

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru bilgileri					2. Başvuru tarihi				
3. Başvuru bilgileri					4. Başvuru tarihi				
5. Başvuru bilgileri					6. Başvuru tarihi				
7. Başvuru bilgileri					8. Başvuru tarihi				
9. Başvuru bilgileri					10. Başvuru tarihi				
11. Başvuru bilgileri					12. Başvuru tarihi				
13. Başvuru bilgileri					14. Başvuru tarihi				
15. Başvuru bilgileri					16. Başvuru tarihi				
17. Başvuru bilgileri					18. Başvuru tarihi				
19. Başvuru bilgileri					20. Başvuru tarihi				
21. Başvuru bilgileri					22. Başvuru tarihi				
23. Başvuru bilgileri					24. Başvuru tarihi				
25. Başvuru bilgileri					26. Başvuru tarihi				
27. Başvuru bilgileri					28. Başvuru tarihi				
29. Başvuru bilgileri					30. Başvuru tarihi				
31. Başvuru bilgileri					32. Başvuru tarihi				
33. Başvuru bilgileri					34. Başvuru tarihi				
35. Başvuru bilgileri					36. Başvuru tarihi				
37. Başvuru bilgileri					38. Başvuru tarihi				
39. Başvuru bilgileri					40. Başvuru tarihi				
41. Başvuru bilgileri					42. Başvuru tarihi				
43. Başvuru bilgileri					44. Başvuru tarihi				
45. Başvuru bilgileri					46. Başvuru tarihi				
47. Başvuru bilgileri					48. Başvuru tarihi				
49. Başvuru bilgileri					50. Başvuru tarihi				
51. Başvuru bilgileri					52. Başvuru tarihi				
53. Başvuru bilgileri					54. Başvuru tarihi				
55. Başvuru bilgileri					56. Başvuru tarihi				
57. Başvuru bilgileri					58. Başvuru tarihi				
59. Başvuru bilgileri					60. Başvuru tarihi				
61. Başvuru bilgileri					62. Başvuru tarihi				
63. Başvuru bilgileri					64. Başvuru tarihi				
65. Başvuru bilgileri					66. Başvuru tarihi				
67. Başvuru bilgileri					68. Başvuru tarihi				
69. Başvuru bilgileri					70. Başvuru tarihi				
71. Başvuru bilgileri					72. Başvuru tarihi				
73. Başvuru bilgileri					74. Başvuru tarihi				
75. Başvuru bilgileri					76. Başvuru tarihi				
77. Başvuru bilgileri					78. Başvuru tarihi				
79. Başvuru bilgileri					80. Başvuru tarihi				
81. Başvuru bilgileri					82. Başvuru tarihi				
83. Başvuru bilgileri					84. Başvuru tarihi				
85. Başvuru bilgileri					86. Başvuru tarihi				
87. Başvuru bilgileri					88. Başvuru tarihi				
89. Başvuru bilgileri					90. Başvuru tarihi				
91. Başvuru bilgileri					92. Başvuru tarihi				
93. Başvuru bilgileri					94. Başvuru tarihi				
95. Başvuru bilgileri					96. Başvuru tarihi				
97. Başvuru bilgileri					98. Başvuru tarihi				
99. Başvuru bilgileri					100. Başvuru tarihi				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Proje Adı: ...				2. Proje Sahibi: ...				3. Proje Yeri: ...			
4. Proje No: ...				5. Proje Tutarı: ...				6. Proje Tutarı: ...			
7. Proje Tutarı: ...				8. Proje Tutarı: ...				9. Proje Tutarı: ...			
10. Proje Tutarı: ...				11. Proje Tutarı: ...				12. Proje Tutarı: ...			
13. Proje Tutarı: ...				14. Proje Tutarı: ...				15. Proje Tutarı: ...			
16. Proje Tutarı: ...				17. Proje Tutarı: ...				18. Proje Tutarı: ...			
19. Proje Tutarı: ...				20. Proje Tutarı: ...				21. Proje Tutarı: ...			
22. Proje Tutarı: ...				23. Proje Tutarı: ...				24. Proje Tutarı: ...			
25. Proje Tutarı: ...				26. Proje Tutarı: ...				27. Proje Tutarı: ...			
28. Proje Tutarı: ...				29. Proje Tutarı: ...				30. Proje Tutarı: ...			
31. Proje Tutarı: ...				32. Proje Tutarı: ...				33. Proje Tutarı: ...			
34. Proje Tutarı: ...				35. Proje Tutarı: ...				36. Proje Tutarı: ...			
37. Proje Tutarı: ...				38. Proje Tutarı: ...				39. Proje Tutarı: ...			
40. Proje Tutarı: ...				41. Proje Tutarı: ...				42. Proje Tutarı: ...			
43. Proje Tutarı: ...				44. Proje Tutarı: ...				45. Proje Tutarı: ...			
46. Proje Tutarı: ...				47. Proje Tutarı: ...				48. Proje Tutarı: ...			
49. Proje Tutarı: ...				50. Proje Tutarı: ...				51. Proje Tutarı: ...			
52. Proje Tutarı: ...				53. Proje Tutarı: ...				54. Proje Tutarı: ...			
55. Proje Tutarı: ...				56. Proje Tutarı: ...				57. Proje Tutarı: ...			
58. Proje Tutarı: ...				59. Proje Tutarı: ...				60. Proje Tutarı: ...			
61. Proje Tutarı: ...				62. Proje Tutarı: ...				63. Proje Tutarı: ...			
64. Proje Tutarı: ...				65. Proje Tutarı: ...				66. Proje Tutarı: ...			
67. Proje Tutarı: ...				68. Proje Tutarı: ...				69. Proje Tutarı: ...			
70. Proje Tutarı: ...				71. Proje Tutarı: ...				72. Proje Tutarı: ...			
73. Proje Tutarı: ...				74. Proje Tutarı: ...				75. Proje Tutarı: ...			
76. Proje Tutarı: ...				77. Proje Tutarı: ...				78. Proje Tutarı: ...			
79. Proje Tutarı: ...				80. Proje Tutarı: ...				81. Proje Tutarı: ...			
82. Proje Tutarı: ...				83. Proje Tutarı: ...				84. Proje Tutarı: ...			
85. Proje Tutarı: ...				86. Proje Tutarı: ...				87. Proje Tutarı: ...			
88. Proje Tutarı: ...				89. Proje Tutarı: ...				90. Proje Tutarı: ...			
91. Proje Tutarı: ...				92. Proje Tutarı: ...				93. Proje Tutarı: ...			
94. Proje Tutarı: ...				95. Proje Tutarı: ...				96. Proje Tutarı: ...			
97. Proje Tutarı: ...				98. Proje Tutarı: ...				99. Proje Tutarı: ...			
100. Proje Tutarı: ...				101. Proje Tutarı: ...				102. Proje Tutarı: ...			

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

YAPI KULLANIMA İZİN BELGESİ												1504/2014	
1. Proje Adı: ...				2. Proje Sahibi: ...				3. Proje Yeri: ...				4. Proje No: ...	
5. Proje Durumu: ...				6. Proje Tutarı: ...				7. Proje Tutarı: ...				8. Proje Tutarı: ...	
9. Proje Tutarı: ...				10. Proje Tutarı: ...				11. Proje Tutarı: ...				12. Proje Tutarı: ...	
13. Proje Tutarı: ...				14. Proje Tutarı: ...				15. Proje Tutarı: ...				16. Proje Tutarı: ...	
17. Proje Tutarı: ...				18. Proje Tutarı: ...				19. Proje Tutarı: ...				20. Proje Tutarı: ...	
21. Proje Tutarı: ...				22. Proje Tutarı: ...				23. Proje Tutarı: ...				24. Proje Tutarı: ...	
25. Proje Tutarı: ...				26. Proje Tutarı: ...				27. Proje Tutarı: ...				28. Proje Tutarı: ...	
29. Proje Tutarı: ...				30. Proje Tutarı: ...				31. Proje Tutarı: ...				32. Proje Tutarı: ...	
33. Proje Tutarı: ...				34. Proje Tutarı: ...				35. Proje Tutarı: ...				36. Proje Tutarı: ...	
37. Proje Tutarı: ...				38. Proje Tutarı: ...				39. Proje Tutarı: ...				40. Proje Tutarı: ...	
41. Proje Tutarı: ...				42. Proje Tutarı: ...				43. Proje Tutarı: ...				44. Proje Tutarı: ...	
45. Proje Tutarı: ...				46. Proje Tutarı: ...				47. Proje Tutarı: ...				48. Proje Tutarı: ...	
49. Proje Tutarı: ...				50. Proje Tutarı: ...				51. Proje Tutarı: ...				52. Proje Tutarı: ...	
53. Proje Tutarı: ...				54. Proje Tutarı: ...				55. Proje Tutarı: ...				56. Proje Tutarı: ...	
57. Proje Tutarı: ...				58. Proje Tutarı: ...				59. Proje Tutarı: ...				60. Proje Tutarı: ...	
61. Proje Tutarı: ...				62. Proje Tutarı: ...				63. Proje Tutarı: ...				64. Proje Tutarı: ...	
65. Proje Tutarı: ...				66. Proje Tutarı: ...				67. Proje Tutarı: ...				68. Proje Tutarı: ...	
69. Proje Tutarı: ...				70. Proje Tutarı: ...				71. Proje Tutarı: ...				72. Proje Tutarı: ...	
73. Proje Tutarı: ...				74. Proje Tutarı: ...				75. Proje Tutarı: ...				76. Proje Tutarı: ...	
77. Proje Tutarı: ...				78. Proje Tutarı: ...				79. Proje Tutarı: ...				80. Proje Tutarı: ...	
81. Proje Tutarı: ...				82. Proje Tutarı: ...				83. Proje Tutarı: ...				84. Proje Tutarı: ...	
85. Proje Tutarı: ...				86. Proje Tutarı: ...				87. Proje Tutarı: ...				88. Proje Tutarı: ...	
89. Proje Tutarı: ...				90. Proje Tutarı: ...				91. Proje Tutarı: ...				92. Proje Tutarı: ...	
93. Proje Tutarı: ...				94. Proje Tutarı: ...				95. Proje Tutarı: ...				96. Proje Tutarı: ...	
97. Proje Tutarı: ...				98. Proje Tutarı: ...				99. Proje Tutarı: ...				100. Proje Tutarı: ...	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

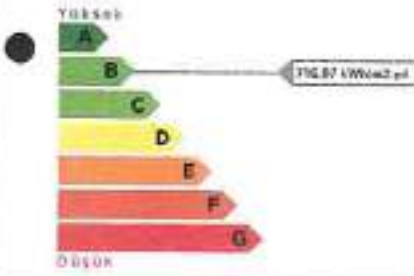
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapsül Kullanım Alanı : 11.268,00
Afla, Parseli : 111328/11
Adresi : Hecler Mah. 280/1 Sk. No:1/1 Gölbaşı/ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Salim Akın Akfen İnş. Turizm Tic.A.Ş. ve Ort. İnclik Ltd. Afl. Blok
Adresi : Gölbaşı/ANKARA
Müşterek Tesisatların Sahibi İşletkisi
Adı Soyadı :
Adresi :

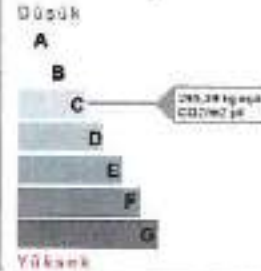
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıl Enerji (kWh/yıl)	Sıcak Su (litre/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m².yıl)	
TOPLAM		8.437.325,50	9.118.500,07	716,97	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	ABCDEF G
ISITMA Sıcak Su	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Siste	189.111,56	189.111,56	16,07	ABCDEF G
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Siste	422.807,41	997.825,49	35,93	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Fluoresan, Kompakt Floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5547E133BACA7
Veriliş Tarihi : 23.07.2014
Seri Geçerlilik Tarihi : 24.07.2020

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : AHMED SAMI UMAL
Firma : HASAN Erdoğan
Oda Sicil No : MMQ-41-0238





Konut Tipolojileri

- 5,5+1 Dubleks Katta Konut



• 2,5+1 Katta Konut



3+1 Katta Konut



- 4+1 Katta Konut



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Siny. Bk. No:17/1 Çiğdemli/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Faks:0312 407 60 34
www.netgpi.com.tr Şifre:14.000.000.00 TL
Tic.Sic.No:250698 Mersis No:063105402000019
Maltepe Vezirî Dairesi 631 654 9389





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1378

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 25039708440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Erdeniz BALIKÇIOĞLU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.02.2019

Belge No: 2019-01.1005

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 47933302106 - Lisans No: 401622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.08.2020

Belge No: 2019-02.6861

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12540206802 - Lisans No: 400715)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Erdeniz BALIKÇIOĞLU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sımsız MA. 5. Kat Kat. No: 7/1 Yatağan Mah. ANKARA
Tic. Sic. No: 27.407.60.015 Tic. Sic. No: 27.407.60.015
www.netytd.com.tr Tic. Sic. No: 27.407.60.015
Tic. Sic. No: 27.407.60.015 Tic. Sic. No: 27.407.60.015
Moltepe Vize Dairesi 631 054 9320

Özel 2023 - 1283

Ekim, 2023



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

7 İş bu rapor, Kırk Dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mh. Şişli No: 7 Kat: 9 Yenisancak SAKARKA
Etiler Beşiktaş / İstanbul T.C. 0850 431 66 34
www.netgo.com.tr Formül 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250600 Nispetiye Mh. Şişli No: 7 Kat: 9 Yenisancak SAKARKA
Etiler Beşiktaş / İstanbul T.C. 0850 431 66 34

İÇİNDEKİLER

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1283 / 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	İncek-İmar Mahallesi, 111209 ada 5 parsel Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı taşınmaz.
Fıllı Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi'nden alınan resmi evrağa göre 17.07.2009 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmaz "Gelişme Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. E:0,30, Hmaks: 6.50 m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Halli (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	9.500.000,00-TL (Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	10.450.000,00 TL
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - 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.
Emniyet Bld. Sine. St. Kat:1111 Yeminehalleri/ANKARA
Tic. Sic. No: 256694 Mers: 08110000000000000000
Tic. Sic. No: 256694 Mers: 08110000000000000000
Müşteri Verisi Gözetilmez

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 2023-1283 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bayr. Sk. No:11/15 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 296626 Şirket No: 296626/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 296626 Şirket No: 296626/00000000000000000000
Moltepe Vardiye No: 031 054 8382

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, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıfı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:256696 Şirket Sicil No:256696/000000019
Tic.Sic.No:256696/000000019
Maliye Vergi Dairesi 031 054 0000

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Gölbaşı ilçesinin batısında İncek-İmar Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerden biri olan İncek Şehit Savcı Mehmet Selim Kiraz Bulvarı üzerinden Turgut Özal Bulvarına bağlanılır. Yaklaşık 1.3 km sonra göbekten sola Türkan Şoray Caddesine sapılır. Yaklaşık 400 m sonra sol koldan Metin Sokağı girilip ilk sağa sapılır. Taşınmaz 400 m sonra sol kolda konumlandırılır. Taşınmazın yakın çevresinde konsept villa projeleri, boş arsalar ve müstakil konutlar bulunmaktadır. Taşınmaz Gölbaşı İlçe merkezine yaklaşık 23 km, Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 52 km. mesafede konumlandırılır.



Koordinatlar: Enlem: 39.8021 Boylam: 32.7073

Emmytel AB, Box 58, Nr:173 Tonmohob, ANKARA
Tel:0312 467 50 51 Fax:0312 467 50 54
073 www.netgid.com.tr Emmytel:14 00 00 00 TL
Tlx:512 1856005 Mersis: 080501044236900019
Meltepe Vergi Dairesi 031 06 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Adli. Güneşli, No:17, Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic. No:258626 / Mersis:08140000000000000000000000
Tic.Sic. No:258626 / Mersis:08140000000000000000000000
Maltepe Vergi Dairesi 031 454 2020

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Arsa" vasıflıdır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



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

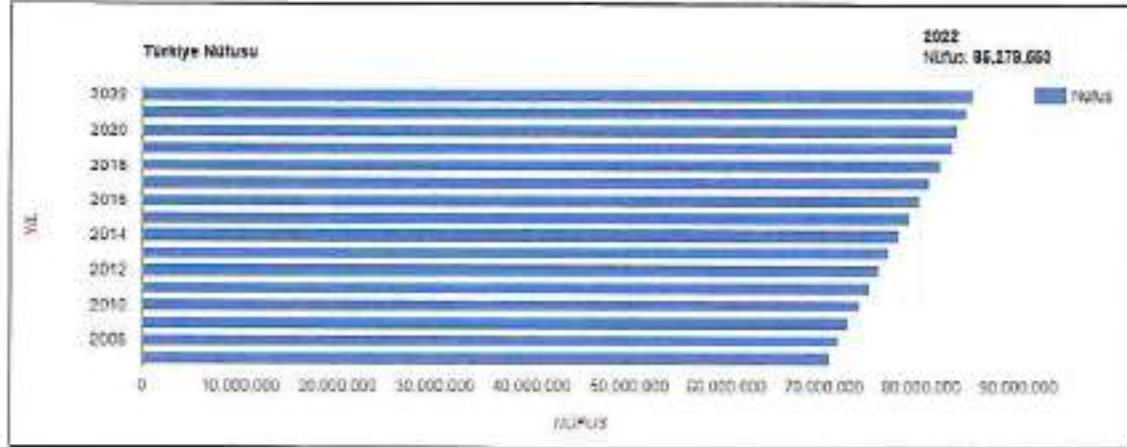
Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda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

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

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

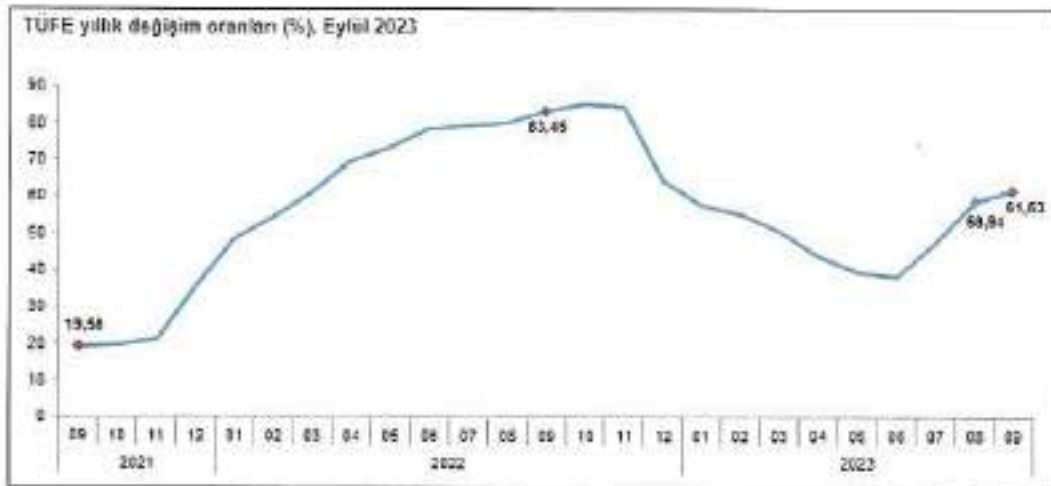
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



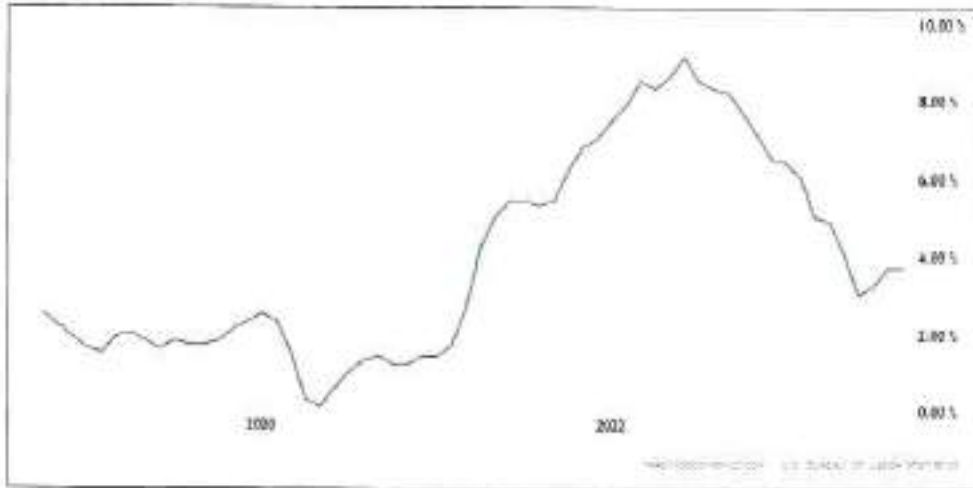
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



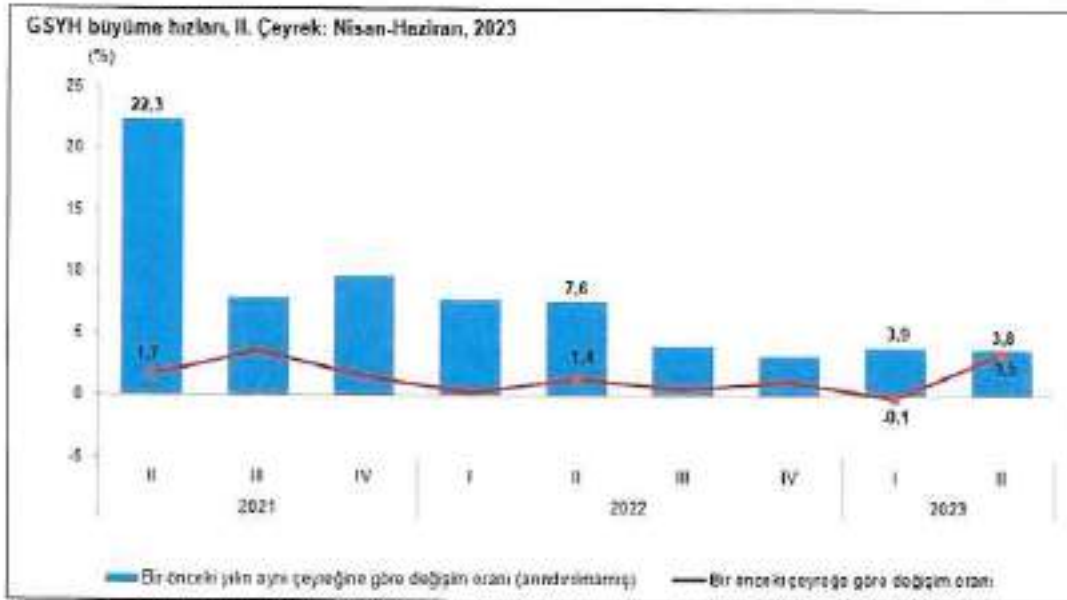
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Büyükdere Şişli 2. Kat Kat: 205-171 / 1. Yabancı Yatırımcılar
 Telefon: 0212 401 00 00 / 0212 401 00 00
 E-posta: net@netkurumsal.com.tr / info@netkurumsal.com.tr
 Tic Sic No: 298628 Mersis: 340601000000010
 Mersis: 340601000000010



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.

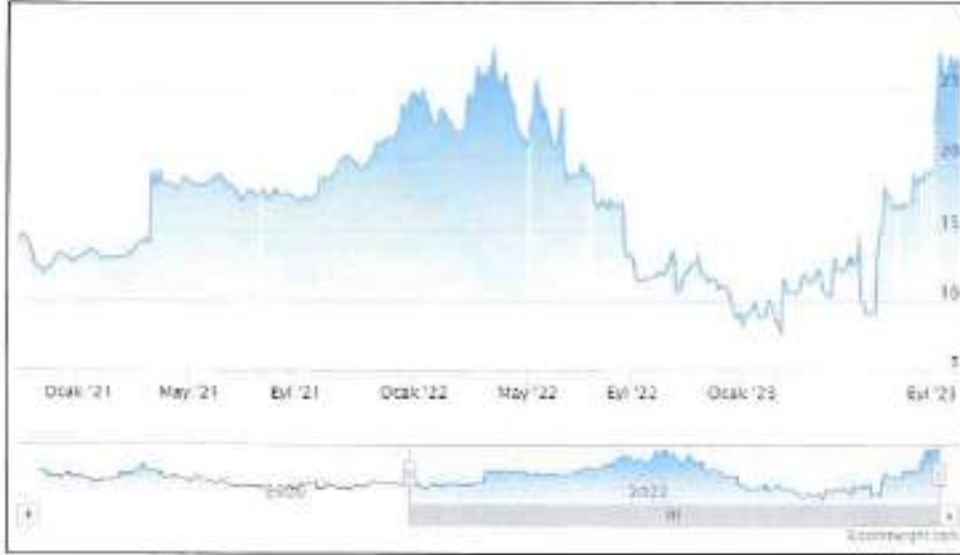
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



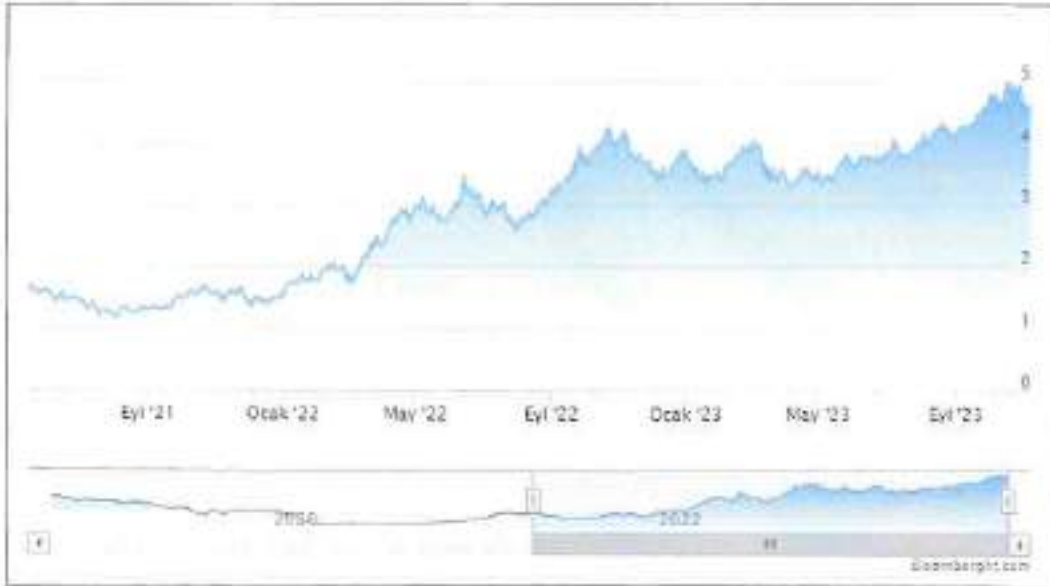
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME
A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 276846
Mersis No: 34030000000000000000
Tic. Sic. No: 276846
Mersis No: 34030000000000000000
Tic. Sic. No: 276846
Mersis No: 34030000000000000000

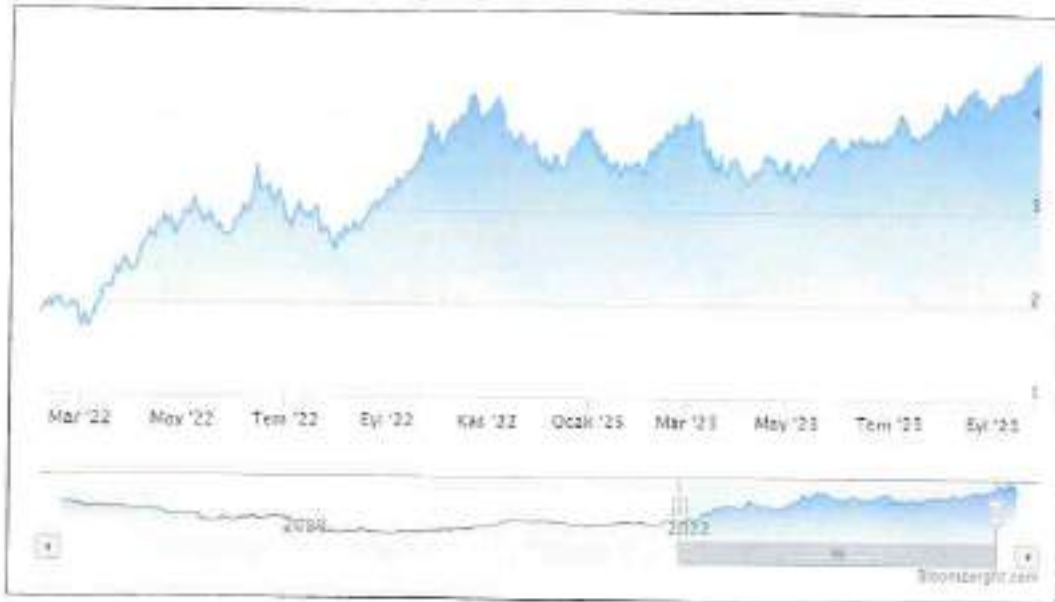


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



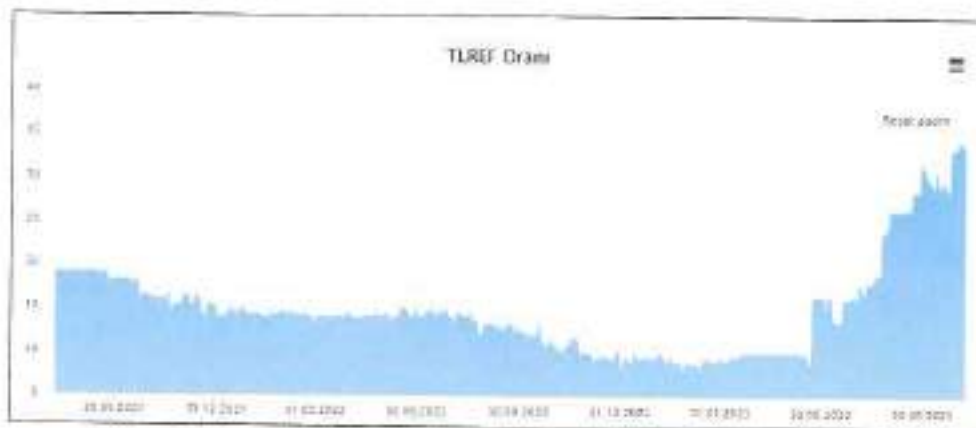
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sarırm. No:121 Y.Şişli/Şişli/İSTANBUL
Tic.Sic.No:256850 Mersis No:083100375000010
Tic.Sic.No:256850 Mersis No:083100375000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 654 5030

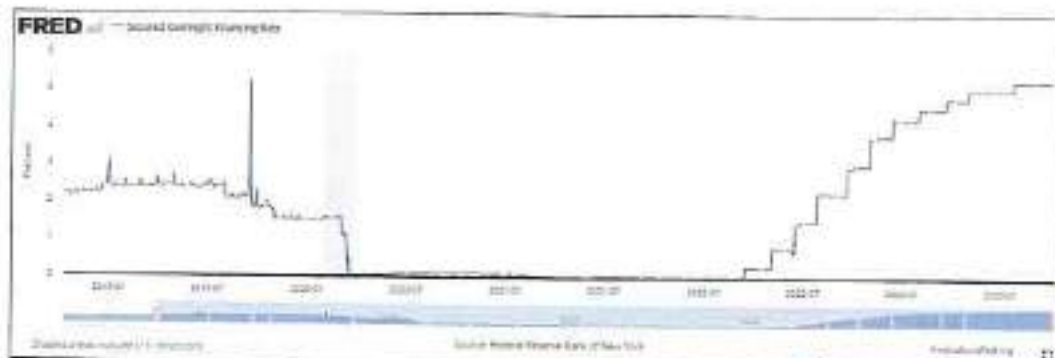


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Fazl Oran Değişimi:



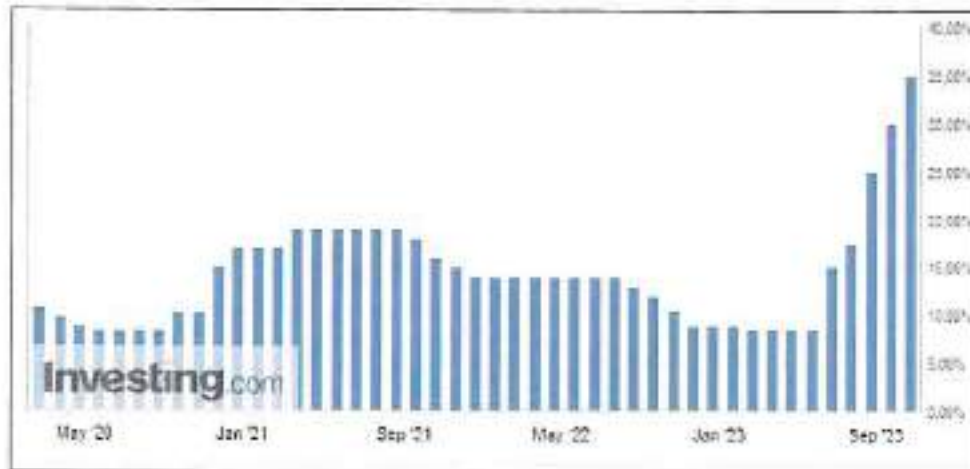
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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



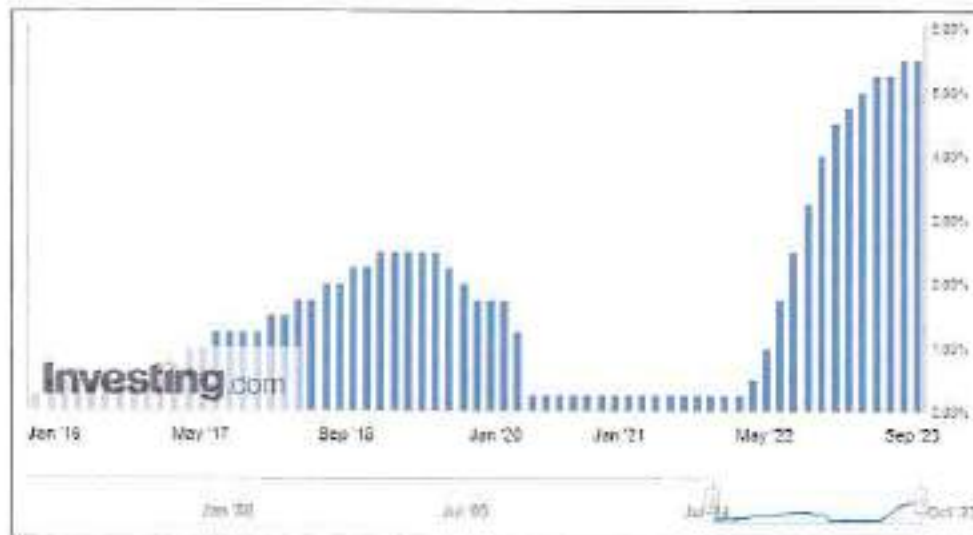
NET KUNJUNGAL GAYRIMENKUL
DEGERLEME VE DANISSKANLIK A.S.
 Emniyet Gb. Sime Sok. No: 2/5 Yenimahalle/ANKARA
 Tel:0312 487 00 68 Faks:0312 487 00 24
 www.netaylak.com.tr
 Yn.Sic.No:355023 Mersis No:080400000000000000 TL
 Mithaps Vergi Dairesi 831 054 0380

İCE 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:



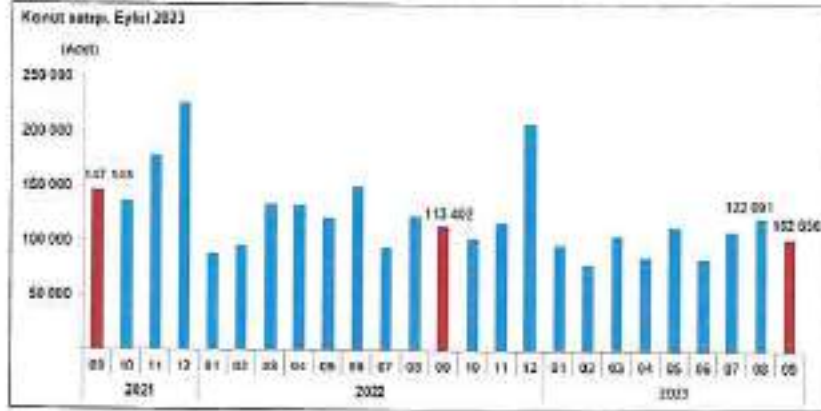
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

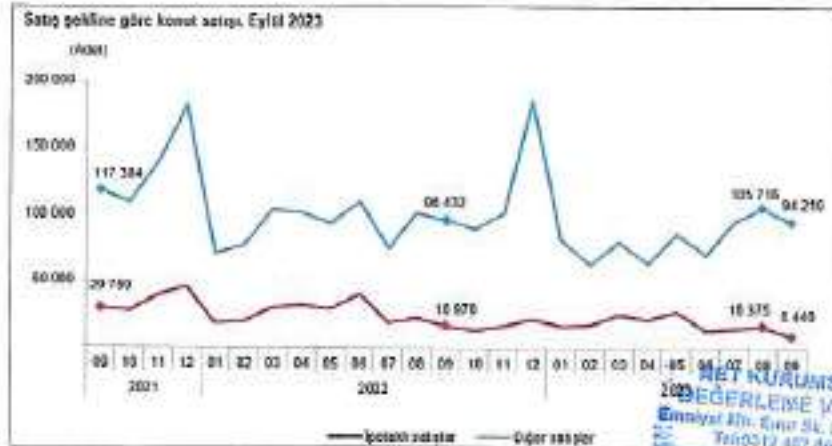
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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

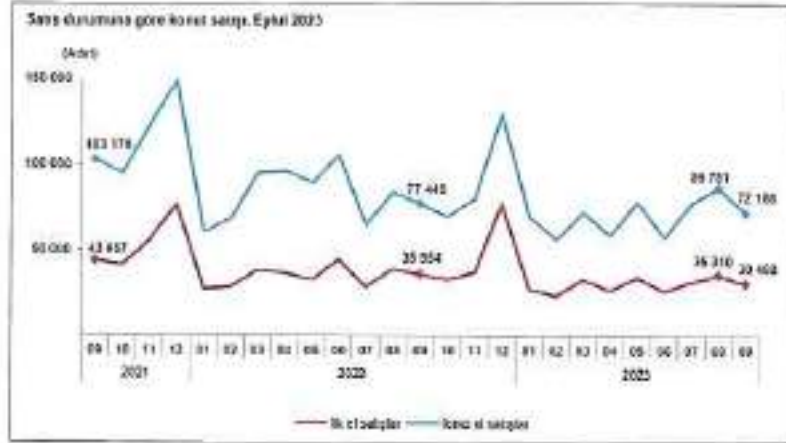
	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış peşine göre toplam satış	102.656	113.402	-9,5	900.074	1.057.163	-14,9
İpotekli satış	8.446	16.010	-47,2	180.880	228.661	-20,9
Diğer satış	94.210	97.392	-3,3	719.190	828.502	-13,2
Satış ekiminde göre toplam satış	102.656	113.402	-9,5	900.074	1.057.163	-14,9
İpotekli satış	30.488	32.054	-4,9	288.597	312.118	-7,5
İpotekli satış	72.168	77.448	-6,8	611.477	745.975	-18,2

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

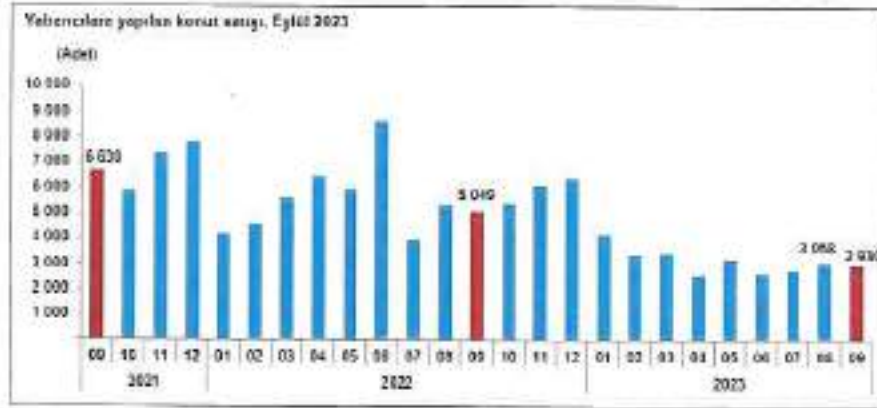


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ahi. Etiler Sk. Kat:233 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:266805 Mersis No:0834001031000019
Müşteri Yeri: 031 064 9303

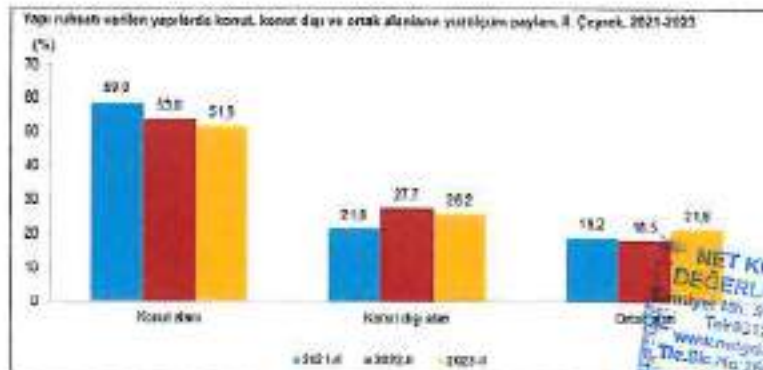
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597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



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. (TÜİK)



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



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



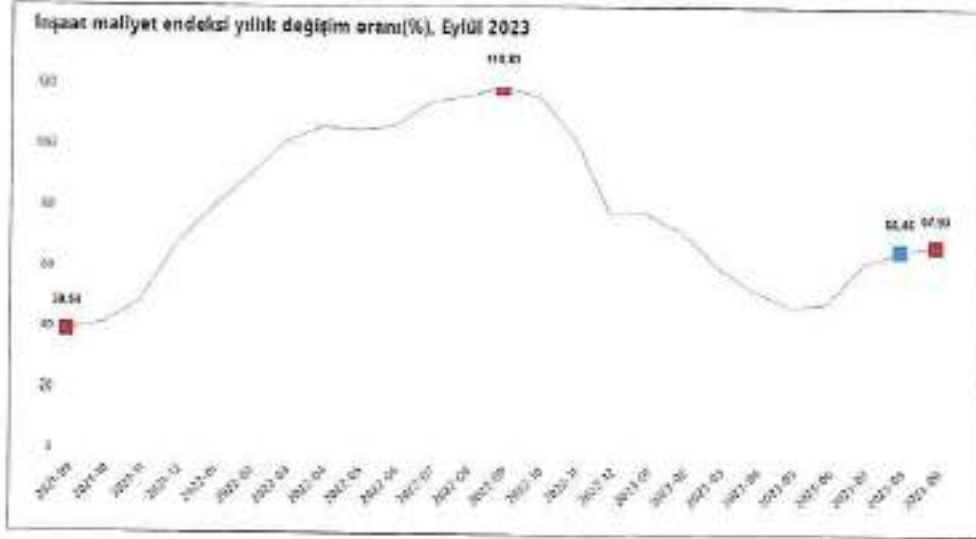
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		130 588	44,1	724 944	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 732	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 694	14,4	31 183 328	15,6
	III	30 438	20,3	140 589	6,6	33 315 744	15,5
	IV	43 590	15,7	242 526	23,9	51 690 688	39,5
2022		127 745	-7,8	685 245	-4,8	145 875 756	-3,0
	I	26 133	-23,2	129 311	-25,8	27 378 845	-28,3
	II	29 685	-4,3	143 760	-9,8	30 713 702	-3,4
	III	28 260	-7,1	145 305	-2,5	30 111 128	-3,8
	IV	44 267	9,6	276 774	14,1	55 671 902	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

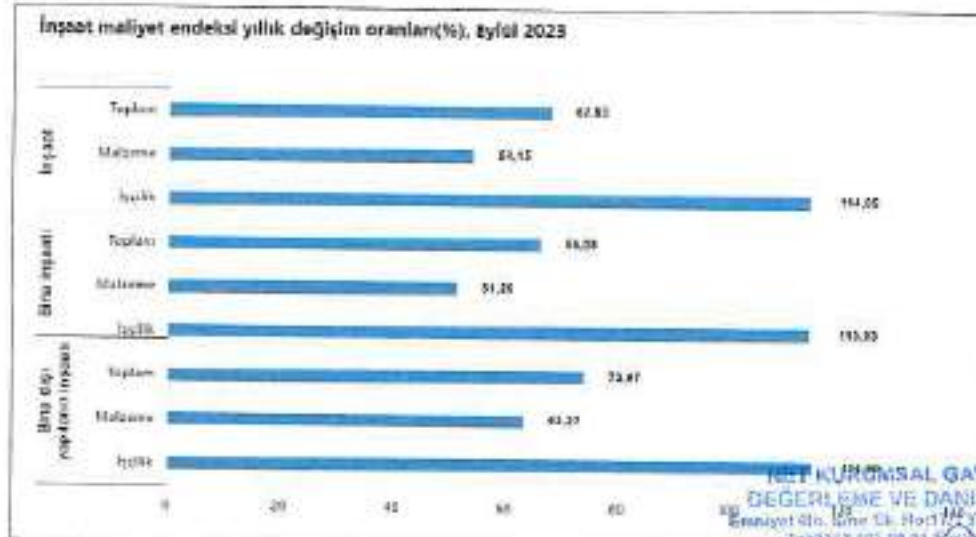
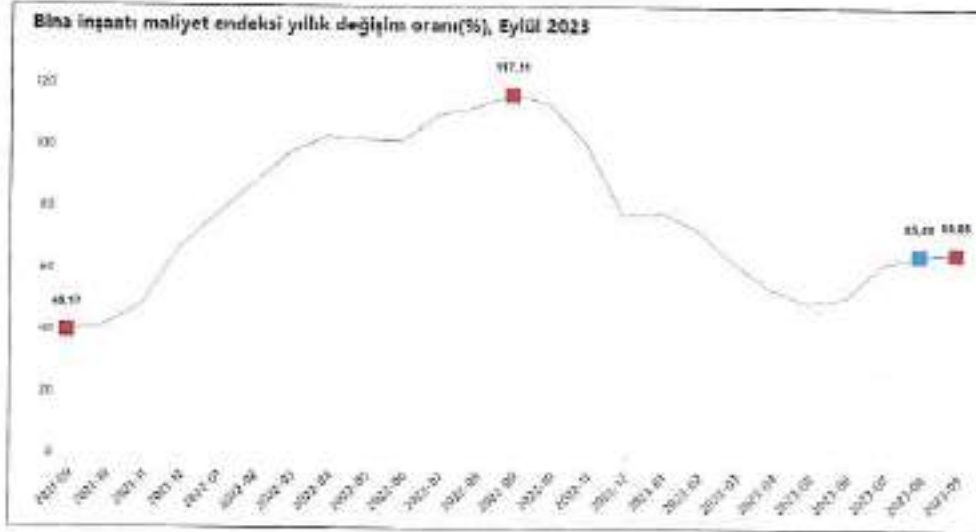
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



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



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. (TUIK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. 5. Kat Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
Tic.Sic.No: 270108/0001247 00.00
www.netkurumsal.com.tr
Tic.Sic.No: 270108/0001247 00.00
Tic.Sic.No: 270108/0001247 00.00
Tic.Sic.No: 270108/0001247 00.00

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul Özellikleri:

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

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

Taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.

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

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

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıkar Sok. No:17/1 Kat:10 Kat:10 ANKARA
Tic Sic No: 274680/01 Etiler Kat:10 Kat:10
www.netgdd.com.tr Sıkar Sok. No:17/1 Kat:10 Kat:10
Tic Sic No: 274680/01 Etiler Kat:10 Kat:10
Maliye Vergi Dairesi 621 054 0220

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.040,00 m² yüzölçümlü arsa 14.750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi : 0 507 968 21 19

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

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

İlgilisi : 0 553 059 82 83

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

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

İlgilisi : 0 532 206 10 33

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

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

İlgilisi : 0 537 271 36 91

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

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

İlgilisi : 0 535 392 90 06

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ark. Sok. No: 107/1 Kat: 107/1
7460112 407 00 01 Kat: 107/1
www.netgd.com.tr Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No:286000 Menşei: 15.04.2015/İSMMMO/15
Müşteri Veri Dairesi: 031 058 9100

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda satılık konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin lımar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarında alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumları ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 9.000-TL ile 10.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.** Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, Ankara'nın tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parselde bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	DEĞER (TL)
1.000,00	9.500,00	89.500.000,00

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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Binyol Sk. No:101 Yurtdışı Maslak
Tel:0212 487 00 00 Faks:0212 457 00 34
www.wing.com.tr Nispetiye Mah. 650.000.00 TL
Tic Sic. No:294535 Mersis No:080210003000019
Müşteri Hizmetleri: 451 654 9318

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

varlığı bir an evvel 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirlerin 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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerleme işlemine konu olmuştur. Müsterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgesi
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Büyükdere Caddesi No: 171/1 Kat: 11 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 274250 Mersis: 34010100000000000000
 Vergi No: 34010100000000000000
 Tic. Sic. No: 274250 Mersis: 34010100000000000000
 Vergi No: 34010100000000000000

Tapu Kaydı



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	11120W5
Taşınmaz Kimlik No:	33141270	AT Yüzölçümü(m2):	1000.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Kay Adı:	İNCEK İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3851	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimeye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimeye
350256376	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1000.00	1000.00	Tüzel Kişilerin Üçüncü Değişikliği 20-10-2016 19881	-

1 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Görsel AŞ. Çiğdem Mah. 21. Yıl Sanayi Alanı ANKARA
Tic Sic No: 27 08 01 1000 12 457 96 34
www.netga.com.tr Şirket Serm. 114 000 000.00 TL
Tic Sic No: 27 08 01 1000 12 457 96 34
Maliye Vergi Dairesi 432 054 9328

İmar Çapı ve CBS Krokisi



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-49485841-754-30149

07.11.2023

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

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

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

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

Yazımıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 881D0933-66E9-474D-90B9-D62263727705

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

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

0312 455 5555

KEP Adresi: gbb@tr01.kep.tr

Bilgi için: Hüsnü DURMAZ
Şehir Plancısı
DEĞERLEME VE ŞEHİRCİLİK
Emanet 0312 455 5555
Tel: 0312 455 5555
www.akfenin.com.tr
Tic. Sic. No: 275503 Şişli
Makama Vergi Dairesi 031 004 8339

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

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Değerlendirme Kodu: 881D0033-88E9-474D-90B9-D81284727708

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

Gazi Osman Paşa Mahallesi Şehit Caddesi No: 3 PK: 06065

0312 481 5555

KEP Adresi: gob@tc01.kep.tr

Bilgi için:Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet 3. Bn. Dışiş. Bld. Kat: 7/5 Yenimahalle/ANKARA
Tic:0312 481 5555 / 0312 481 5555
www.netgd.com.tr / 14 600 060 00 TL
Tic Sic No:256105 / Mers: 085 705400000019
Balneopark Yatırım Yat. 031 254 9329

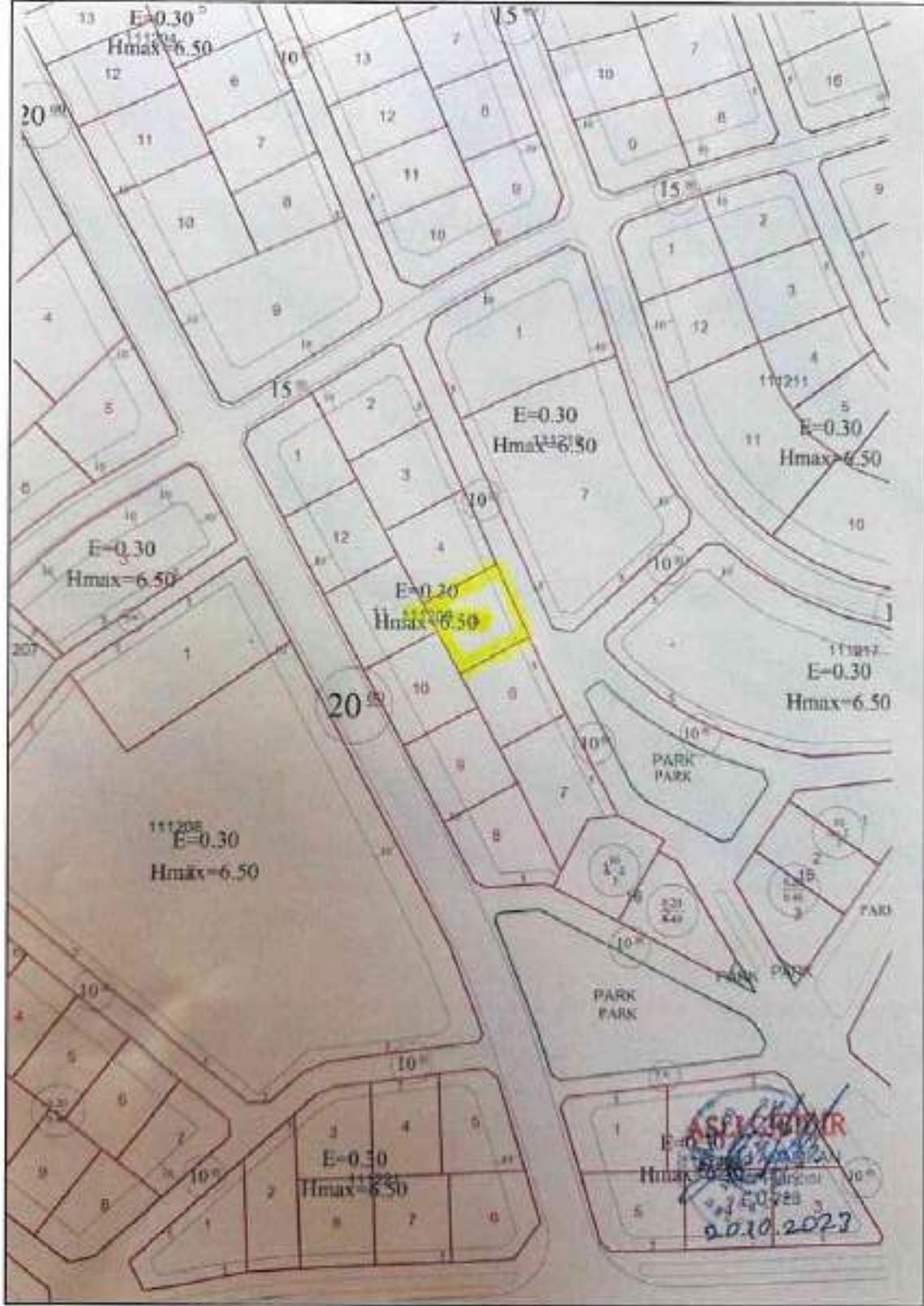
Göbeği Belediyesi İmar Durum

Bu sayfada ki bilgiler resmi (yasa) durumunu göstermek için hazırlanmıştır. Resmi standartlara uygun olarak, bilgilerin doğru ve güncel olarak sunulması amaçlanmıştır. Bilgilerin doğruluğu konusunda, Belediye sorumlu tutulamaz.

Mahalle	İNCEK MAHALLESİ	Onaylayan Kurum		
Ada	111209	Onay Tarihi		
Parsel	6	Plan No		
Alan	100000 m ²	PIN		

Plan Kararı	GELİŞME KÖNUT ALANI			
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	HMAX	6.50
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsa)	0.3	Açıklama

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Bld. Dışarı No: 1171 / Kat: 3. Kat / Kat: 3. Kat
 Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
 www.netkurumsal.com.tr / Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
 Tic.Sic.No: 256096 / Mersis: 34030100000000000000
 Müktesep Vergi Dairesi: 371 454 9305



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emelgat Mh. Sımsık Sok. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic. No: 27 06 84 Kurum: 27 06 84
www.netkurumsal.com.tr 0312 400 00 00 TL
Tic.Sic. No: 27 06 84 Kurum: 27 06 84
Maliye Vergi Dairesi 27 06 84

[illegible]

SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Başlıca Adres: Dışişleri Bld. No: 1775 Kat: 10/10 ANKARA
Tic. Sic. No: 271400 Mersis No: 06100000000000000000
Tic. Sic. No: 271400 Mersis No: 06100000000000000000
Kilise: Virgi Dışişleri 434 054 9338



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 8/1. Kat: No:1711 Kat:10/10 ANKARA
Tic Sic No: 27 02 1 F 0012 007 02 54
www.netkurumsal.com.tr Tel: 0312 467 02 54
Tic Sic No: 27 02 1 F 0012 007 02 54
Tic Sic No: 27 02 1 F 0012 007 02 54
Tic Sic No: 27 02 1 F 0012 007 02 54

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.06.2010

No : 40145

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetin
Durumları İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Yönetim" uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almayı hak kazanmıştır.

i. Ambar

RIYAZ ARKAN
GENEL SEKRETER

E. Balıkcıoğlu

ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Kat: 50 No: 17/1 Fethiye Çarşısı KAT: 50
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 254900 Mersis No: 340201000000010
Muhap. Vergi Dairesi 531 024 9010



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Seige Tarini: 02.08.2019

Badge No: 2019-01.1374

Sayın Erdemiz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29030108443 - Lisans No: 401418)

Borsaya Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolünü ilişkin beşerlemler ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığını tespit edilmiştir.

**Durak KARŞI
Genel Seçimler**

Enes AYDOĞDU
Baykan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarifi: 27.02.2012

ISSN: 1469-7580 DOI: 10.1086/

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 003302186- Lisan No: 000022)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolünü ilkin belirlemen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığını tespit edilmiştir.

Dursak KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Doğan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beige Tarih: 12.03.2020

Order No: 2015-01.3400

Sayın Mehmet AKBALIK

(F.C. Kuruk Np: 20020221448 - Lpays Np: 011340)

Sarıya Piyasesi Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığı tespit edilmiştir.

Doğan KARŞI
Genel Sekreter

Enan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAI GAYRIMENKUL
DEGENEME VE TASARRUF A.Ş.
 Emniyet Bld. Kat: 10. Kat No: 10/10
 Tel: 0312 447 00 31 / 0312 447 00 34
 www.netkurumsal.com.tr / 447 00 34
 T.C. M. M. 299000 Mersis No: 0811005299000015
 Nakliye Varsal Döner 0312 447 00 34



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Bolge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-05-12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Karde No: 19223854974 - Lisans No: 827171)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen lke ve esaslar çerçevesinde "**Konut Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFAK
Genel Sekreter

Yazar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saniye Sok. No:171 Kat:3 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sic No: 274670 / Mers No: 08100012710000000000
www.netmki.com.tr Şirket Yılı: 2010-2011 TL
Tic Sic No: 274670 Mers No: 08100012710000000000
Müşteri Vergi Dairesi: 051 054 9328

NET JURNALISAL GAYRISSENKIL
DEKORASI VE DOKUMEN IN A.S.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/ Türkiye
Tic. Sic. No: 274974 / Şişli/Beşiktaş/İstanbul/ Türkiye
Tic. Sic. No: 274974 / Şişli/Beşiktaş/İstanbul/ Türkiye
Maviye Vadi/İstanbul/ 698 054 085



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1284
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, kırk dokuz (49) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
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	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Ozel 2023-1284 / 02.10.2023
<u>Değer Tarihi</u>	29.09.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parsel Menemen/İZMİR
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar boş arsa olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Menemen Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Sanayi Alanı içerisinde kalmaktadır. Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel E:0,40, Yençok:4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Yapılaşmaya engel bir durumu yoktur. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmekte olup yapılaşma durumunda bu durumla ilgili Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'den bilgi alınması gerekmektedir. Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel E:0,50, Yençok:4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parsel imar kanunun 18. Maddesi (parselasyon) uygulamasına tabidir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel üzerinde Menemen Belediyesi hissesi üzerinde çok sayıda şerh, haciz vs. kararı bulunmaktadır. Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu yoktur. 5454 ada 1 parsel tapu kaydı üzerinde daimi irtifak hakkı beyanı bulunmakta olup söz konusu irtifak hakkı TEDAŞ yüksek gerilim hattı ile ilgilidir. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmekte olup yapılaşma durumunda bu durumla ilgili Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'den bilgi alınması gerekmektedir. Tasarrufa engel bir durum yoktur.
<u>Piyasa Değeri</u>	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri 33.870.000,00-TL (Otuz Üç Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	37.257.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1284 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirgat Mah. Şişli Cad. No: 10 Kat: 10. Kat Şişli/Beşiktaş
Tic. Sic. No: 274880 / Şirket Sic. No: 274880 / MERSİ
Tic. Sic. No: 274880 / Şirket Sic. No: 274880 / MERSİ
Balıkesir Vergi Dairesi No: 11 654 3000

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 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Tic.Sic.No:256696 Mers:08170012500000000000
www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:256696 Mers:08170012500000000000
Büyükdere Yenge Dairesi Kat:6 Etiler/Beşiktaş

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel boş durumda, 5174 ada 1 parsel ise işgalciler tarafından hurda deposu olarak kullanılmaktadır. Taşınmazlar Menemen Plastik İhtisas OSB giriş kapısının 2 km kadar kuzeyinde yer almaktadır. 5454 ada 1 parsel Seyreköy Caddesi üzerinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Hurda Araçlar Otoparkı yanında yer almaktadır. 5174 ada 1 parsel ise bu parselin 300 m güneyinde iç kısımdadır. Yolu bulunmamakta olup arazi eğimlidir. İşgalciler tarafından kullanımda olup içine girilmemiştir.

Taşınmazlar Menemen İlçe merkezine yaklaşık 2,5km. mesafede konumlanmıştır. Menemen İlçesinin güneybatı kısmında yer alan taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi nitelikli gelişimini sürdürmekte, sanayi yapıları haricinde kalan alanlarda ise tarım arazileri bulunmaktadır. Konut nitelikli yapılaşmalar ise genellikle ilçe merkezindedir.



Koordinatlar: 5454/1 : Enlem: 38.6009 - Boylam: 27.0538
5174/1 : Enlem: 38.5983 - Boylam: 27.0527

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sicil No: 270594 / Mersis: 080300027059400001
Tic. Sicil No: 270594 / Şirket Adı: NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Maliye Vergi No: 34540000000000000000

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Göztepe 199. Sokak No: 17/1 Kat: 11 Akfen Kurumlar
Yıllık 0342 467 00 01 Pbx: 200 00 01
www.akfen.com.tr Etiler 3. Kat Kat: 000 000 00 TL
Tic. Sic. No: 270940 İstanbul Tic. Sic. No: 270940
Bulvarı No: 10 Kat: 11 Etiler 34398