y. MURAT [İmza]	
69. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	71. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	74. Özcanlar İnşaat Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih
ÖZCANLAR Y. MURAT [İmza]	ÖZCANLAR Y. MURAT [İmza]	
ACIKLAMA 1- Bu Ruhsat, 2- İnşaat başlatma, 3- İnşaat başlatma, 4- İnşaat başlatma, 5- İnşaat başlatma, 6- İnşaat başlatma, 7- İnşaat başlatma, 8- İnşaat başlatma, 9- İnşaat başlatma, 10- İnşaat başlatma, 11- İnşaat başlatma, 12- İnşaat başlatma, 13- İnşaat başlatma, 14- İnşaat başlatma, 15- İnşaat başlatma, 16- İnşaat başlatma, 17- İnşaat başlatma, 18- İnşaat başlatma, 19- İnşaat başlatma, 20- İnşaat başlatma, 21- İnşaat başlatma, 22- İnşaat başlatma, 23- İnşaat başlatma, 24- İnşaat başlatma, 25- İnşaat başlatma, 26- İnşaat başlatma, 27- İnşaat başlatma, 28- İnşaat başlatma, 29- İnşaat başlatma, 30- İnşaat başlatma, 31- İnşaat başlatma, 32- İnşaat başlatma, 33- İnşaat başlatma, 34- İnşaat başlatma, 35- İnşaat başlatma, 36- İnşaat başlatma, 37- İnşaat başlatma, 38- İnşaat başlatma, 39- İnşaat başlatma, 40- İnşaat başlatma, 41- İnşaat başlatma, 42- İnşaat başlatma, 43- İnşaat başlatma, 44- İnşaat başlatma, 45- İnşaat başlatma, 46- İnşaat başlatma, 47- İnşaat başlatma, 48- İnşaat başlatma, 49- İnşaat başlatma, 50- İnşaat başlatma, 51- İnşaat başlatma, 52- İnşaat başlatma, 53- İnşaat başlatma, 54- İnşaat başlatma, 55- İnşaat başlatma, 56- İnşaat başlatma, 57- İnşaat başlatma, 58- İnşaat başlatma, 59- İnşaat başlatma, 60- İnşaat başlatma, 61- İnşaat başlatma, 62- İnşaat başlatma, 63- İnşaat başlatma, 64- İnşaat başlatma, 65- İnşaat başlatma, 66- İnşaat başlatma, 67- İnşaat başlatma, 68- İnşaat başlatma, 69- İnşaat başlatma, 70- İnşaat başlatma, 71- İnşaat başlatma, 72- İnşaat başlatma, 73- İnşaat başlatma, 74- İnşaat başlatma, 75- İnşaat başlatma, 76- İnşaat başlatma, 77- İnşaat başlatma, 78- İnşaat başlatma, 79- İnşaat başlatma, 80- İnşaat başlatma, 81- İnşaat başlatma, 82- İnşaat başlatma, 83- İnşaat başlatma, 84- İnşaat başlatma, 85- İnşaat başlatma, 86- İnşaat başlatma, 87- İnşaat başlatma, 88- İnşaat başlatma, 89- İnşaat başlatma, 90- İnşaat başlatma, 91- İnşaat başlatma, 92- İnşaat başlatma, 93- İnşaat başlatma, 94- İnşaat başlatma, 95- İnşaat başlatma, 96- İnşaat başlatma, 97- İnşaat başlatma, 98- İnşaat başlatma, 99- İnşaat başlatma, 100- İnşaat başlatma.		

YAPI RUHSATI		Dokumen Teknis	
1. Nomor permohonan 111.28.2008/1-76		2. Tanggal surat permohonan 10.7.2008	
3. Nama pemohon PT. SAKTI BANGUNAN		4. Nomor surat 1178	
5. Alamat Jl. ...		6. Nomor surat 304	
7. Kota ...		8. Nomor surat 1947	
9. Tanggal ...		10. Nomor surat 56	
11. Nama ...		12. Nomor surat ...	
13. Nama ...		14. Nomor surat ...	
15. Nama ...		16. Nomor surat ...	
17. Nama ...		18. Nomor surat ...	
19. Nama ...		20. Nomor surat ...	
21. Nama ...		22. Nomor surat ...	
23. Nama ...		24. Nomor surat ...	
25. Nama ...		26. Nomor surat ...	
27. Nama ...		28. Nomor surat ...	
29. Nama ...		30. Nomor surat ...	
31. Nama ...		32. Nomor surat ...	
33. Nama ...		34. Nomor surat ...	
35. Nama ...		36. Nomor surat ...	
37. Nama ...		38. Nomor surat ...	
39. Nama ...		40. Nomor surat ...	
41. Nama ...		42. Nomor surat ...	
43. Nama ...		44. Nomor surat ...	
45. Nama ...		46. Nomor surat ...	
47. Nama ...		48. Nomor surat ...	
49. Nama ...		50. Nomor surat ...	
51. Nama ...		52. Nomor surat ...	
53. Nama ...		54. Nomor surat ...	
55. Nama ...		56. Nomor surat ...	
57. Nama ...		58. Nomor surat ...	
59. Nama ...		60. Nomor surat ...	
61. Nama ...		62. Nomor surat ...	
63. Nama ...		64. Nomor surat ...	
65. Nama ...		66. Nomor surat ...	
67. Nama ...		68. Nomor surat ...	
69. Nama ...		70. Nomor surat ...	
71. Nama ...		72. Nomor surat ...	
73. Nama ...		74. Nomor surat ...	
75. Nama ...		76. Nomor surat ...	
77. Nama ...		78. Nomor surat ...	
79. Nama ...		80. Nomor surat ...	
81. Nama ...		82. Nomor surat ...	
83. Nama ...		84. Nomor surat ...	
85. Nama ...		86. Nomor surat ...	
87. Nama ...		88. Nomor surat ...	
89. Nama ...		90. Nomor surat ...	
91. Nama ...		92. Nomor surat ...	
93. Nama ...		94. Nomor surat ...	
95. Nama ...		96. Nomor surat ...	
97. Nama ...		98. Nomor surat ...	
99. Nama ...		100. Nomor surat ...	
101. Nama ...		102. Nomor surat ...	
103. Nama ...		104. Nomor surat ...	
105. Nama ...		106. Nomor surat ...	
107. Nama ...		108. Nomor surat ...	
109. Nama ...		110. Nomor surat ...	
111. Nama ...		112. Nomor surat ...	
113. Nama ...		114. Nomor surat ...	
115. Nama ...		116. Nomor surat ...	
117. Nama ...		118. Nomor surat ...	
119. Nama ...		120. Nomor surat ...	
121. Nama ...		122. Nomor surat ...	
123. Nama ...		124. Nomor surat ...	
125. Nama ...		126. Nomor surat ...	
127. Nama ...		128. Nomor surat ...	
129. Nama ...		130. Nomor surat ...	
131. Nama ...		132. Nomor surat ...	
133. Nama ...		134. Nomor surat ...	
135. Nama ...		136. Nomor surat ...	

[illegible][illegible]

YAPI RUMBATI

1. Kurumun temel bilgileri
2. Kurumun faaliyet alanları
3. Kurumun yapı bilgileri
4. Kurumun diğer bilgileri

5. Kurumun yapı bilgileri
6. Kurumun diğer bilgileri
7. Kurumun yapı bilgileri
8. Kurumun diğer bilgileri

9. Kurumun yapı bilgileri
10. Kurumun diğer bilgileri
11. Kurumun yapı bilgileri
12. Kurumun diğer bilgileri

13. Kurumun yapı bilgileri
14. Kurumun diğer bilgileri
15. Kurumun yapı bilgileri
16. Kurumun diğer bilgileri

17. Kurumun yapı bilgileri
18. Kurumun diğer bilgileri
19. Kurumun yapı bilgileri
20. Kurumun diğer bilgileri

21. Kurumun yapı bilgileri
22. Kurumun diğer bilgileri
23. Kurumun yapı bilgileri
24. Kurumun diğer bilgileri

25. Kurumun yapı bilgileri
26. Kurumun diğer bilgileri
27. Kurumun yapı bilgileri
28. Kurumun diğer bilgileri

29. Kurumun yapı bilgileri
30. Kurumun diğer bilgileri
31. Kurumun yapı bilgileri
32. Kurumun diğer bilgileri

33. Kurumun yapı bilgileri
34. Kurumun diğer bilgileri
35. Kurumun yapı bilgileri
36. Kurumun diğer bilgileri

37. Kurumun yapı bilgileri
38. Kurumun diğer bilgileri
39. Kurumun yapı bilgileri
40. Kurumun diğer bilgileri

41. Kurumun yapı bilgileri
42. Kurumun diğer bilgileri
43. Kurumun yapı bilgileri
44. Kurumun diğer bilgileri

45. Kurumun yapı bilgileri
46. Kurumun diğer bilgileri
47. Kurumun yapı bilgileri
48. Kurumun diğer bilgileri

49. Kurumun yapı bilgileri
50. Kurumun diğer bilgileri
51. Kurumun yapı bilgileri
52. Kurumun diğer bilgileri

53. Kurumun yapı bilgileri
54. Kurumun diğer bilgileri
55. Kurumun yapı bilgileri
56. Kurumun diğer bilgileri

57. Kurumun yapı bilgileri
58. Kurumun diğer bilgileri
59. Kurumun yapı bilgileri
60. Kurumun diğer bilgileri

61. Kurumun yapı bilgileri
62. Kurumun diğer bilgileri
63. Kurumun yapı bilgileri
64. Kurumun diğer bilgileri

65. Kurumun yapı bilgileri
66. Kurumun diğer bilgileri
67. Kurumun yapı bilgileri
68. Kurumun diğer bilgileri

69. Kurumun yapı bilgileri
70. Kurumun diğer bilgileri
71. Kurumun yapı bilgileri
72. Kurumun diğer bilgileri

73. Kurumun yapı bilgileri
74. Kurumun diğer bilgileri
75. Kurumun yapı bilgileri
76. Kurumun diğer bilgileri

77. Kurumun yapı bilgileri
78. Kurumun diğer bilgileri
79. Kurumun yapı bilgileri
80. Kurumun diğer bilgileri

81. Kurumun yapı bilgileri
82. Kurumun diğer bilgileri
83. Kurumun yapı bilgileri
84. Kurumun diğer bilgileri

85. Kurumun yapı bilgileri
86. Kurumun diğer bilgileri
87. Kurumun yapı bilgileri
88. Kurumun diğer bilgileri

89. Kurumun yapı bilgileri
90. Kurumun diğer bilgileri
91. Kurumun yapı bilgileri
92. Kurumun diğer bilgileri

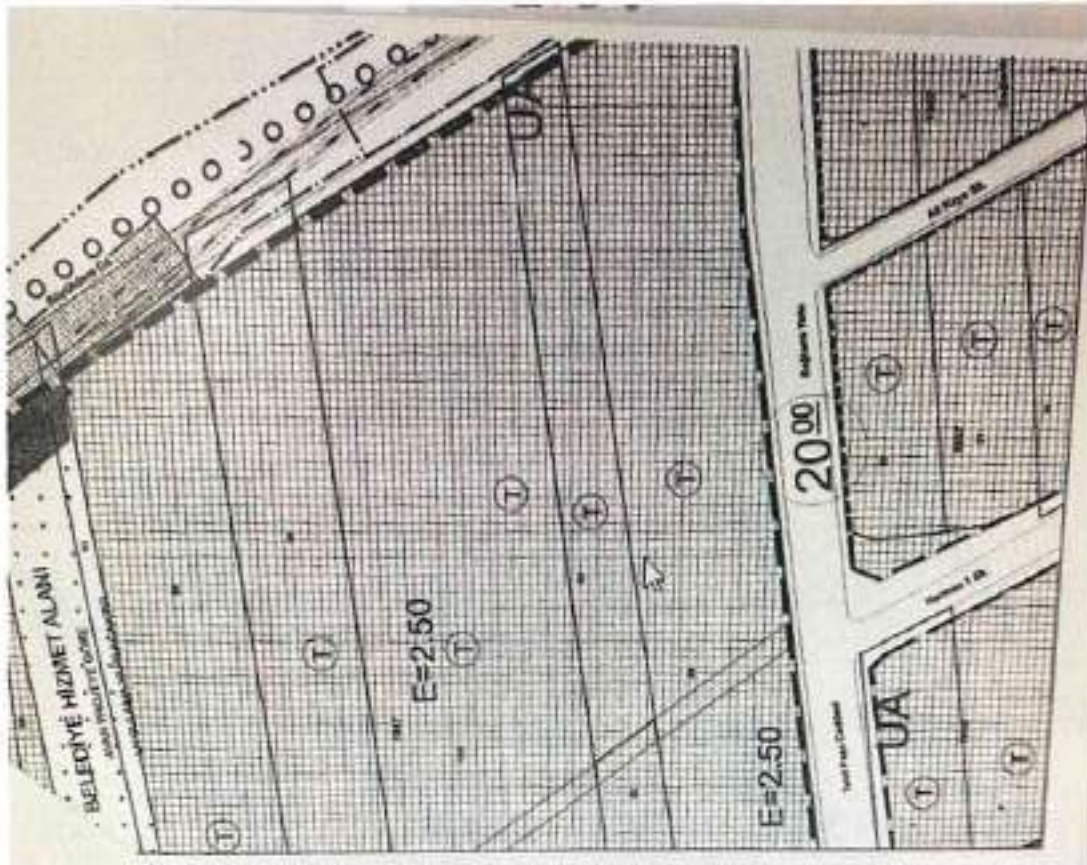
93. Kurumun yapı bilgileri
94. Kurumun diğer bilgileri
95. Kurumun yapı bilgileri
96. Kurumun diğer bilgileri

97. Kurumun yapı bilgileri
98. Kurumun diğer bilgileri
99. Kurumun yapı bilgileri
100. Kurumun diğer bilgileri

[illegible]

TAPU KULLANMA İZİN BELGESİ										Belge No: 17-0-2006									
1. Belgesinin sahibi BAĞLANTILAR İSTANBUL 6104										2. Belgesinin amacı 17-0-2006 06/6366-34403									
3. Belgesinin konusu 304 1947 56										4. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
5. Belgesinin konusu 304 1947 56										6. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
7. Belgesinin konusu 304 1947 56										8. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
9. Belgesinin konusu 304 1947 56										10. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
11. Belgesinin konusu 304 1947 56										12. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
13. Belgesinin konusu 304 1947 56										14. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
15. Belgesinin konusu 304 1947 56										16. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
17. Belgesinin konusu 304 1947 56										18. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
19. Belgesinin konusu 304 1947 56										20. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
21. Belgesinin konusu 304 1947 56										22. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
23. Belgesinin konusu 304 1947 56										24. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
25. Belgesinin konusu 304 1947 56										26. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
27. Belgesinin konusu 304 1947 56										28. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
29. Belgesinin konusu 304 1947 56										30. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
31. Belgesinin konusu 304 1947 56										32. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
33. Belgesinin konusu 304 1947 56										34. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
35. Belgesinin konusu 304 1947 56										36. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
37. Belgesinin konusu 304 1947 56										38. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
39. Belgesinin konusu 304 1947 56										40. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
41. Belgesinin konusu 304 1947 56										42. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
43. Belgesinin konusu 304 1947 56										44. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
45. Belgesinin konusu 304 1947 56										46. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
47. Belgesinin konusu 304 1947 56										48. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
49. Belgesinin konusu 304 1947 56										50. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
51. Belgesinin konusu 304 1947 56										52. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
53. Belgesinin konusu 304 1947 56										54. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
55. Belgesinin konusu 304 1947 56										56. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
57. Belgesinin konusu 304 1947 56										58. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
59. Belgesinin konusu 304 1947 56										60. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
61. Belgesinin konusu 304 1947 56										62. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
63. Belgesinin konusu 304 1947 56										64. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
65. Belgesinin konusu 304 1947 56										66. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
67. Belgesinin konusu 304 1947 56										68. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
69. Belgesinin konusu 304 1947 56										70. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
71. Belgesinin konusu 304 1947 56										72. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
73. Belgesinin konusu 304 1947 56										74. Belgesinin tarihi 06/6366 High Temp NO. 06/63-78									
75. Belgesinin konusu 304 1947 56 </																			

[illegible][illegible]



NET KURUMUN GAZİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cemalpaşa Cd. Sayı 36 Kat:5 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sic: 271427 Mers: 081500127142700010
www.netkurum.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
We.Sa: 0212 334 64 64 Mers: 081500127142700010
Mailing: Mailing@netkurum.com.tr T: 0212 334 64 64

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu - Sıhhiye - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274950 / Mersis No: 34030000000000000000
Bilgiye Verge İmza No: 00000000000000000000

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Bağışlar Sokağı No: 2 Kat: 3 Katlı Yalova / 79000 / DÜZCE
Tic Sicil No: 27 08 01 Kat: 3 Katlı Yalova / 79000 / DÜZCE
Tic Sicil No: 27 08 01 Kat: 3 Katlı Yalova / 79000 / DÜZCE
Tic Sicil No: 27 08 01 Kat: 3 Katlı Yalova / 79000 / DÜZCE
Tic Sicil No: 27 08 01 Kat: 3 Katlı Yalova / 79000 / DÜZCE



**NET KURUMSAL YATIRIMCI
DEĞERLERİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emekyol Mahallesi No: 179 Kat: 6 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 487 00 00 E-posta: info@netkurumsal.com.tr
www.netkurumsal.com.tr
Fin. Str. ve Yatırımlar Genel Müd. 0212 487 00 00
Kadıköy Vergi Dairesi M.D. 054 4368



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Akar 3A Kat: 11/1 Yenikapı/İstanbul/34100
Tic. Sic. No: 267 50 51 00000002 00000000
www.netgdl.com.tr Etiler/Beşiktaş/İstanbul/34354
Tic. Sic. No: 267 50 51 00000002 00000000
Bilgi İşlem No: 621 054 9274



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.04.2019

Belge No: 2019-01.5374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039105440 - Lisans No: 401415)

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

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

Enan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1088

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933321996 - Lisans No: 404022)

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

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6551

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946206852 - Lisans No: 406715)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

Enan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bk. Binası 2/A, Kat: 10, No: 10/10000
Tel: 0312 467 50 01 Faks: 0312 467 50 02
www.netkurumsal.com.tr Sermaye Piy. Kanunu No: 6639
Tic. Sic. No: 294294 Mersis No: 08050100000000000000
Muhur: Mersis 08050100000000000000



MESLEKİ TEGRÜBE BELGESİ

Design Taktzeit: 10.05.2022

Belge No: 2012-03 2433

Sayın Doğan TORUNLER

(T.C. Karşıla. No: 995703/2013 - Lisans No: 915831)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe parantez içinde sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yazar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUSMAL DAYRMEHKE
DEGERLENS M. OSMANLI A.S.
Emisyon Cih. No: 41. M. Osm. N. Kurusmal Dayrmehe
54 42 12 167 50 00 54 42 12 167 50 00
www.10022.com.tr
41. M. Osm. N. Kurusmal Dayrmehe
Maddesi No: 41. M. Osm. N. Kurusmal Dayrmehe



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1279

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. No: 45, Kat: 12, Çankaya/ANKARA
Tel: 0312-487 08 01 Faks: 0312-487 08 02
www.net14.com.tr e-posta: iletisim@net14.com.tr
Tic. Sic. No: 255045 c.m.m. no: 274410 / KOSGEB 0210
Maliye Vergi Sicil No: 011 050 038



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 - 1279
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlu Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 275046 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Makbuzat No: 031 00 0000

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
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	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1279 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	İmar durumu ile ilgili açıklama 3.4 numaralı bölümde açıklanmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazların bir kısmında plan ve parselasyon iptalleri bulunup bir kısmı ise askı sürecindedir. Taşınmazların imar durumlarındaki bu belirsizlik giderildikten sonra tekrar değerleme çalışması yaptırılması ivedilikle tavsiye olunur. 113654 ada 1 parsel özelinde farklı malikler üzerinde çok sayıda icrai haciz ve ihtiyati tedbir kararları olup Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	67.500.000,00 TL (Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	74.250.000,00 TL
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup değerlendirme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler Yolu, Dışkapı, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 275006 / Mersis No: 34020100000000000000000000000000
Tic. Sic. No: 275006 / Mersis No: 34020100000000000000000000000000
Tic. Sic. No: 275006 / Mersis No: 34020100000000000000000000000000
Tic. Sic. No: 275006 / Mersis No: 34020100000000000000000000000000

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1279 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin 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 değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancaktepe, Nispetiye Sok. No: 10 Kat: 10. Kat Akfen İnşaat
0312 654 107 09 43 09 42 09 43
www.netkurumsalgayrimenkul.com.tr
Tic Sic No: 270460 Tic Sic Sicil No: 100100000000000000
Muhür: Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/Ankara
Tic. Sic. No: 274466 Kurumlar Sicil No: 274466
Tic. Sic. No: 274466 Kurumlar Sicil No: 274466
Müşteri Yetki Belgesi 60186-5340

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar Gölbaşı İlçesinin Karaoğlan ve Karaoğlan-İmar Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 113654 Ada 1 Parsel için Ankara-Konya yolu üzerinde güney istikamette ilerlenir ve Karaoğlan tabelasından sağa dönülür. Yaklaşık 250 m ilerlenir ve taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmazlardan 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parseller için Ankara-Konya yolu üzerinde güney istikametinde ilerlenir. Karaoğlan tabelasından sağa dönülür ve yolun karşı tarafına geçilir. 35.cadde istikametinde sola dönülür ardından yaklaşık 600 m ilerlenir ve taşınmazlara ulaşılır. Bu yoldan 35.cadde istikametinde güney istikametinde ilerlenir ardından göbekten sola dönülür. Yaklaşık 1,2 km ilerlenir ve 4023.sokak istikametine ulaşılır. 0 Ada 1791 parseldeki taşınmaz burada konumlanmaktadır. Konu taşınmazlardan 114054 Ada 2 parsel ve 124955 Ada 14 Parsel yakın konumdadır. Bu taşınmazlara ulaşım için ise 4023. Sokak istikametinde güneye doğru gidilir ardından yol takibinde sağa doğru geçilir. Yaklaşık 900 m ilerlenir ve taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların çevrelerinde benzer özelliklerde boş arsa ve tarlalar mevcuttur. Taşınmazların yakın çevresinde Aselsan Gölbaşı Yerleşkesi, Bakap parkı gibi yerler mevcuttur.

Konu taşınmazları bazı yerlere uzaklıkları;

Gölbaşı merkez: 9 km.

Aşti: 26 km.

Esenboğa Havalimanı: 72 km.

Kızılay: 28 km.



Koordinatlar: Enlem: 39.7300 Boylam: 32.8184

NET NUTRITIONAL GASTRONOMY, LLC
DEGRADABLE WAX POLYMER, S.S.
 Emeryville, CA 94608-1111 Tel: 925-231-1111 Fax: 925-231-1111
 Tel: 925-231-1111 Fax: 925-231-1111
 www.netnutritional.com Tel: 925-231-1111 Fax: 925-231-1111
 Tel: 925-231-1111 Fax: 925-231-1111
 Emeryville, CA 94608-1111 Tel: 925-231-1111 Fax: 925-231-1111



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mh. Sıra 400/271 Kat: 10. Kat KATMADA
34092 407 80 01 012 001 831
www.netg.com.tr Şirket Sic. No: 270916/09.10
Tic.Sic.No: 270960 Şirket Sic. No: 270960/10.10
Bakiye Vergi No: 301 834 3000

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL					İLÇE		MAHALLE			
ANKARA					GÖLBAŞI		KARAOĞLAN			
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARİH	YEVNİYE	MALİK
1	625602	7	685	110006	4	3695	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1925/3695
2	1436008	8	710	110006	5	1500	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
3	1436089	8	711	110006	6	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
4	1436190	8	712	110006	7	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
5	1436191	8	713	110006	8	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
6	1436212	8	714	110006	9	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
7	1436213	8	715	110006	10	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
8	113654	14	1321	113654	1	2781	ARSA	8.11.2023	63749	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 290/2781
9	103029735	27	3186	124955	14	5051.07	TARLA	3.12.2018	25428	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
10	242432	15	2024	0	1791	1080	TARIM ARAZİSİ- SUSLUZ TARLA	20.10.2016	19881	
11	91886420	18	1456	110006	2	29984	ARSA	24.01.2017	1.08.1904	

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

Web Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde;

Beyan; 0 Ada 1791 Parsel için; 3083 Sayılı Yasanın 13.Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon:3083 Sayılı Kanunun 13.Maddesine Göre Belirtme) 08.11.2012 15077

124955 Ada 14 Parsel için; 3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon:3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesine Göre Belirtme) 03-12-2018 25428

Serh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. Kısıtlı Malik: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, Malik: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 14.03.2022 10891

113654 Ada 1 Parsel için; üzerinde çok sayıda icrai haciz, ihtiyati tedbir ve ipotek bulunmakta olup TAKBİS belgesi eklerde verilmiştir. "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsellerden 114054 Ada 2 Parsel 24.01.2017 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 0 Ada 1791 Parsel 20.10.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 110006 Ada 4,5,6,7,8,9 ve 10 Parseller 24.01.2017 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 124955 Ada 14 Parsel 03.12.2018 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına tapulaştırma işlemi görmüştür.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beştepe Mah. Sıhhiye Sok. Kat: 5/5
06532 ANKARA
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 264540 Mersis No: 083200026454000001
Vergi No: 3450000000000000

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi İmar servisinde edinilen bilgilere göre;

113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parsellasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Olurları ile onaylanan "Karaoğlu Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibarıyla çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

Karaoğlu Mahallesi 1791 Parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsel ile ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

Karaoğlu Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Olurları ile onaylanan Bahçelievler-Karaoğlu 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 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507 Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

Karaoğlu Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir evrak ve proje kaydı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma bulunmamakta olup yapı denetime tabii değildir

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

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270944
Mers: 08100012709440000000
Tic. Sic. No: 270944
Mers: 08100012709440000000
Tic. Sic. No: 270944
Mers: 08100012709440000000