

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



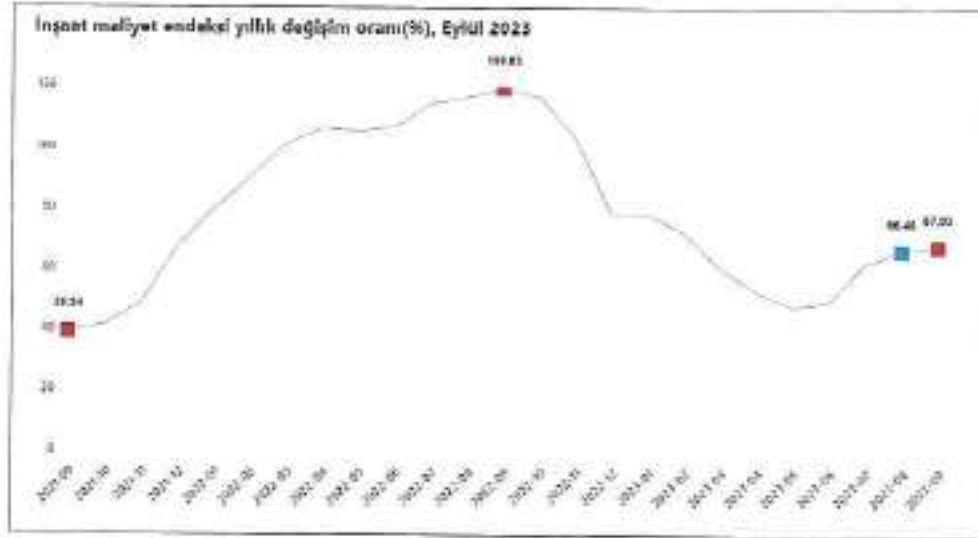
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yüksek değişim (%)	Daire sayısı	Yüksek değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yüksek değişim (%)
2021		138 566	-44,1	724 544	-36,5	101 328 137	-34,4
	I	33 587	137,1	174 733	112,0	34 367 501	59,7
	II	30 535	-53,7	157 666	-14,4	31 783 325	-19,6
	III	30 438	-20,2	145 589	-6,0	33 316 744	-19,5
	IV	43 996	10,7	242 526	23,9	51 860 688	30,8
2022		127 745	-7,8	885 246	-4,0	145 875 756	-3,8
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 045	-20,3
	II	29 085	-4,8	143 780	-8,3	30 713 792	-3,4
	III	28 290	-7,1	145 396	-2,0	32 111 126	-3,8
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	56 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,8
	II	30 712	6,7	188 740	31,3	36 572 889	29,6

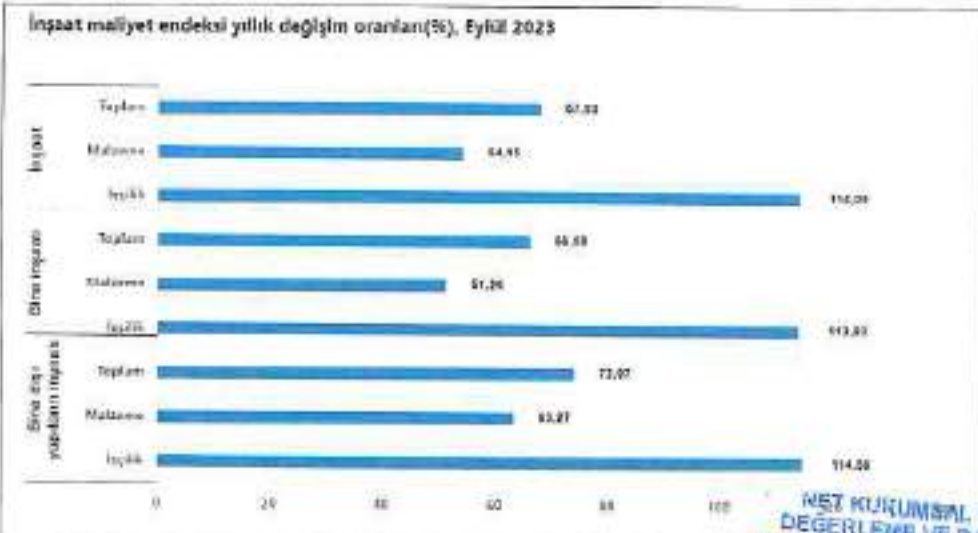
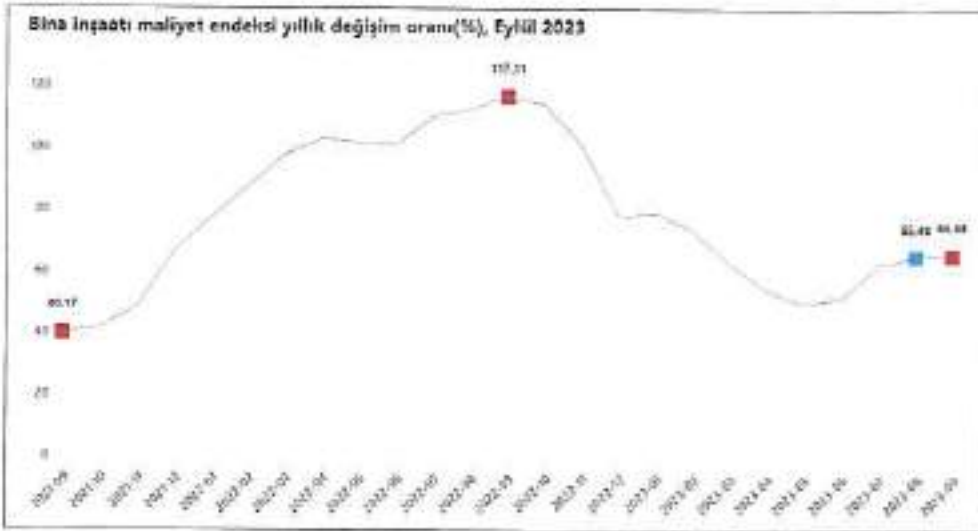
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,90 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %14,05 arttı. (TUIK)



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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler MHC 3100. Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 00 01 Fax:0312 447 00 34
www.netjd.com.tr Şirket Sicil No:14.050.000.00 TL
Tic.Sic.No:250010 Mersis No:0831004100000010
Müktepe Vergi Dairesi 811 054 0388

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

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

28 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sağ arka cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 10. katında konumlanmaktadır.

40 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sağ arka cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumlanmaktadır.

41 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sol arka cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmazın iç hacimleri incelenmiş olup, projesi ile kat, konum ve kullanım alanı bakımından uyumlu olduğu, projesinde balkon olarak görünen hacmin oda olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumlanmaktadır.

42 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre ön cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 110 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sıhhiye Mh. No:173 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 234930 Şirket Sic. No: 14.035.906.60 TL
www.netgjd.com.tr E-Posta: info@netgjd.com.tr
Tic. Sic. No: 234930 Mersis No: 0831004303400019
Statüye Varsı Dilekçe 031 054 8388

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 7.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. İlgilisi: 533 141 90 30

[E:2 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 93 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 6.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. İlgilisi: 541 695 00 83

[E:3 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 7.300.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. İlgilisi: 532 616 22 80

[E:4 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 5.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. İlgilisi: 541 728 33 24

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

[E:5 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 33.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. İlgilisi: 507 261 27 54

[E:6 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 37.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. İlgilisi: 534 683 80 73

[E:7 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 75 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 18.250,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. İlgilisi: 536 771 01 11

[E:8 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 115 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. İlgilisi: 532 274 44 49

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

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



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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Daire" vasfıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dairelerin birim fiyatları 60.000-TL/m² ile 65.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık daire emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan daire nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 225-TL/m² ile 275-TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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,
Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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 gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Yolu No: 11 Kat: 11
Tic Sic No: 278600 Mersis No: 08310040000000000000
Tic Sic No: 278600 Mersis No: 08310040000000000000
Maliye Vergi Dairesi 031 054 9300

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emedyat 4th. 2nd Fl. No:1713 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgid.com.tr Şahıys: 14.00.000.00 TL
Tic.Sic.No:250605 Mersis No:0815003500010
Malhpo Vergi Dairesi 031 054 0383

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

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

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

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Emekler Yolu, Binyol, No: 17/1 Yöresel Mahallesi
34092 Kat: 9/1 Kat: 9/1 Kat: 9/1 Kat: 9/1
www.netkurumsal.com.tr Telefon: 14 000 000 00 TL
Ticaret Sicil No: 250999 Mersis No: 0931051030010310
Mikro Vergi Dairesi 531 004 9089

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

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

9. RAPOR EKLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Saniyei Mh. 5941 Sk. Kat:17 / Nispetiye/Şişli/İstanbul
Tic.Sic.No: 27 427 00 81 Pazar: 427 00 34
www.netdegi.com.tr Şirketin 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 27 427 00 81 Şirketin 14.000.000,00 TL
Maksimum Verim Dairesi 054 054 0389

TAKBİS GÖRSELLERİ

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAAHÜT AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Taahhüt Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM na Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taahhütnal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25.09.2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. 2. Kat No:17/15 Kat:17/15 Kat:17/15
Tic.Sic.No:256694 Mersis No:08310045000000000000
Tic.Sic.No:256694 Mersis No:08310045000000000000
Mersis No:08310045000000000000

2 / 3

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

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

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



3 / 3



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Mh. Binni Sk. No:111 Yönetim Binası AKKADIK
Tic. Sic. No: 250608 Mersis No: 083100403000019
Tic. Sic. No: 250608 Mersis No: 083100403000019
Muhasebe Vergi Defteri 031 054 0380

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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

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

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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Başlıca Mh. Sımsık Sok. (Kest) 1. Yabancılar/ANKARA
Tic. Sic. No: 287 0304 Pk: 06112 457 06 34
www.netgi.com.tr Şirket Sic. No: 287 0304 Pk: 06112 457 06 34
Tic. Sic. No: 287 0304 Pk: 06112 457 06 34
Statü: Vergi Dairesi 811 054 9020

3 / 3

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermayesi Milyar 100.000.000 TL
Tic. Sic. No: 250926 Mersis No: 3410040000000000
Nispetiye Vergi Dairesi 431 654 9300

2 / 3

BosRehin

Alacaklı	Müsterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kaçkıcı - 07-02-2018 16:27 - 438

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

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

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

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



Kaydı Oluşturarı: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukoyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064979	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Birli:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Bağımsız Bölüm Net	
Cilt/Sayfa No:	298/29515	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/42
		Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
		Ada Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSAŞI

TASINMAZA AIT SERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL 173
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eminepaşa Mh. Emin Sk. Kat: 10 Tarihçeçimeni MAHARCA
Tic.Sic.No: 289960 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tel: +90 212 489 96 01 / FAKS: +90 212 489 96 34
www.netgd.com.tr E-Posta: info@netgd.com.tr TL
Tic.Sic.No: 332968 Kurumlar No: 331164 / 03090010
Mithatpaşa Vardıralı Mahallesi No: 336 3368

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TVRL5qQtj2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ada - 8. Kat - 06107/Ankara
Tic Sic No: 267047/04/21 Pafta: 012/067 06 34
www.netgda.com.tr Kurumlar: 1/000.000.00 TL
Tic Sic No: 258000/04/21 Pafta: 012/067 06 34
Muhasebe Vergi Dairesi: 031 004 9380

3 / 3

YAZILI İMAR DURUMU



T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

AKFEN İNŞ TURİZM VE TİC.A.Ş.

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

İlgi : 31/10/2023 tarihli ve 1932976 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeye konu Kadıköy- Merdivenköy Mahallesi, 189 pafta, 737 ada, 15 parsel, 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Nomi Tadilatları ve Lejandi Değişikliğine göre Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam Komit Alanında kalmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

İmzet Bülent GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Özeti

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge doğrulama kodu:0C0116ACB3BC Elektronik No:1804065 Belge Doğrulama Adresi: <http://www.netkurumsalgayrimenkul.com.tr/kadikoy-belediyesi-abi>

Hasanpaşa Mah. Fatma Kaya Sokak No:1 Kadıköy-İSTANBUL

Tel:0312 457 80 01 Faks:0312 457 80 34

E-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr - iletisim@kadikoy.bel.tr - <http://www.kadikoy.bel.tr>

1 / 1

İmzet
Asil Hakan AKAR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Dış. Bk. No:7/1 Kat:10/10 ANKARA
Tel:0312 457 80 01 Faks:0312 457 80 34
www.netkurumsalgayrimenkul.com.tr 000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255755 Etiler No:103166493000019
Maliye Vergi Dairesi:31 564 0369

[illegible]

PROJE GÖRSELLERİ

PROJE SORUMLUSUNUN						
PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	ODA SİCİL NO	BÜRO TERCİH NO	BELEDİYE SİCİL NO	SORUMLULUK BAĞI
MİMARİ	Münevver Sevil KAYAMAN	MİMAR	8096	34/3311	7495	
STATİK	Şakir ÖRS	İNŞ.MÜH.	1534	3019	4630	
MAKİNA	Sabri SÖNMEZ	MAK.MÜH.	11510	547	17226	
ELEKTRİK	İsmail YELALDI	ELK.MÜH.	851	523	523	

YAPI DENETİM ŞİRKETİNİN

PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	DENETÇİ BELGE NO	TC KİMLİK NUMARASI	SORUMLULUK BAĞI
MİMARİ	Selhanin KAYAMAN	MİMAR	1666	49387583232	
STATİK	Hüseyin Sabri NİMLİ	İNŞ.MÜH.	1538	52027163916	
MAKİNA	Lekman KOÇ	MAK.MÜH.	1740	37874035456	
ELEKTRİK	Mustafa Özyazar	ELK.MÜH.	9150	52834137698	

YAPI DENETİM ONAY



İSKİ ONAY

85001142-25

* İMZALAR İÇTİRDİ *

İNŞAATIN CİNSİ : H:serbest irifalı yerde 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal katlı betonarme karkas sistemde toplam 42 bağımsız bölümlü konut inşaatıdır.

ARSANIN		YAPININ	
il	İSTANBUL	arazi alanı	1894 m ²
ilçesi	KADIKÖY	yapı sahibi	
mahalləsi	MERDİVENKÖY	tarihiye sistemi	BETONARME KARKAS
sokağı	ŞAR APRI CADDESİ	kat adedi	2DK + ZK + 14NK
pafta	189	yapı inşaat alanı	8723.02 m ²
ada	737	kullanım amacı	KONUT
parşel	15		PR. No: 2016/2521900

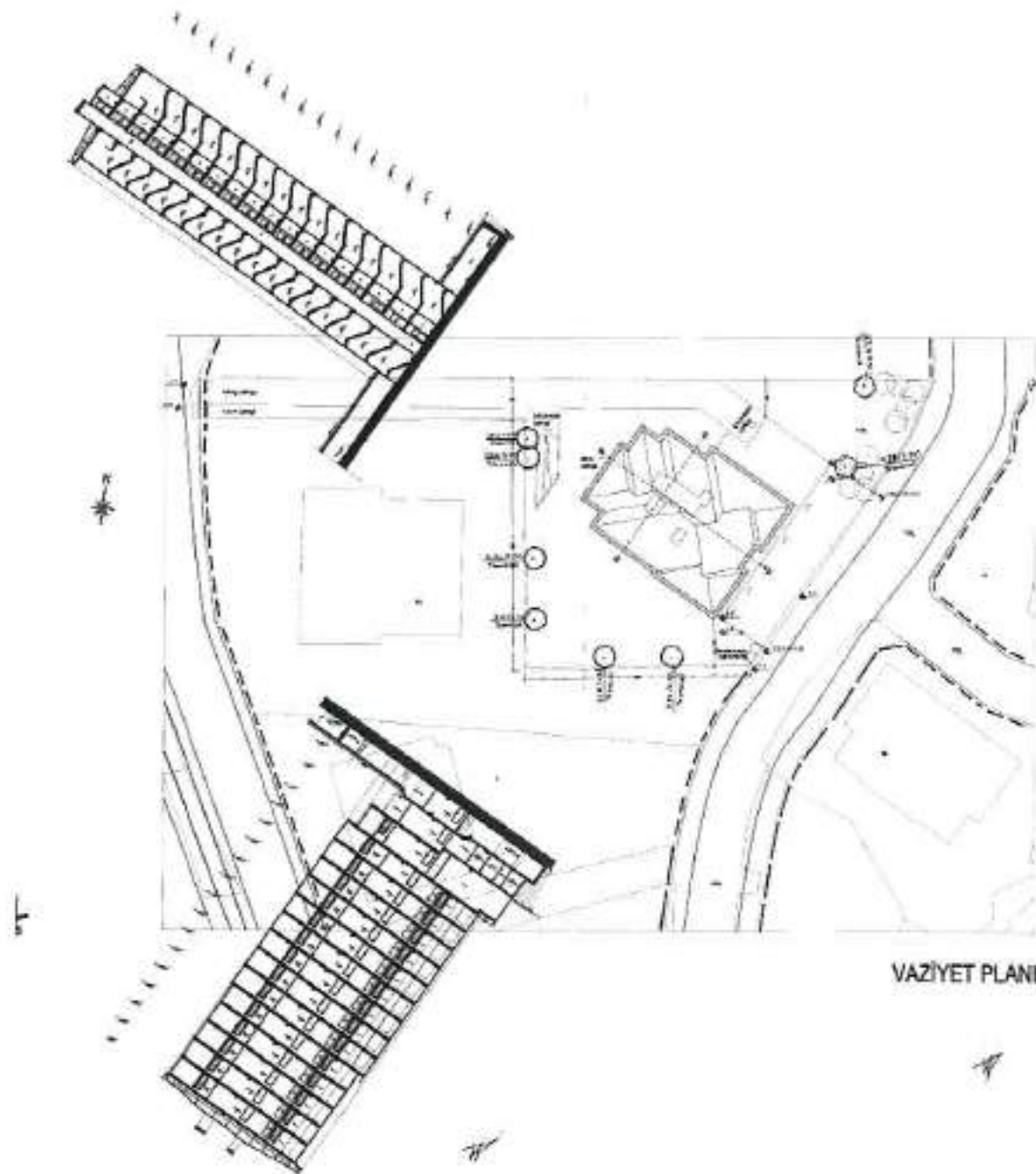
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ PROJE KONTROL		STATİK PROJE KONTROL	
RAPORTÖR	ŞEF	RAPORTÖR	ŞEF
N. Fulya KOÇ 13.05.2016			

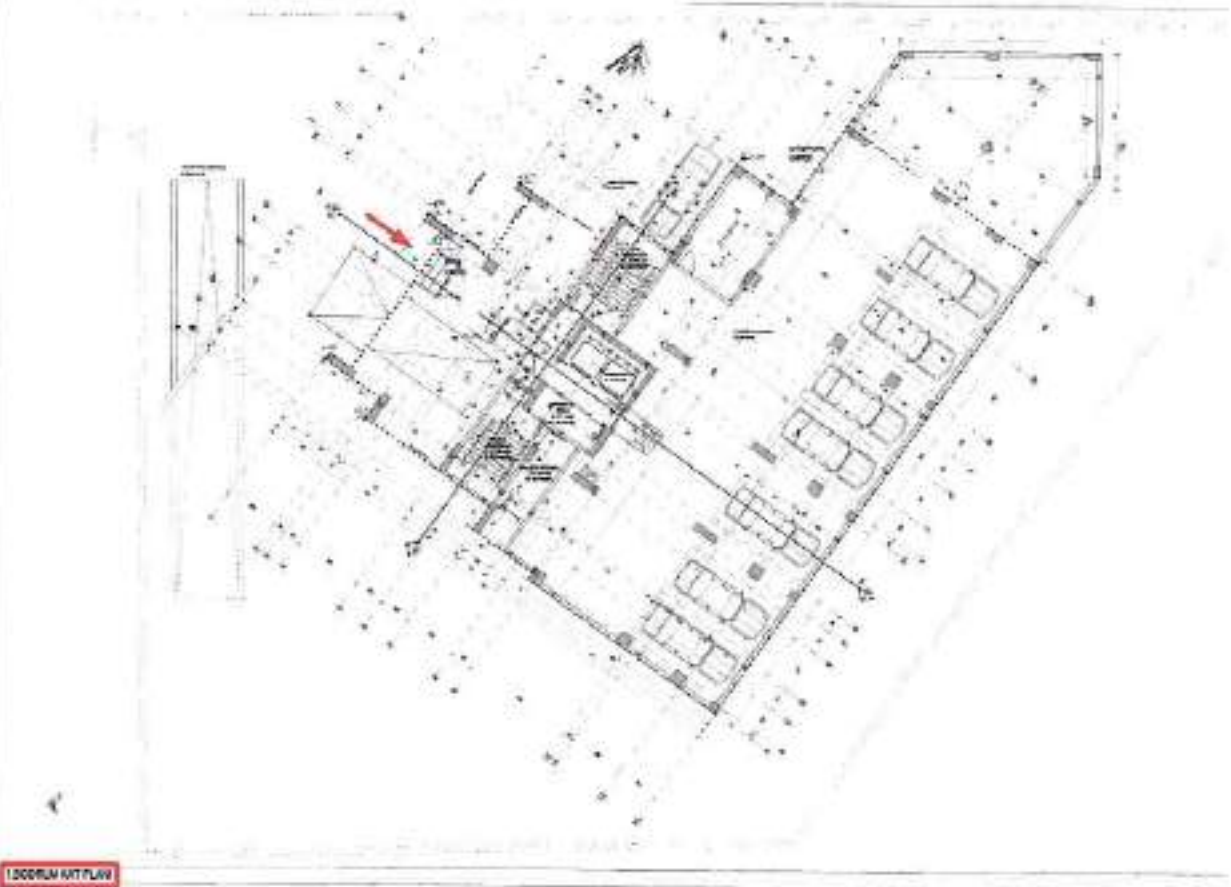
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Şiş. Sını. Bld. No:1171
Yak0312 457 03 24 Fax:0312 457 03 24
www.netgda.com.tr Etiler/Şiş. 34398
Tic.Sic.No:336036 İmar ve Şehircilik Müd. 336036
Makbuzat Vergi Dairesi 331 054 9325

16	6.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
17	6.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
18	6.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
19	7.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
20	7.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
21	7.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
22	8.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
23	8.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
24	8.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
25	9.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
26	9.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
27	9.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
28	10.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
29	10.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
30	10.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
31	11.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
32	11.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
33	11.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
34	12.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
35	12.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
36	12.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
37	13.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
38	13.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
39	13.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
40	14.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
41	14.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
42	14.NORMAL KAT	DAİRE	0070						
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM :48 (KIRK SEKİZ)									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bk. Bina 3B, No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:287 00 01 Fax:0312 487 00 34
www.netgyd.com.tr Sayın Yurtiçi: 000.000.00 TL
Tic.Sic.No:250400 Akisite No:551054935040019
Mettepe Virajı Dairesi:331 454 9329

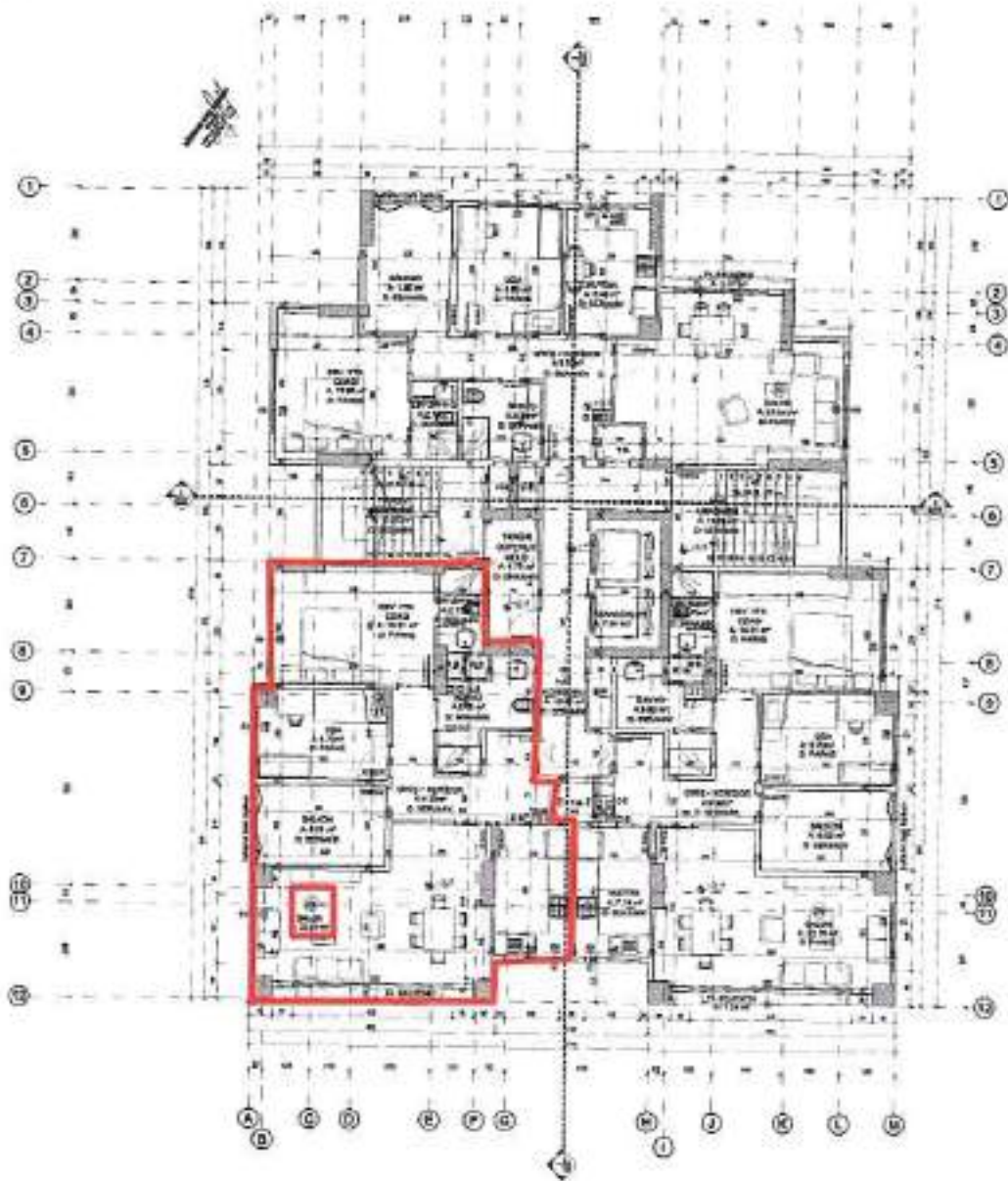


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bn. Sıra Sk. Kat:11, YürüştüğüRakamlara
Tel:0212 467 0061 Faks:0212 467 95 34
www.netdanişmanlik.com.tr
Tic.Sk.No:235356 Mersis:0811001500000000000000
Mollapın Yorgi Çarşı 631 055 9030



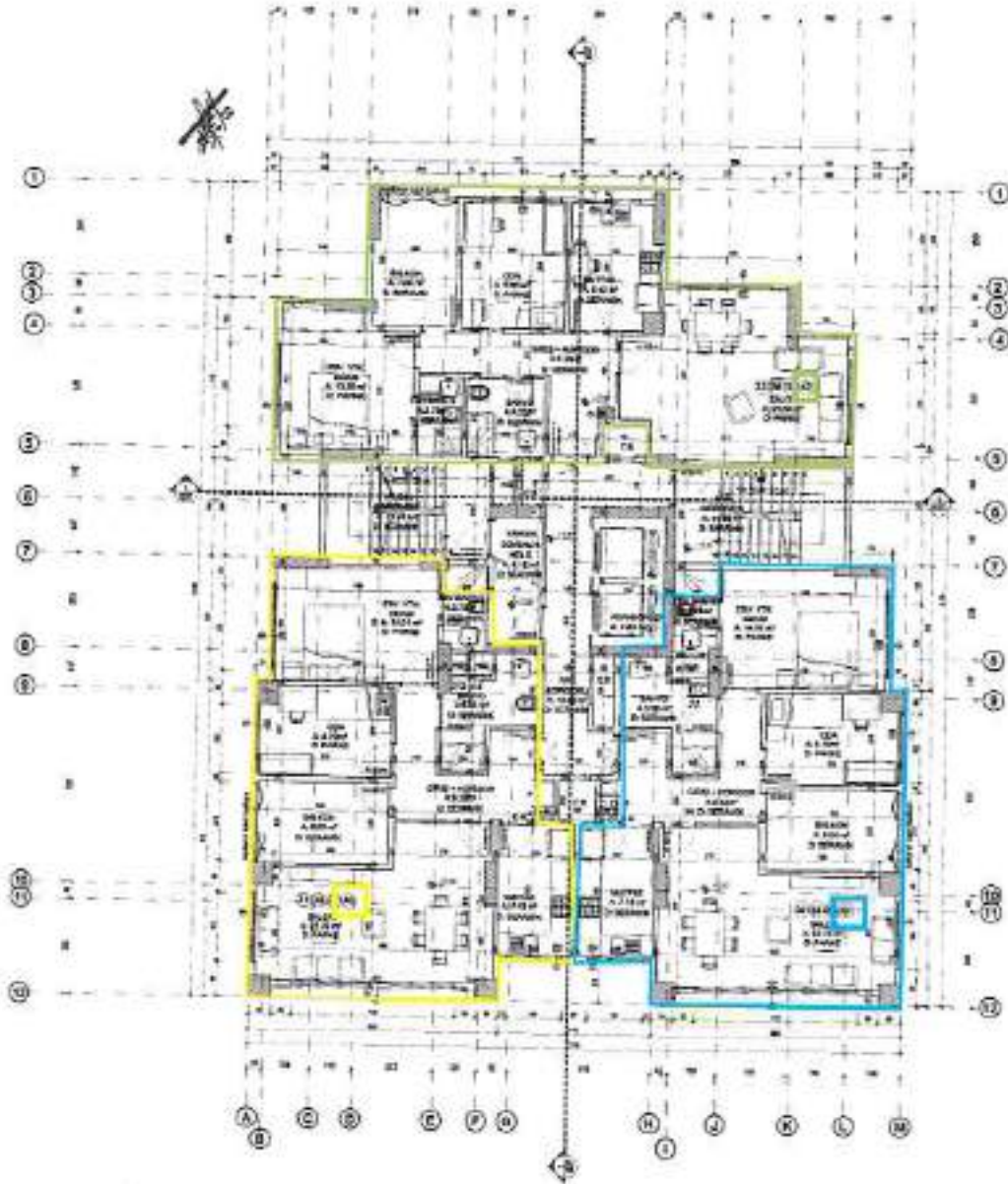
1.000000 KAT PLANI

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Sımsız 6th. Bina. Av. No: 12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic: 0312 401 50 51 Fax: 0312 447 05 34
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 258423 Mersis: 0813 100 100 000 00 00 TL
Matruhe Vergi Dairesi 631 654 9320



10. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli, Sıhhiye Sok. No: 17/1, Yeşiltepe/Şişli/ANKARA
Tic. Sic. No: 27.457, Mersis: 06100017100000000000000000
www.netgda.com.tr, Telefon: +90 312 467 01 34
Tic. Sic. No: 27.457, Mersis: 06100017100000000000000000
Müşteri Vergi Dairesi 031 054 0500



11.,14. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Diver Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:267 05 01 Fax:0312 467 05 34
www.netgda.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:083105382000099
Katmaddesi Vergi Dairesi:031 054 0100

(B) ÇİFTİ KATLI (2 KATLI)

4-



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sok. 2/1-10. Kat, Nispetiye Mahallesi, BEŞİKTAŞ
Tic.Sic.No: 272 00 01 (Sicil) 2 40 00 34
www.netgda.com.tr Şirket Yürütme Kurulu
Tic.Sic.No: 250695 Mersis No: 340101000000010
Müşteri Veri Dairesi 0212 454 9330

AKFEN ÇERKEŞ (GİRİŞ ÇERKEŞİ)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sarıyeri Mah. Çarşı Sk. No: 1/1 Yalova / SAKARYA
Tic Sic No: 287 65 61 Pafta No: 1/1 00 34
www.netgdc.com.tr Servis No: 026 286 08 71
Tic Sic No: 286695 Menkul No: 28705492808012
Muhasebe Vergi Dairesi 331 654 9322

SAG YAN CENNE



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancaktepe An. Çifti Sk. No:17/1 Sancaktepe/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No:265480 Şirket Sicil No:265480
Tic.Sic.No:265480 Şirket Sicil No:265480
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9380



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gaziyetçi Çarşısı No: 46 Kat: 11/11 Fıstıklı Mahallesi ANKARA
Tic Sic: 27 42 407 06 Mers: 0817 007 50 00
www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beşiktaş/İstanbul 04 455 291 00 TL
Tic Sic: 27 42 407 06 Mers: 0817 007 50 00
Müşteri Hizmetleri: 0312 554 9329

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRSELLERİ

YAPI RUHSATI											
132260753											
1. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
2. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
3. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
4. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
5. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
6. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
7. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
8. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
9. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
10. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
11. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
12. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
13. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
14. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
15. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
16. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
17. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
18. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
19. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
20. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
21. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
22. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
23. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
24. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
25. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
26. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
27. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
28. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
29. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
30. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
31. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
32. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
33. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
34. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
35. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
36. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
37. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
38. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
39. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
40. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
41. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
42. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
43. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
44. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
45. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
46. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
47. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
48. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
49. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
50. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
51. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
52. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
53. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
54. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
55. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
56. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
57. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
58. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
59. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
60. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
61. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
62. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
63. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
64. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
65. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
66. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
67. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
68. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
69. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
70. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
71. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
72. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
73. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
74. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
75. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
76. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
77. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
78. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
79. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
80. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
81. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
82. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
83. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
84. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
85. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
86. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
87. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
88. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
89. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
90. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
91. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
92. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
93. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
94. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
95. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
96. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
97. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
98. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
99. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											
100. Ruhsatın Adı: KİMYON MÜLKİYETİ											

Asıl

[illegible]

Yapı Denetim Kuruluşu				
Mb Kuruluş adı: LAZİM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	Edi Yekânen denetleme T.C. kimlik no: MÜHÜRÜ GÜÇLÜ KAYITLI KİŞİLERİNİ	Edi Vergi kimlik no: 4720002088	Edi Adres: TEKİRDAĞ İLİ / YALOVA CAD. NO: 28 TC KAPİ NO: 1 ATIKÇI Hİ / 12140-04.	Edi İmza: 
		Edi Onay kişi ve unvanı: EDİ-İC		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Göstirler				Toprak Bilgileri	
1)Hizmet Başlangıcı	107 Nispetiye Tesis	KDEİSizula Eki	108 Tünel (TL)	1)2 Döğür (Ruhsat no:2)	1)3 Kanı (Ruhsat no:2)
2)Yatırım Maliyeti	67.10.2020	243661	109 Tünel, 34		2)436
3)Sözleşme No	31.10.2016	2459945	110 Tünel, 32	1)12 (Ruhsat no:2) 111 (Ruhsat no:2)	
4)Çalışma					
5)Gözetim					
6)Toprak			20118.50		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre ilanımların yapılması olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, yapıya gelinen, proje müfettişinin, fenni inceleme ve/veya yapı denetim kuruluğunun belirli yapı sonuçlarına ilişkin olarak YAPI RUHSATI verilir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen süre ve işlemler çerçevesinde yapılan ruhsat işi esnasındaki spende imzalandırma işlemleri kapsamındadır. Yapi Ruhsatı alınarak yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönünden teknik mevzuat hükümlerine göre yapılan veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer işlemler inşaatı başlatılır, bir sonraki ZEMİN KURULUŞU, Yapi Kulanma izin Belgesinin verildiği tarih itibarıyla birinci kısımda, Yapi Kulanma izin Belgesi düzenlenmeye başlanır, ikinci kısımda Ruhsat süresi içinde Ruhsat sahipleri, Akis tarafından verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınabilir.

115) Name of ship or aircraft, unless it is under no flag, year, and tonnage: NAVA VI SERVICE IN MEXICO 270004702 (1) 	116) Description, air support, unless it is under no flag, year, and tonnage: 400000000000 NAVA VI SERVICE IN MEXICO 1001-00000000 	117) Other notes: 460859K
---	---	---

[illegible]

Visa Kontrol3				
121 Nomor pas	122 Nomor pas	123 Nomor pas	124 Nomor pas	125 Nomor pas
126 Nomor pas	127 Nomor pas	128 Nomor pas	129 Nomor pas	130 Nomor pas
131 Nomor pas	132 Nomor pas	133 Nomor pas	134 Nomor pas	135 Nomor pas
136 Nomor pas	137 Nomor pas	138 Nomor pas	139 Nomor pas	140 Nomor pas
141 Nomor pas	142 Nomor pas	143 Nomor pas	144 Nomor pas	145 Nomor pas
146 Nomor pas	147 Nomor pas	148 Nomor pas	149 Nomor pas	150 Nomor pas
151 Nomor pas	152 Nomor pas	153 Nomor pas	154 Nomor pas	155 Nomor pas
156 Nomor pas	157 Nomor pas	158 Nomor pas	159 Nomor pas	160 Nomor pas
161 Nomor pas	162 Nomor pas	163 Nomor pas	164 Nomor pas	165 Nomor pas
166 Nomor pas	167 Nomor pas	168 Nomor pas	169 Nomor pas	170 Nomor pas
171 Nomor pas	172 Nomor pas	173 Nomor pas	174 Nomor pas	175 Nomor pas
176 Nomor pas	177 Nomor pas	178 Nomor pas	179 Nomor pas	180 Nomor pas
181 Nomor pas	182 Nomor pas	183 Nomor pas	184 Nomor pas	185 Nomor pas
186 Nomor pas	187 Nomor pas	188 Nomor pas	189 Nomor pas	190 Nomor pas
191 Nomor pas	192 Nomor pas	193 Nomor pas	194 Nomor pas	195 Nomor pas
196 Nomor pas	197 Nomor pas	198 Nomor pas	199 Nomor pas	200 Nomor pas

127. Diğer Hususlar

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Yapı Adı: KOCAYI BİLGE YATIRIM		2. Başvuru Tarihi: 10.08.2018	
3. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		4. Başvuru No: 3018/311	
5. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		6. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
7. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		8. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
9. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		10. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
11. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		12. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
13. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		14. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
15. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		16. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
17. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		18. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
19. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		20. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
21. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		22. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
23. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		24. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
25. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		26. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
27. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		28. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
29. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		30. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
31. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		32. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
33. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		34. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
35. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		36. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
37. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		38. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
39. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		40. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
41. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		42. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
43. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		44. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
45. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		46. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
47. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		48. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
49. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		50. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
51. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		52. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
53. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		54. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
55. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		56. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
57. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		58. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
59. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		60. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
61. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		62. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
63. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		64. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
65. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		66. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
67. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		68. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
69. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		70. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
71. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		72. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
73. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		74. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
75. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		76. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
77. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		78. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
79. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		80. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
81. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		82. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
83. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		84. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
85. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		86. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
87. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		88. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
89. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		90. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
91. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		92. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
93. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		94. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
95. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		96. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
97. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		98. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	
99. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM		100. Başvuru Yeri: KOCAYI BİLGE YATIRIM	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet bld. 5. kat 50110
Tic. Sic. No: 250000 / Mersis: 08.0910000000000000
Maliye Vergi Dairesi 831 004 7380

[illegible]

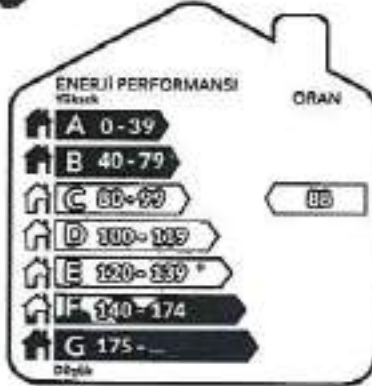
ENERJİ KİMLİK BELGESİ GÖRSELLERİ



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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

Sahibinin Adı Soyadı: SEVGİ DÖNDAR VE HİSS.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Ünvanlı (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Ünvanlı (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	609.891,87	135,31	0,00	0,00	C
Isıtma	287.030,17	63,68	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	78.218,92	17,35	0,00	0,00	C
Soğutma	49.863,05	11,06	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.008,40	0,22			G
Aydınlatma	193.771,33	42,90			C
Kajınarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sicil No: 29418, Ticaret Sicil No: 29418
Tic. Sic. No: 29418, Mersis No: 34030000000000000000
Maliye Vergi Dairesi 341 054 9388

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet 8th. Sine. 5A. Kat: 7/3. Katmanlı/ANKARA
Tel: 0312 467 00 01 / 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr / Sayfa: 14.000.000.00 TL
Tic.Sic.No: 256804 / Mersis: 06310002000019
Matnede Vergi Dairesi 031 034 8339

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.08.2010

No: 481418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]

İlray ARKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]

U. Nevzat KIZILANCI
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sok. Dışarı Sk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 27 09 31 Kurumlar Sicil No: 27 09 31
www.netmga.com.tr Sermaye Sicil No: 27 09 31
Tic. Sic. No: 27 09 31 Mersis No: 08 105 470 000 00 00
Maddesi Vergi Dairesi K11 054 0320



Downloaded from <http://ajphaphysiol.org/> at UNIV OF CALIF SAN DIEGO on June 11, 2015

GAYRİMENKUL DEĞERLEME USANSI

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

DOĞUKAN TORUNLER

May 1996


 H. H. H. H. H.
 H. H. H. H. H.

Franchise
 The Franchise 500® is the most authoritative source of information on the leading franchisors in the United States. It is the only source that provides a comprehensive list of the top 500 franchisors, ranked by the number of units owned and operated by the franchisor. The Franchise 500® is published annually by Entrepreneur magazine.



Tech • ECU 2017

No. 46719

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Serruqatı, Pijamalı Kızların, "Serruqatı Pijamasında Eziyetlere İndirilmeler İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya Hakkın Esaslar Hakkında Tıbbi": (VI-1287) üzerine.

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansına almaya hak kazanmıştır.


 László HANIKÓTI
 LISZLÓVÁRY VILÁGE, MŰVÉTE

Y. T. Yeh
Yeh TUNG-YANG
GENTLEMAN



- Task 08: 04.07.2025

• [time2](#)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulundan Sermaye Piyasasında Tasfiyeciler Takvimiyle İlgili Tebliğin ve Sait Tatarın Başlıca Eserleri Hakkında Tebliğin (S.M.128) Yürürlüğü

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerler ve Lisansları a.b.v. hakkında hak kazanmıştır


Hristiuc
LEASPLAMA VERȘILĂ MĂCARE


Robert E. KELLEY, VADM
USN, Ret.



NET KURUMSAL GAYTİMENİKOL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
 T: 0212 497 40 81 F: 0212 497 80 38
 www.netiz.com.tr E: info@netiz.com.tr
 Tic.Sic.No:258590 Mersis: 080310543000000
 Muhasebe Vergi Dairesi 631 054 9320



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 28039135403 - 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.

[Signature]

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 23033052196 - Lisans No: 404022)

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

[Signature]

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Şinasi DAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.0051

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12645205823 - Lisans No: 406713)

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.

[Signature]

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Encan AYDOĞDU
Başkan

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Çiğir Sk. 165/101 Yenimahalle/ANKARA
Tic Sic No: 274870/03 Pk: 0312 367 95 34
www.netgd.com.tr Yatırım: 14.502.000,00 TL
Tic Sic No: 254826 Mersis: TR 08 5531054010000019
Müşteri Verisi Destek: 031 054 0339



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.09.2022

Belge No: 2022-03.2003

Sayın Doğan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 10370420132 - Lisans No: 915831)

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAĞÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sarıyer Mh. Beut Sk. No: 2/1 Yenibosna/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 266095 Kurumlar Sic. No: 266095/00000000
Tic. Sic. No: 266095 Kurumlar Sic. No: 266095/00000000
Müktesep Vergi Dairesi 031 054 9259



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1281

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet 199. Sokak No: 10 Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
34060 Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
www.akfeninsoat.com.tr Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
Tic. Sic. No: 276980 Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
Mersis No: 340601 Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat



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

❖ İş bu rapor, Kırk Altı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

www.akfeninsozlesim.com.tr
Etiler - Beşiktaş - İstanbul / Türkiye
Müşteri Hizmetleri: 0212 250 00 00

YÖNETİCİ ÖZETİ

[illegible]

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıracık Sk. No:17 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 267 88 511 Etiler Kat:2 No: 62/11
İşletme Sicil No: 267 88 511 Etiler Kat:2 No: 62/11
Tic. Sic. No: 267 88 511 Etiler Kat:2 No: 62/11
Bünye No: 267 88 511 Etiler Kat:2 No: 62/11

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

2.4 İşin Kapsamı

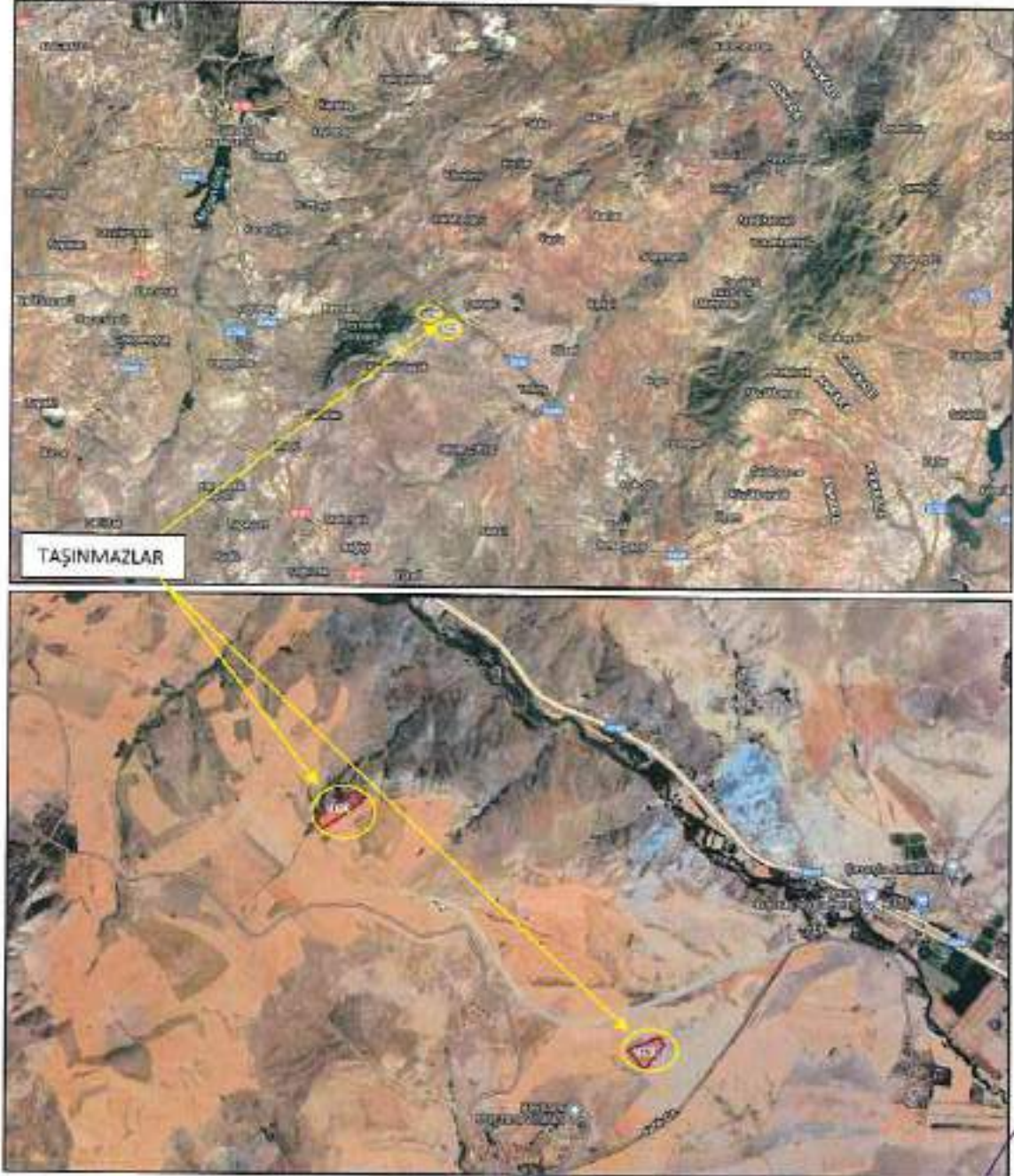
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Pbx
www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256696, Ticaret Sicil No: 256696/010
Kamuya Vergi No: 3450000000000000

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. No: 24 Kat: 2. Kat Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274666 Şirket Sic. No: 274666
www.netkurumsal.com.tr Tel: 0212 343 10 10
Tic. Sic. No: 274666 Şirket Sic. No: 274666
Muhasebe Vergi Dairesi No: 34 9300

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10
T: 0312 444 4444 F: 0312 444 4445
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 275600 (Beşiktaş) / 451106/15860010
Nispetiye Vurg. Dairesi: 031 284 9308

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

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



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

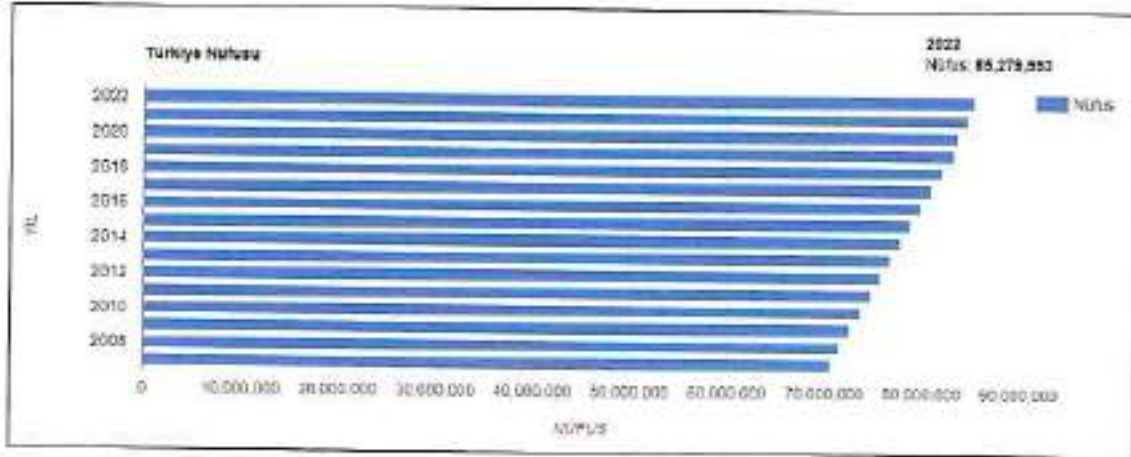
Kesikköprü Barajı ilçe sınırları içerisinde. Yazları sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Yüksekliği nedeniyle kış aylarında Ankara ilinin en soğuk ilçelerindendir.

İlçenin nüfusu 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 25.780'dir. Bu nüfus, 14.109 erkek ve 11.671 kadından oluşmaktadır. 2.530 km² yüzölçümündeki ilçeye bağlı toplam 55 mahalle bulunmaktadır. Balâ'nın 55 mahallesinin 4'ü merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 2.568 kişi (% 11,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 58,5 km uzaklıktaki Kuyular'dır. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan, 1.723 kişi ile Afşar mahallesidir. Balâ'nın nüfusu 2017 yılında %0,69 artmıştır.

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

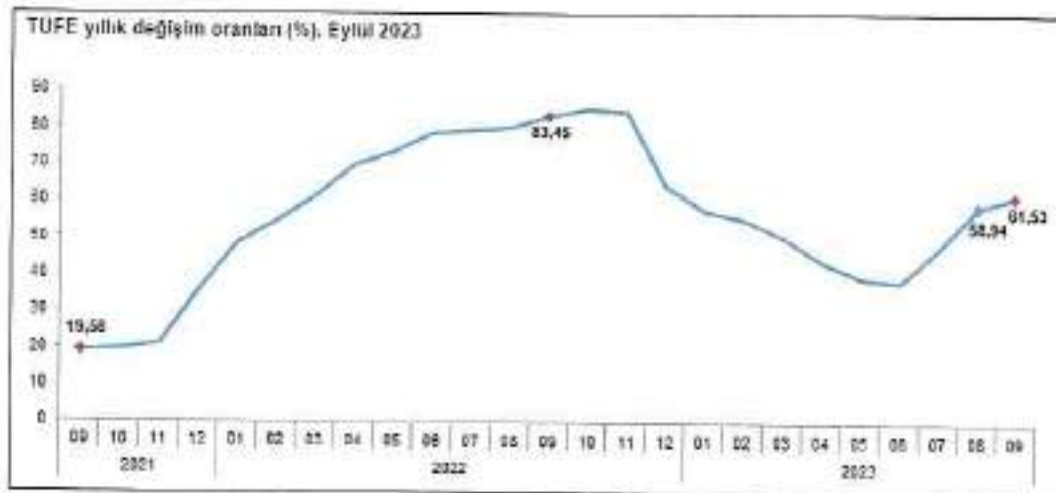
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Δ Nüfus:

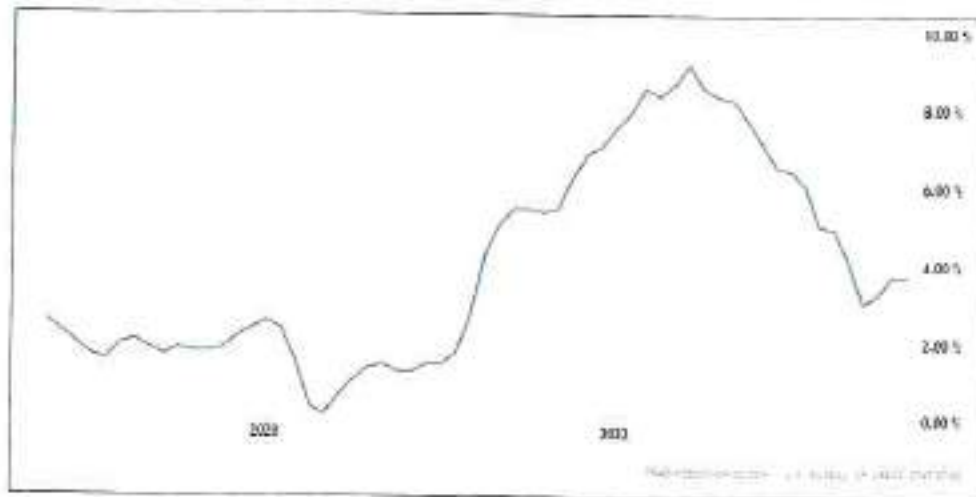


Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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



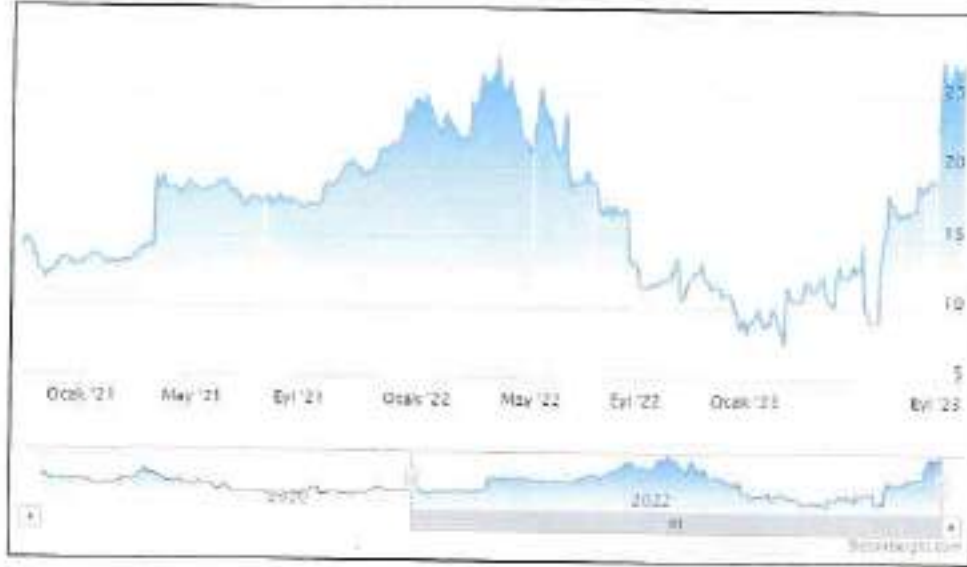
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

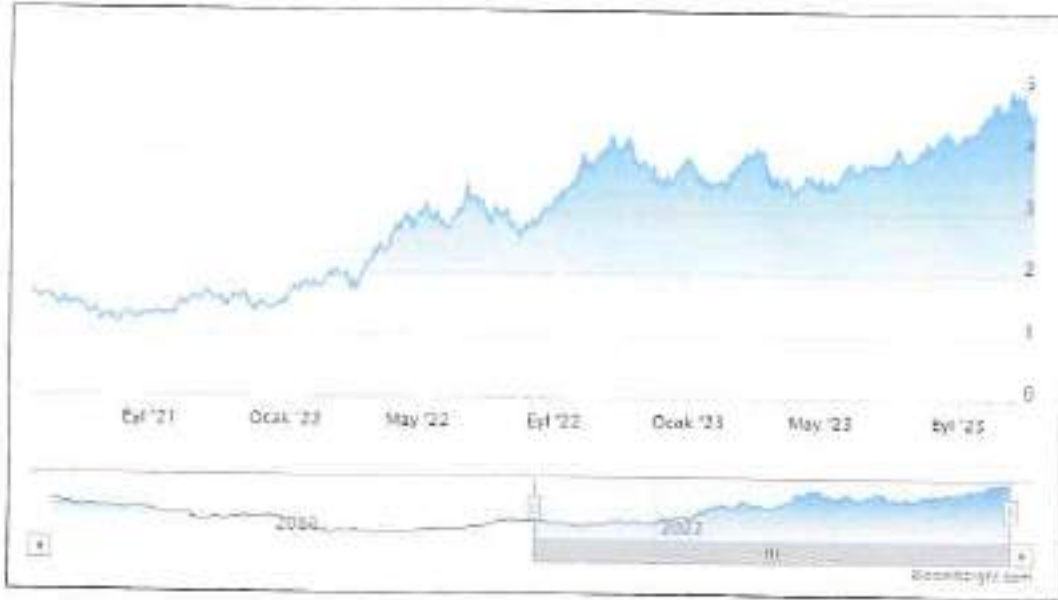


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

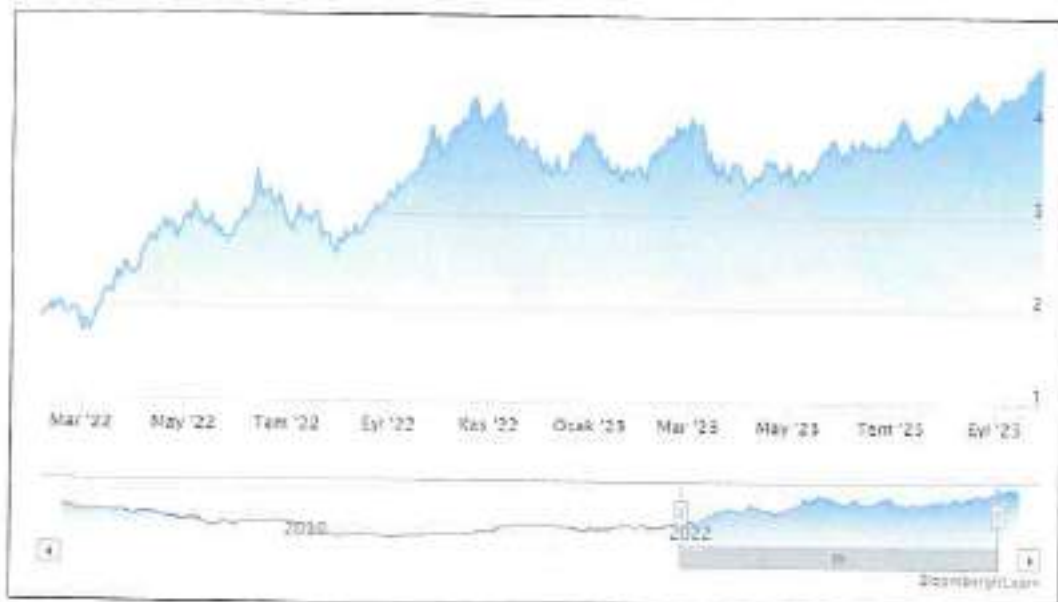


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



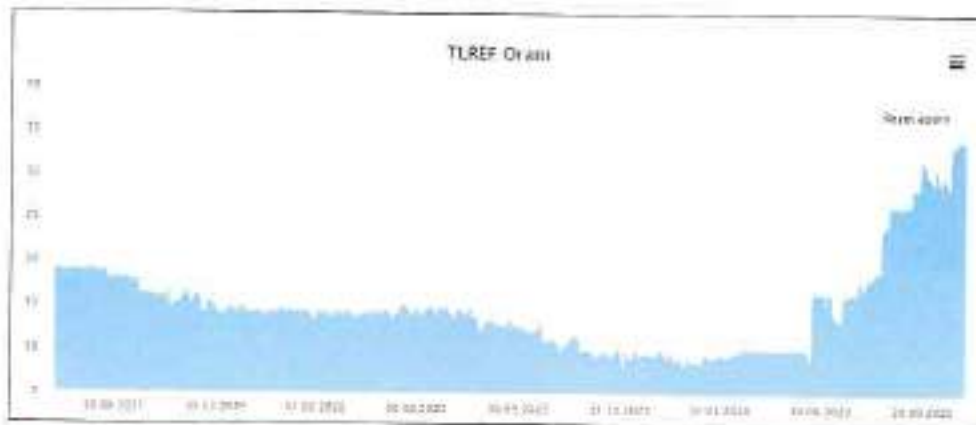
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34020000000000000000
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34020000000000000000

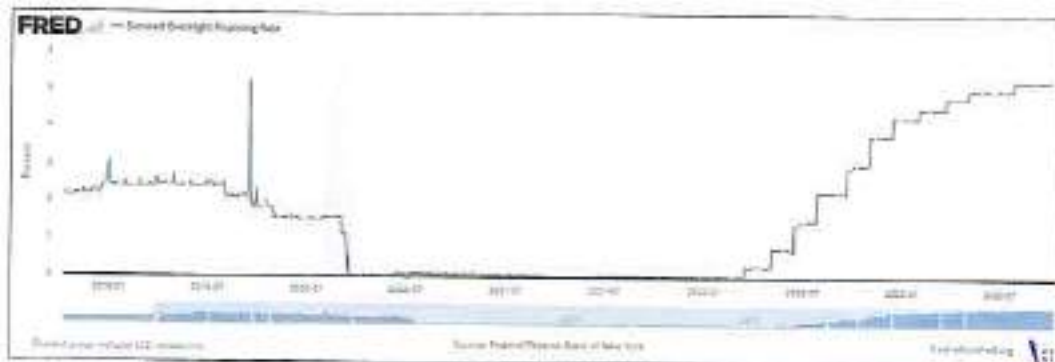


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:

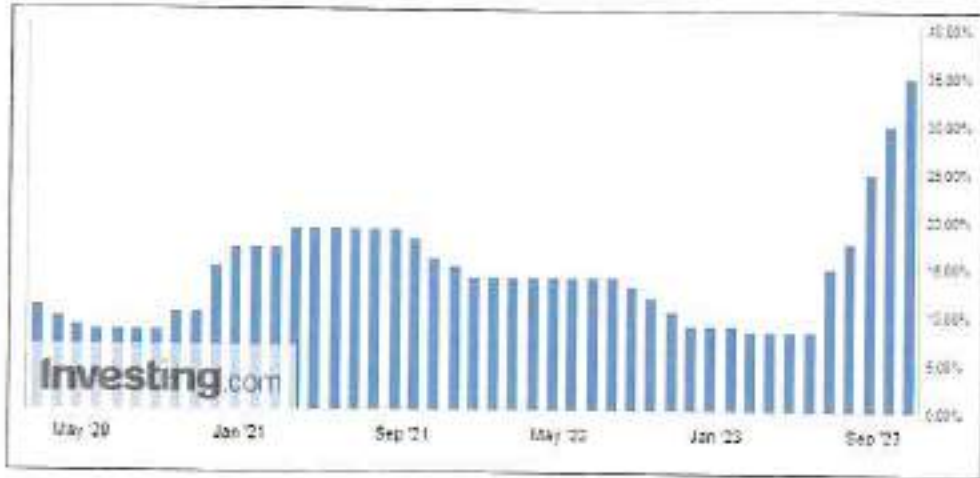


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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

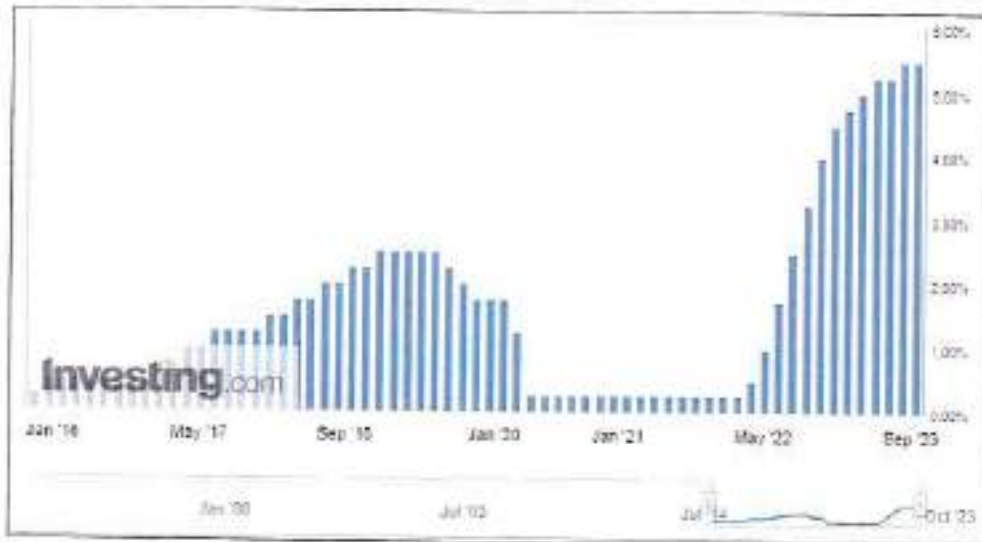
[illegible]

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

A TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 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 geçmiştir olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

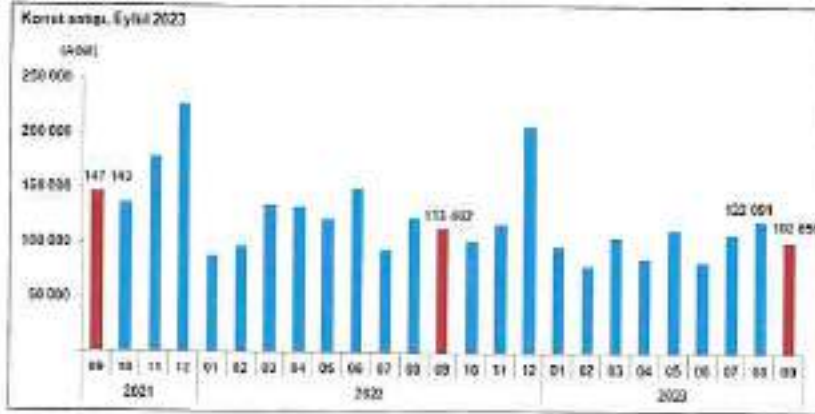


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270923
Mersis: 08030012709230000000
Tic. Sic. No: 270923
Mersis: 08030012709230000000
Tic. Sic. No: 270923
Mersis: 08030012709230000000

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

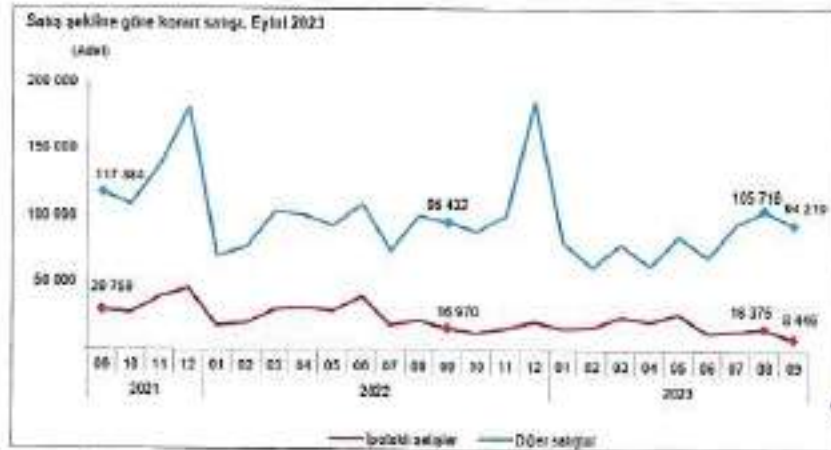
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



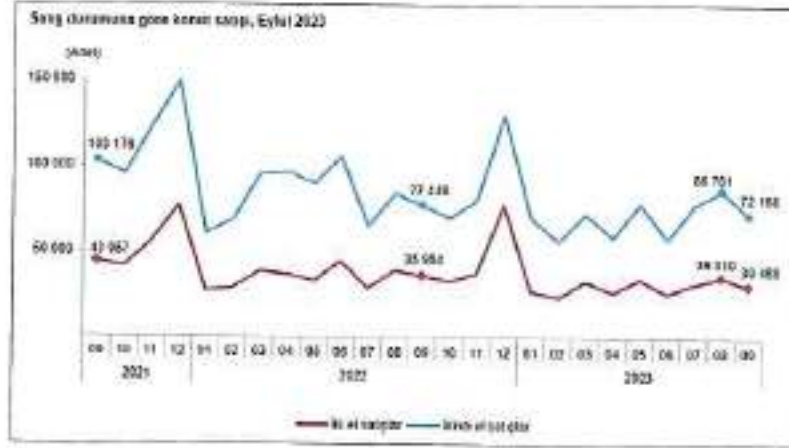
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102.656	113.402	-9,5	900.074	1.057.183	-14,9
İpotekli satış	8.446	16.970	-50,2	160.084	323.601	-50,6
Diğer satış	94.210	96.432	-2,3	739.190	733.582	+0,8
Satış durumuna göre toplam satış	102.656	113.402	-9,5	900.074	1.057.183	-14,9
İkinci el satış	33.488	35.954	-6,9	288.597	312.118	-7,6
Yeni el satış	72.168	77.448	-6,8	611.473	745.465	-18,1

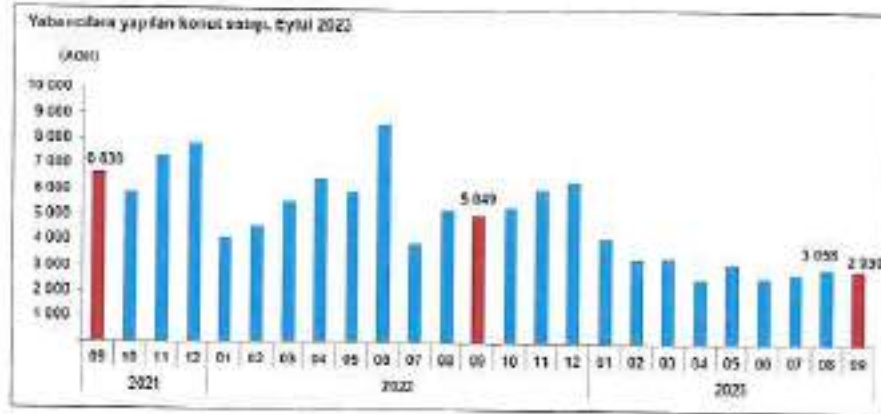
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



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)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurumlar Kanunu'na göre sermaye piyasası
kurumları ile ilgili faaliyetleri yürüten ve
Tic. Sic. No: 274947, Mersis No: 3402010000000150
Tic. Sic. No: 274947, Mersis No: 3402010000000150
Başlık: Vergi Dairesi 021 054 0018

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)



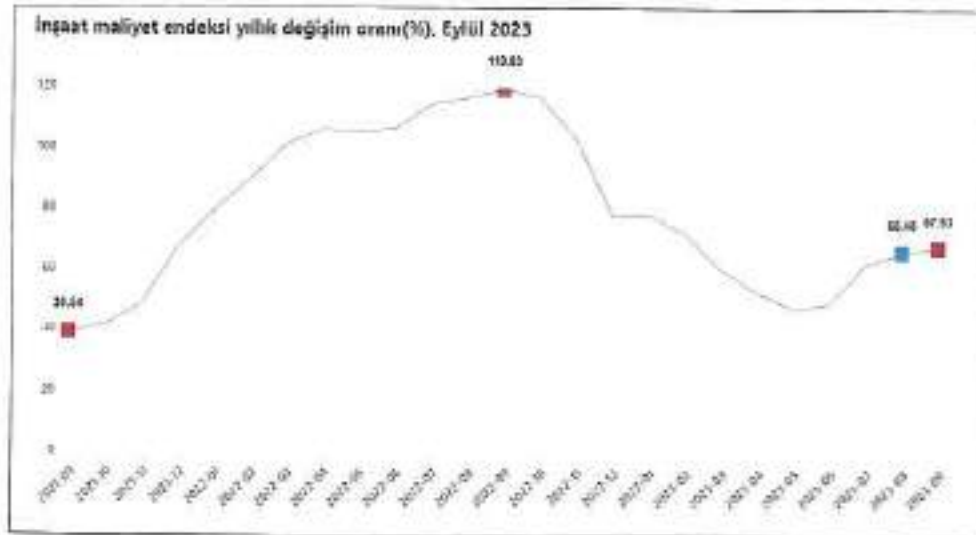
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yük. değişim (%)	Daire sayısı	Yük. değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yük. değişim (%)
2021		138 866	44,1	724 544	36,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 530	55,7	157 806	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 435	20,3	149 509	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 990	18,7	242 526	23,9	51 860 668	30,6
2022		127 745	-7,0	695 246	-4,0	145 876 258	-3,6
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 055	-4,8	143 780	-8,0	29 712 792	-3,4
	III	28 286	-7,1	145 395	-2,8	32 111 138	-3,8
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	56 671 992	7,3
2023		23 841	-6,8	130 790	1,1	25 813 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 749	31,3	38 572 009	25,6

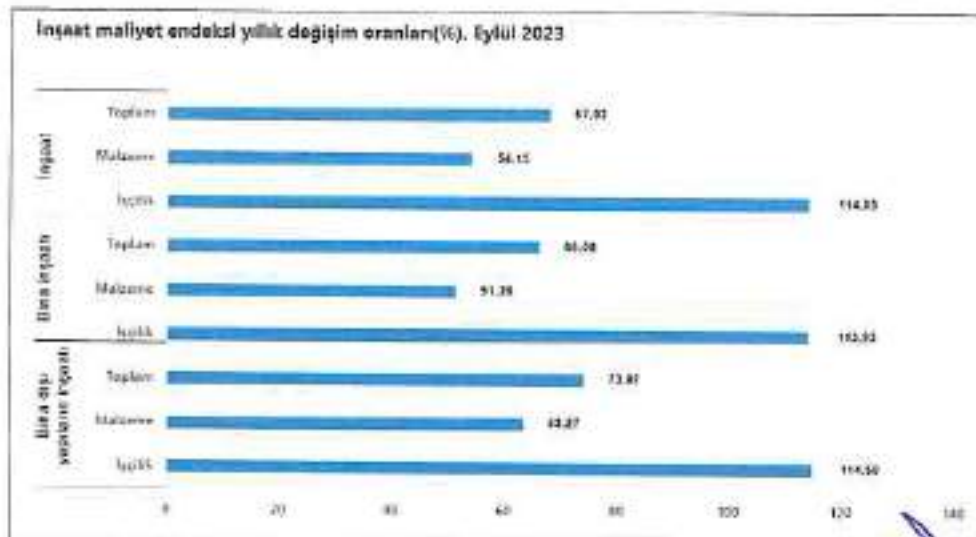
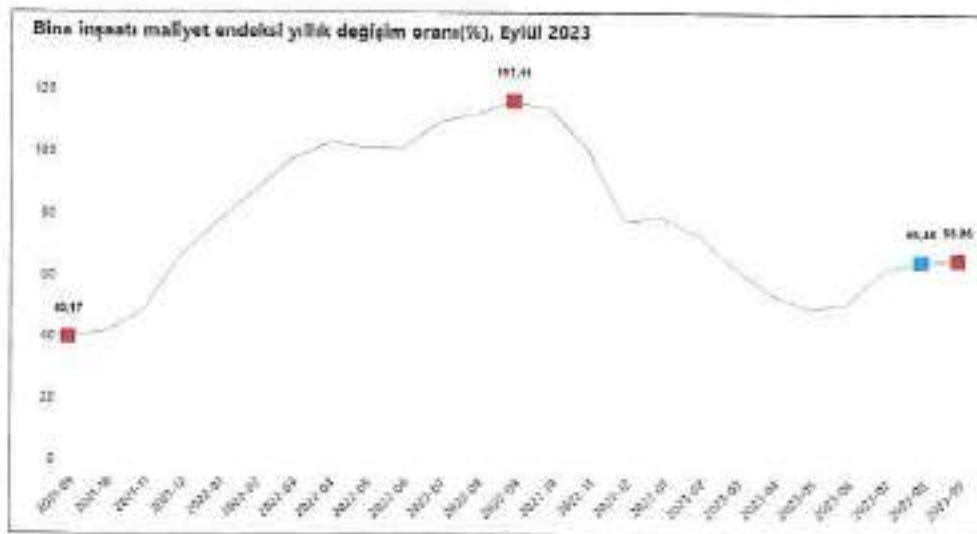
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



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. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnsan Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri:

799 ada 1 parsel; Tapu kayıtlarına göre 10.251,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz Fatih Caddesi ve kesişiminden ayrılan yol arasında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için belirli bir yere kadar Fatih Caddesinden ayrılan yol kullanılmakta olup yolun devamı yürüme mesafesinde kalmaktadır.

761 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 12.366,00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaza ulaşım için belirli bir yere kadar yol kullanılmakta olup yolun devamı yürüme mesafesinde kalmaktadır.

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

Taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.

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

Parseller 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 taşınmazlar üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

NET ICMU BEAN GARDENING
DEBENEGE S. ANHIAWU A.S.
Email: neticmu@neticmu.com neticmu@yahoo.com
10000 NETICMU PARKWAY
www.neticmu.com
Tel: 504-238-2382
Address: 10000 NETICMU PARKWAY
Metairie, LA 70002

