

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

Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara İl merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

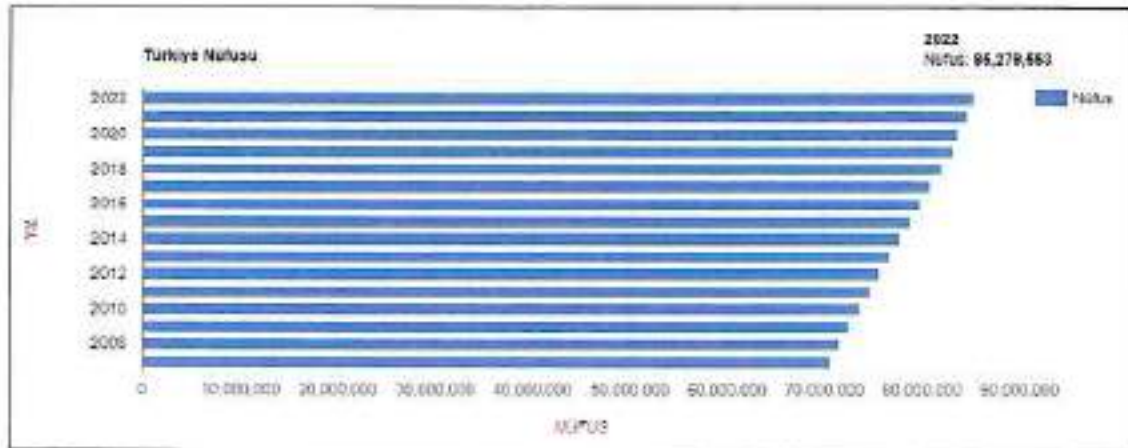
Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir. göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beştepe, Beşiktaş, 34745, İstanbul
Yatırım İşleri Bölümü / Kat: 12 / Kat: 12 / Kat: 12
www.netkurumsal.com.tr / Etiler/Beştepe / Kat: 12 / Kat: 12 / Kat: 12
Tic.Sic.No: 275095 / Mersis: 34745000000000000000
Bakiye Vergi No: 34745000000000000000

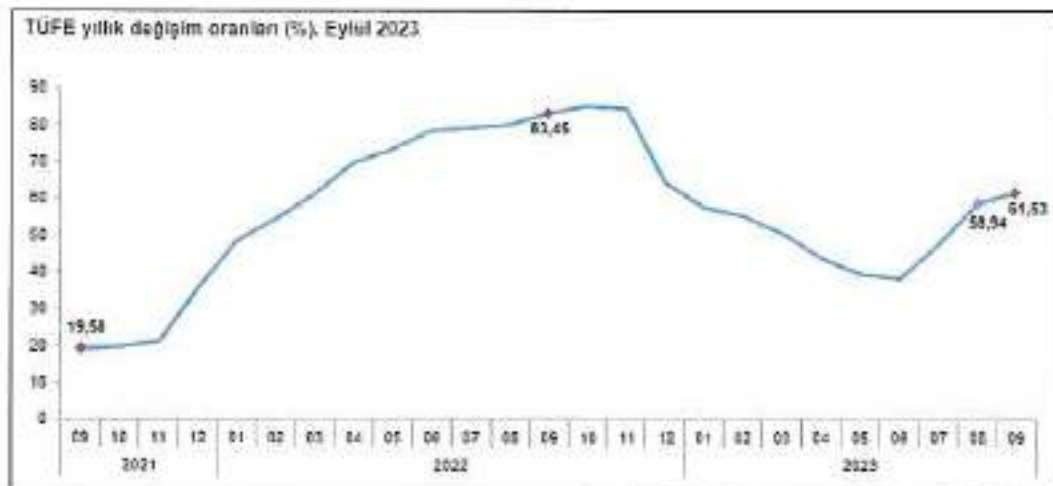
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Δ. Νόμος:



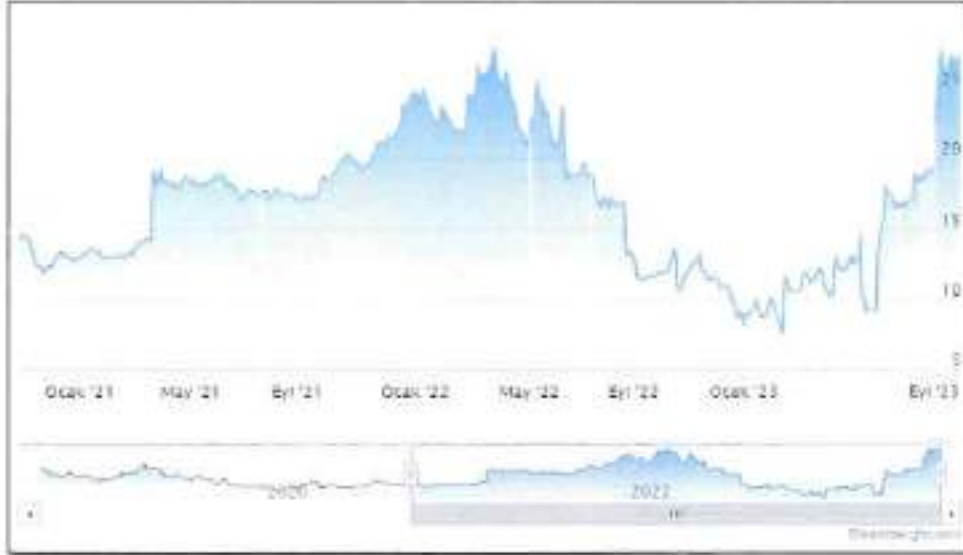
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

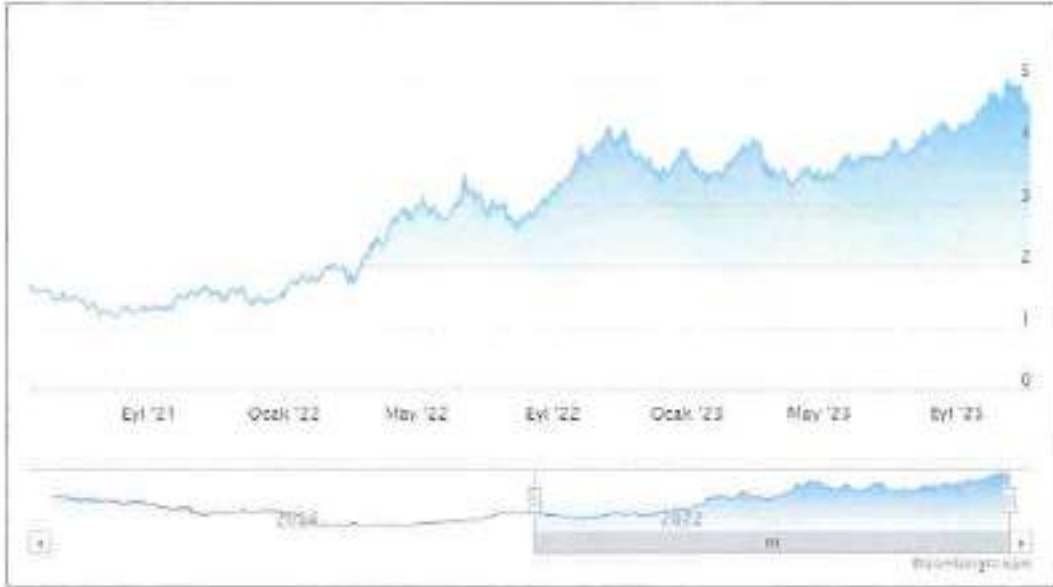


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut 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.)

[illegible]

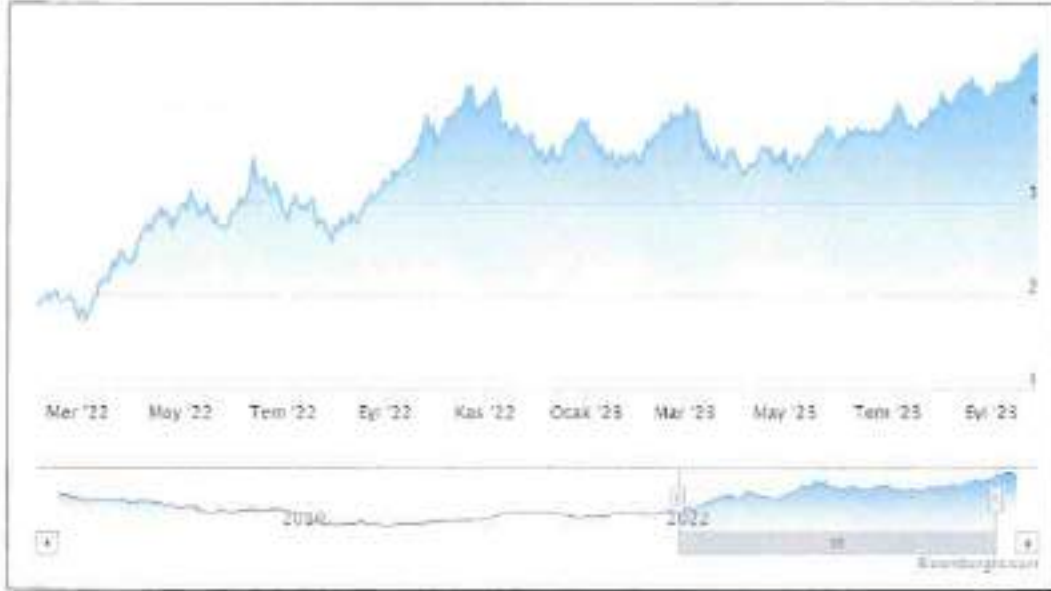


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



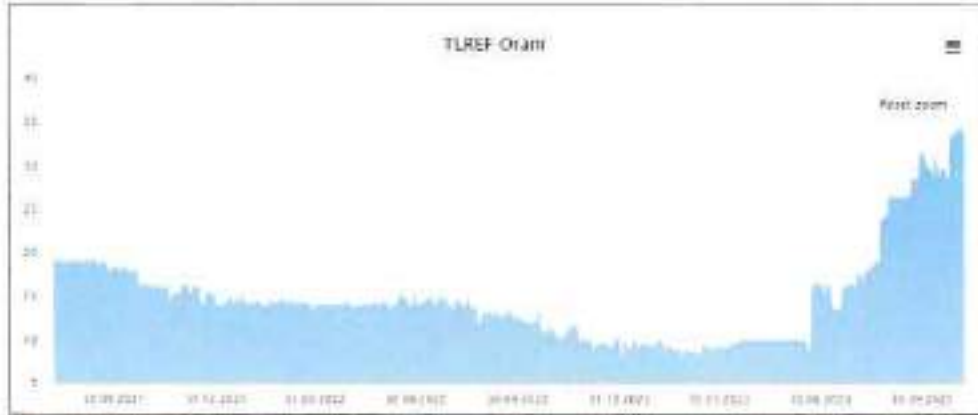
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekçi Yolu, 3. Kat, 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270990 Şirket Sic. No: 270990/00000
Tic. Sic. No: 270990 Şirket Sic. No: 270990/00000
Nispetiye Vergi Dairesi No: 351 804 92 02

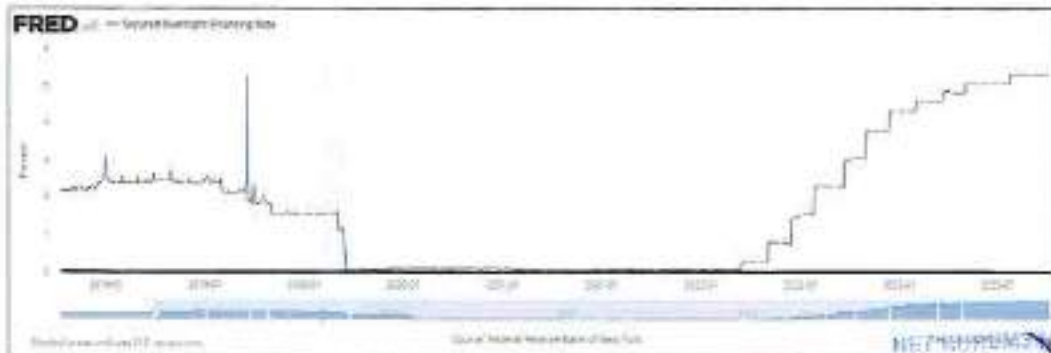


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



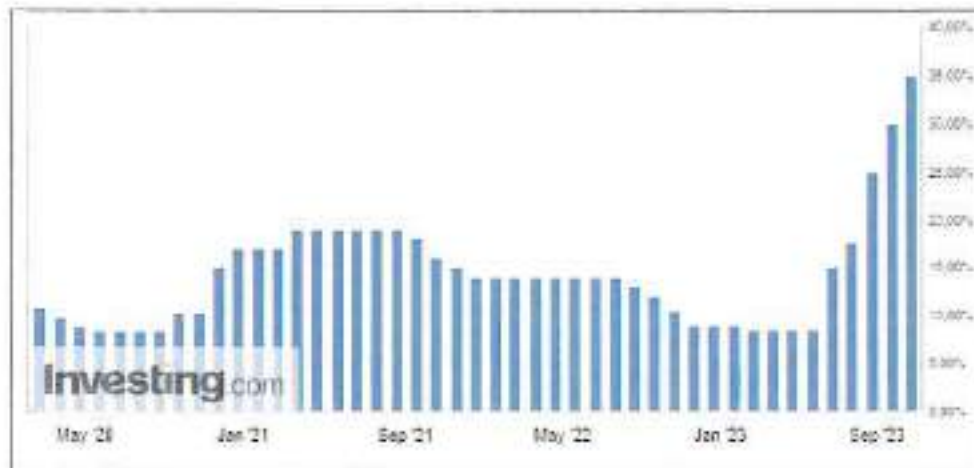
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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



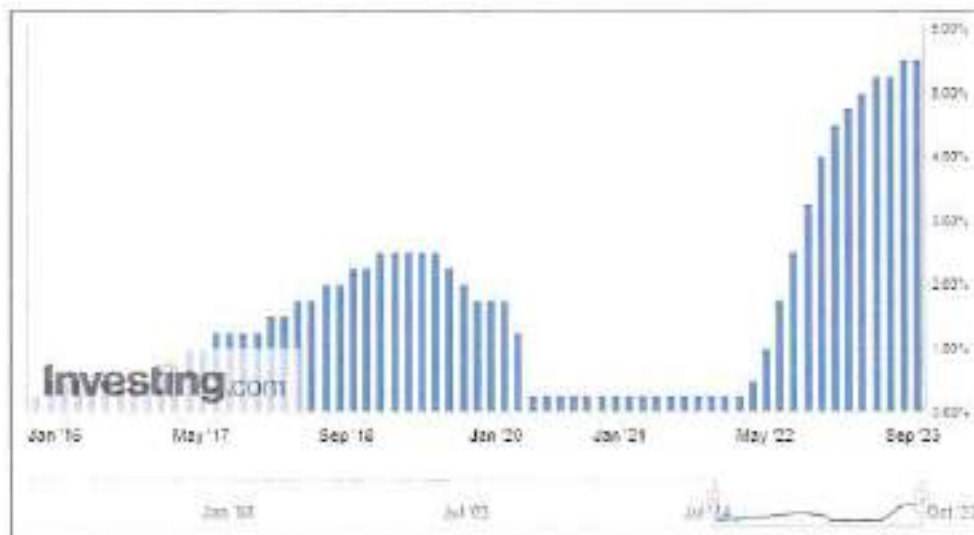
NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 3. Kat, Maslak, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270947 / Mersis: 08030015000000000000000000
Tic. Sic. No: 270947 / Mersis: 08030015000000000000000000
Etiler 3. Kat, Maslak, Beşiktaş, İstanbul

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



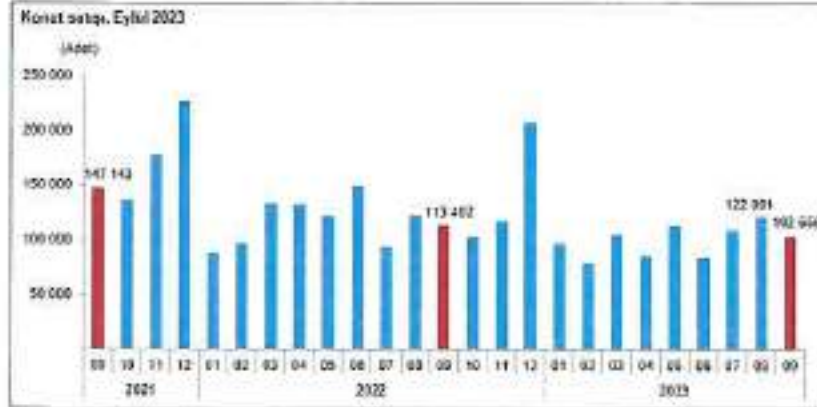
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



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

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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



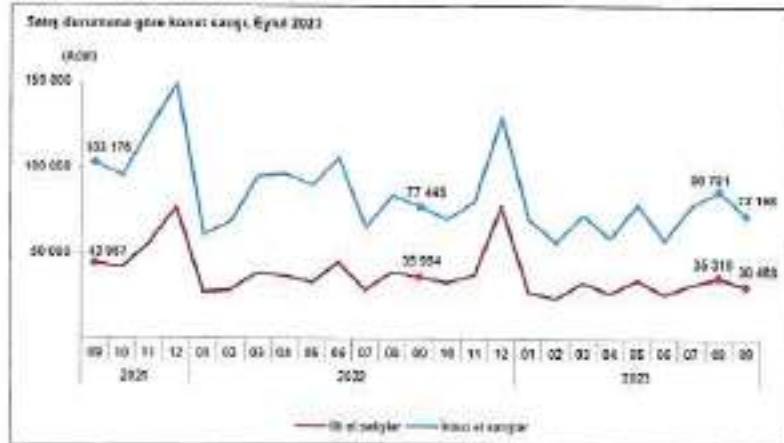
Konut satış ayları, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış geliri göre toplam satış	102 656	113 482	-9,5	900 874	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	328 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 452	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 482	-9,5	900 874	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 400	35 954	-15,2	200 587	312 110	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	639 477	746 075	-15,2

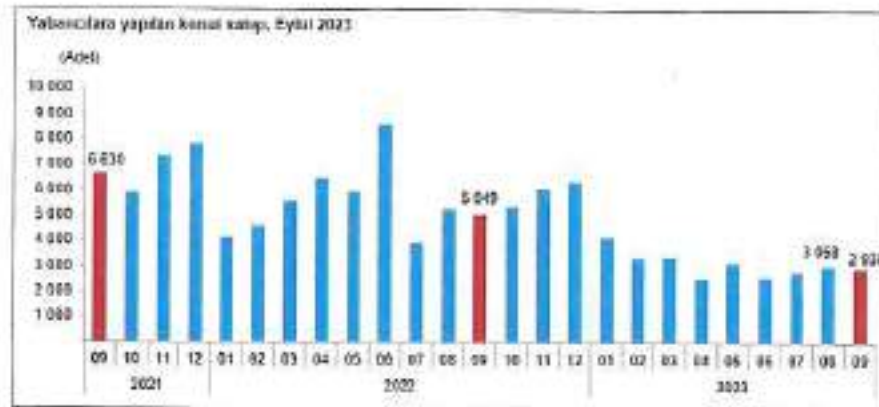
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



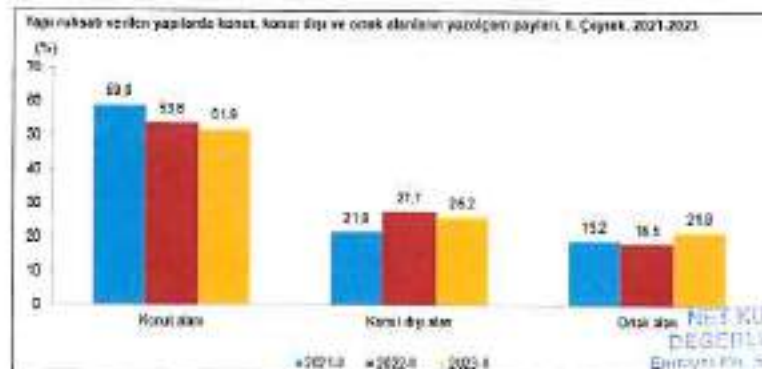
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 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)



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



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



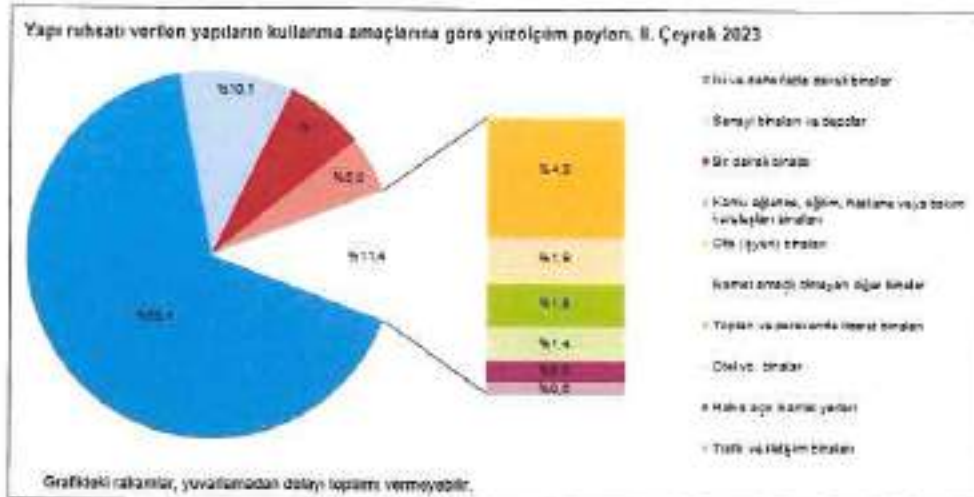
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



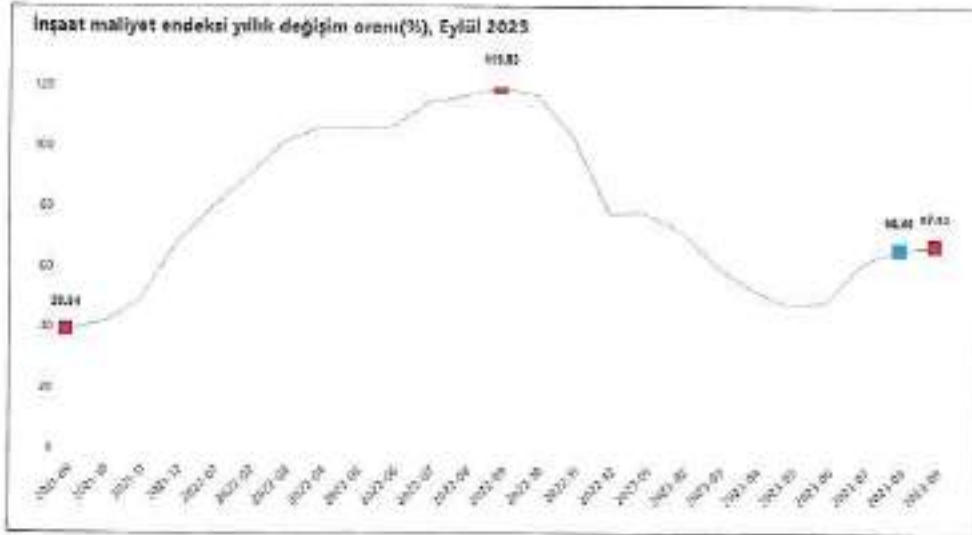
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yükseklik değişim (%)	Daire sayısı	Yükseklik değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yükseklik değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	30,5	151 320 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 732	117,9	34 307 501	91,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 430	29,3	149 569	5,9	33 310 744	19,5
	IV	43 990	18,7	242 520	23,9	51 850 668	30,6
2022		127 745	-7,8	665 246	-4,9	146 876 786	-3,8
	I	26 133	-22,2	129 311	-20,0	37 378 845	-30,3
	II	26 055	-4,0	143 780	-8,8	30 712 782	-3,4
	III	28 289	-7,1	145 380	-2,8	32 111 128	-3,8
	IV	44 267	0,6	236 779	14,1	55 671 982	7,3
2023		23 841	-8,8	150 780	1,1	26 818 231	-2,0
	II	36 712	5,7	188 740	31,3	36 572 889	25,6

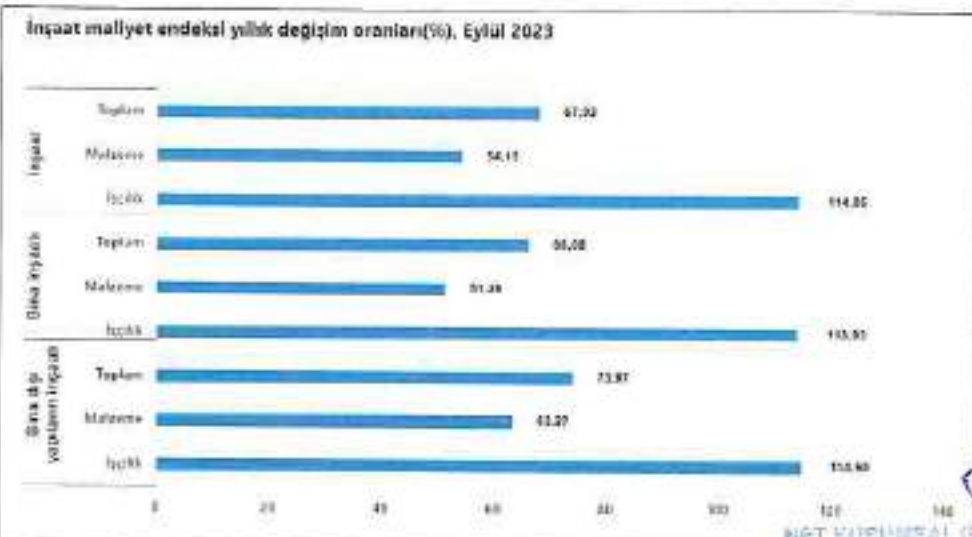
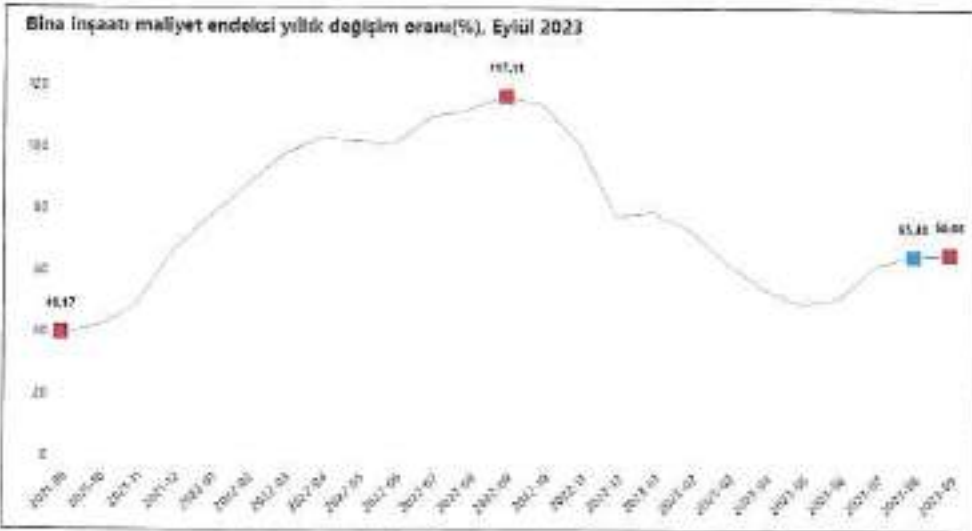
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



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



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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Hiss. Sokak No: 10 Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat
34102 107 40 54 Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat
www.netkurumsal.com.tr Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat
Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat
Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "eğitim" imar durumuna sahip, 8.432 m² yüzölçümlü arsa 22.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi : 0533 013 71 51

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

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0545 306 09 29

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

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

İlgilisi : 0545 384 58 08

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

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0530 527 61 68

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu, Kat: 5A, Beşiktaş, İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 270927 / Mersis: 34030100000000000000
www.netkurumsal.com.tr / Etiler / Kat: 5A / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270927 / Mersis: 34030100000000000000
Büyükdere / Kat: 5A / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

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

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

İlgilisi : 0553 300 53 06

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

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

İlgilisi : 0542 102 56 20

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

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

İlgilisi : 0538 087 90 07

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

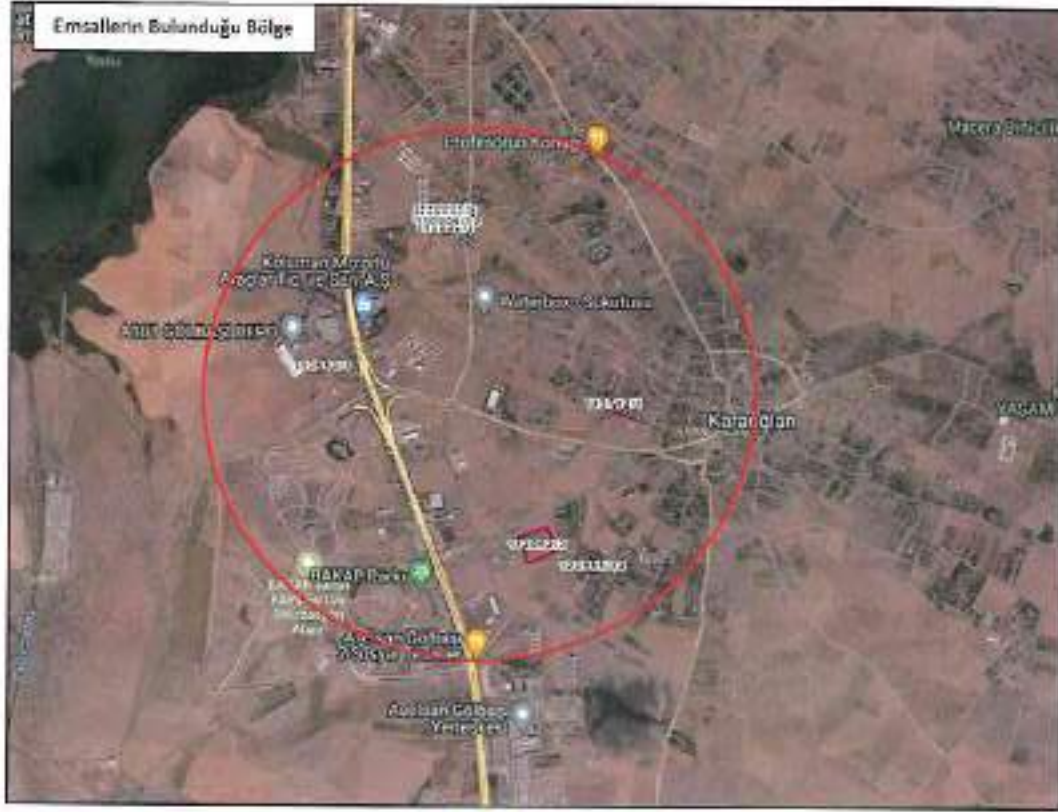
NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0532 784 97 33

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m²)	1.573,00m²		1.200,00m²		5.805,00m²		4.020,00m²	
Satış fiyatı	2.080.000 TL		2.000.000 TL		6.000.000 TL		4.650.000 TL	
m² birim fiyatı	1.322 TL		1.667 TL		1.034 TL		1.157 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Diğer Şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1.124 TL		1.417 TL		879 TL		983 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.101TL/m²							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirgazi Mah. 100.00. 06.060 Tuzla Çarşısı 06060
Tic Sic No: 270340 Şişli Mah. 100.00.00.00.00
www.netkurumsal.com.tr Etiler Mah. 100.00.00.00.00
Tic Sic No: 270340 Şişli Mah. 100.00.00.00.00
Nispetiye Mah. 100.00.00.00.00

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

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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerlerinin 1.600-TL ile 2.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, Ankara'nın tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişiklik göstermektedir. Bölgede ticari ve konut imarlı arsaların m² birim değerlerinin birbirlerine yakın olduğu öğrenilmiş ve gözlemlenmiştir. Kültürel gelişim alanı içerisinde kalan parselin alıcısının az olması değerini olumsuz yönde etkilemiştir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsellere bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cemalpaşa Bulvarı No: 10 Kat: 11 Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274545 No: 11 Kat: 11 Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul
www.netkurumsal.degerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 274545 No: 11 Kat: 11 Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul
Kırsalpaşa Bulvarı Kat: 11 Kat: 11 Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	DEĞER (TL)
113654	1	290,00	₺1.500,00	₺435.000,00
110006	4	1.929,00	₺1.650,00	₺3.182.850,00
110006	5	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	6	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	7	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	8	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	9	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	10	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
0	1791	1.080,00	₺1.600,00	₺1.728.000,00
114054	2	29.584,00	₺1.400,00	₺41.417.600,00
124955	14	5.051,67	₺1.000,00	₺5.051.670,00
Toplam				₺67.565.120,00
Yaklaşık Toplam				₺67.500.000,00

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler Mah. 1. Kat: 24. No: 071 Y. A. Bulvarı Kat: 24. No: 24
06 431 46 16 81 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 274996 Şişli No: 40310 / SSK 0019
Kudretli Vergi Dairesi 631 854 1109

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer 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; 67.500.000,00-TL ve Yazıyla Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.

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

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Yolu, Akar Sok. No:100 Çekirgeci Sok. Kat:10/10
Tic. Sic. No: 271194/01 Kurum Sic. No: 271194/01
www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271194/01 Kurum Sic. No: 271194/01
Büyükdere Nispetiye Dairesi Etiler/Beşiktaş/İstanbul

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAMI 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGE AMAÇLIDIR

TABLE 20-10-2020-14-19



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞÖİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	0/1241
Taşınmaz Kimlik No:	242432	AT Yüzölçüm(m2)	1080.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağınmaz Bölüm Hisseli:	
Kurum Adı:	GÖLBAŞI(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/2024	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tamir Anamni - Sıvaz Taraf

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bil	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkibi Sebebi-Tarih-Yerliye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince karılıdır. (Şeblo: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Gore Belirtilir)		Gölkay/ANKARA - 06-11-2012 13:00 -15077	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Ferik Sebebi-Tarih-Yerineye
350256370	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1080.00	1080.00	Tüzel Kişilerin Unvanı Değişikliği 20-10-2016 19881	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Katıl. Malik (Hisse) Ad Soyadı	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih- Yerine	Terkin Sebabi Tarih- Yerine
Serh	ANKARA 8. NOT. 21/10/1998 TARİH 56512 SAYILI SATIŞ VAADI SÖZLESMESİ GEREĞİNDE 58 200 000 000 TL. BEDELLE AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. YE SATIŞ VAADI OLUNMUŞTUR 21/10/1998 YR/4887	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN.0230029609	Gölcük(ANKARA) 21.10.1998 00:00 -4867	

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

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

249

NET KUSUMAL CRYSTAL KUL
DOORLENS V&B DANKMAGAZIN A.S.
Emeraldstr. 200a 24. 82171 Tübingen, Germany
Tel. (0714) 407 80 21 Fax (0714) 407 80 22
www.netkusal.com - Service e-Mail: netk@netk.com
Tel. (0714) 407 80 22 Fax (0714) 407 80 23
E-Mail: netk@netk.com

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLDİRİLMİŞTİR

Page 20-10-2023-10-49



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasivmasa	Ada/Parcel:	110000/4
Taşınmaz Kimlik No:	655662	AT Yüzölçümü(m2):	3695.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAĞI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	GÖLBASI/ANKARA)	Bağimsiz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN (MAR Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/SBN:	
Cilt/Sayfa No:	7/685	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisteme No	Melik	El Birliği No	Hiss Payı/ Payda	Matrakare	Toplam Matrakare	Edinme Sebabi Tarih Yevmiye	Terkin Sebabi Tarih Yevmiye
2155191	(SN:1302010) MOCA HODIN KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (Kİİ) 15-06-2005 5435	-
2155192	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar	-

1 / 3

	Ogü					Uyulamadı (KHK) 15-06-2005 5435	
60028362	(SN:5302) GÖLBAŞI BELEDİYESİ - (ANKARA) V	-	31/2695	31.00	2695.00	Satış 15-02-2008 2236	-
242966575	(SN:157949) İBRAHİM KISACIK : OSMAN Ogü	-	1041/2695	1041.00	3695.00	Satış 11-07-2013 11389	-
370420562	(SN:0047420) AKTEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1929/3695	1929.00	3695.00	Tuzel Kıymetli Uzman Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

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



252

NET KURUMSAL DAVETİPİNGÜİL
DEĞERLEME VE DAVETİPİNGÜİL A.Ş.
Kurumlar Kanunu 282. maddesi gereğince
Tic. Sic. No: 274667 Kurumlar Kanunu 282. maddesi gereğince
Kurumlar Kanunu 282. maddesi gereğince
Kurumlar Kanunu 282. maddesi gereğince

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 28-10-2023-10:49



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

Tapu Kaydı (Aktif Malîler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	110006/9
Taşınmaz Kimlik No:	1436088	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Göbeçe(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bölge/Kat/Gibi/BBNo:	
Cik/Sayfa No:	8/710	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ölölçü No	Hisse Payı/ Payda	Mennkane	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
370420563	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Üstlen Doğruluk 24-01-2017 1475	-

1 / 2

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

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



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. No:133, 1. Kat, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274144 (S. 11.03.2012) 407 00 01
www.netgda.com.tr Tel: 0212 333 3333
Tic. Sic. No: 274144 (S. 11.03.2012) 407 00 01
Nispetiye Vergi Dairesi C21 054 9308

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTAIR BİLGİ AMAÇIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:49



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parcel:	110005/6
Taşınmaz Hükük No:	1436009	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Erit Yürürlüğü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yürürlüğü:	
Merkezi:	-	Block/Kat/Dış/BDNo:	
Çift/Sayı No:	8/711	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Akıl	Ana Taşınmaz Niteliği:	Ansa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Maliye	El Birliği No	Hisse Payı Payda	Mutlak	Toplam Mutlak	Edinme Süresi-Tarih-Yerine	Terim Sebebi Tarih-Yerine
370420565	(SN:047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kurumların Ürün Değişikliği 24-01-2017 1675	-

172

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) x800mC_3h1F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



272

[illegible]

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ ANAÇLIDIR.

Termin: 20-10-2023-19:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - 58i var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz:	Ade/Parcel:	110206/7
Taşınmaz Kimlik No:	1436190	AT Yüzölçüm(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	GÖLBAŞI(ANKARA)	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAZ Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
CB/Sayfa No:	8/712	Arza Paç/Fayda:	
Kayıtl Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	E Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Mutlak	Toplam Mutlak	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Tarikh Sebebi-Tarih-Yerine
370420566	(SN 8047420) AKREN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

112

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v7G6JqDA3Pz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



272

[illegible]

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır bilgi amaçlıdır.

Tarih: 20-10-2023 10:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞEİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTescimaz	Arsa/Parsel:	110006/8
Tapınmaz Kimlik No:	1436191	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAĞI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Eriti	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-BAAR Mah.	Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bağımsız Bölüm Net	
Cilt/Sayfa No:	5/713	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Akif	Blok/Kat/Duğu/BENo:	
		Arsa Payı/Payda:	
		Ana Tapınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sınam No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı Payda	Metrokara	Toplam Metrokara	Edinme Sebebi Tarih-Yerine	Tarıkın Sebebi Tarih-Yerine
370420547	(BNBM47420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Ticari Kâr/Karın Ürün Değişikliği 24-01-2017 1675	-

175

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İYND8VS3zt7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/2

NET KURUMSAL DAVETMENÜ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gözcüoğlu Mh. No:26, Kat:2, Yenimahalle/ANKARA
Tic Sic No: 274677 Mers: 08100012746770000000
www.netgida.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL TL
Tic Sic No: 275016 Ankara Tl 0312 350 15 00 19
Maltepe/Beşiktaş/İSTANBUL TL 0212 350 15 00 19

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır bilgi amaçlıdır

Tarih: 20-10-2023-10:50



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

Tapu Koydu (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	T10006/9
Taşınmaz Kimlik No:	1436212	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Galtaş(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN (MARI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
CIN/Soylu No:	8/714	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hesap) Sistem No	Mali	Ü Birliği No	Hesap Pay/ Payda	Mutlaklar	Taahhüt Mutlakları	Edilene Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
570420568	(SN:0047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 24.01.2017 1675	

142

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Zf1DrebXp-V kodunu Online işlemier alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/3

NET KUNSTRAJ GAY/BIKRAJ
DEGERLEME VE KIRILAN KIZI
Cengizalp, Rana ve Mustafa'nın hayatları...
TEL: 0212 470 00 00
www.netkustraj.com.tr
Tic. Sic. No: 274000 - Mers: 08100012740000000000
Banka: VakıfBank - HESAP NO: 08100012740000000000

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023 10:49



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parşel:	110006/10
Taşınmaz Kimlik No:	1436213	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBASI	Bağımsız Bölüm No:	
Kurum Adı:	Göbeği(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-IMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Özellik/Ölçü No:	
Cilt/Sayfa No:	8/715	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	AMF	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420561	(SN:8037420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y.	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kurumların Ünsan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6h1GBa3pqaA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Kat: 5. K. No: 20 Yenidoğan/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275000 / Şirket Sic. No: 275000 / Mers: 08100012750000000000000000
Tic. Sic. No: 275000 / Şirket Sic. No: 275000 / Mers: 08100012750000000000000000
Bilgiye: 0850 300 00 00 / 0850 300 00 00

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN GÜŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Termin: 20-10-2023, 14:36



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parşel	124955/14
Tapınmaz Kimlik No:	103029735	AT Yüzdölümü(%)	9051.67
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBASI	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gölbasi(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diş/BBNo	
Cilt/Sayfa No:	27/3196	Arsa Payı/Payda	
Kayn Durum:	Akış	Ana Tapınmaz Niteliği:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Maliyet	Testis Kontrol Tarihi	Testis Kontrol Yürürlüğü
1	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısırlıdır (Sebilen: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Gözetim (ANKARA) - 03-12-2018 11.25 - 25.08	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mali	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekar	Toplam Metrekare	Zilzile Sebabi-Tarih-Yerineye	Tekin Sebabi-Tarih-Yerineye
459807573	(SN 8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5051.67	5051.67	2003 S.Y. Gıda Toplu İstisna İşlemi 03-12-2018 25428	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **vimkvWa0nkh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

[illegible]

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023 10:50

webtapu

tt

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	114054/2
Taşınmaz Kimlik No:	51006430	AT Yüzölçümü(m2):	29584.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1455	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Tekin Sebebi-Tarih-Yerime
27040569	(SN 8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-01-2017 1675	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ/İ	Açıklama	Koşullu Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerime	Tekin Sebebi-Tarih-Yerime
Serh	Bölgedeki Gelecekte Kararuna göre kısıtlıdır.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN0690040398	Golbaşı(ANKARA) 14-03-2022 09:09 - 10891	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fg2dUB4txE_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beştepe Mah. 2. Kat: Akfen İnşaat Kurumları
52.0012 407 00 01 1 00000 000 00 00 00
www.netkgm.com.tr Etiler/Beştepe Mah. 2. Kat: Akfen İnşaat Kurumları
Tic. Sic. No: 316 695 Mersis No: 080200151000000019
Nispetiye Şişli Cad. No: 0031 000 0000

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	113054/1
Taşınmaz Kimlik No:	51886450	AT Yüzölçümü(m2):	2781.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm No:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARADÖĞAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blوک/Kat/Giriş/BŞNo:	
Ölçü/Sayfa No:	14/1321	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.15/10/2002 YEV:6128(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirlenmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 15-10-2002 00:00 - 6128	
İrtifak	M: 180 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LAHİNE DAİMLİ İRTİFAK HAKKI (RECEP ÇİFTÇİ, AHMET ÖZCAN	(SN:5641) TÜRKİYE	Gölbaşı(ANKARA) - 27-07-1994 00:00	

1 / 10

	PAYLARI(Şablon: Geçit Hakkı)	ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	- 3307	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPIVAR ENERJİ NAKİL HATTINA İSABET EDEN 180 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LAHİNE DAİMLİ İRTİFAK HAKKI (FADİME NAL VE NURETTİN ÇİFTÇİ PAYI)(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 13-07-1994 00:00 - 3124	
Beyan	KAMULAŞTIRMA T.E.K. LAHİNE 16/02/1987 YEV:364(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 16-02-1987 00:00 - 364	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPIVAR ENERJİ NAKİL HATTINA 55 İL 59 NOLU PİLONLAR ARASINDA KALAN 2146 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LAHİNE HÜKÜMEN DAİMLİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 25-02-1985 00:00 - 410	
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE İSTİMLAK EDİLMİŞTİR 13/07/1982 YEV:3792(Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 13-07-1982 00:00 - 3792	
Beyan	T. ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE KAMULAŞTIRILMIŞTIR 30/06/1982 YV:3484(Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 30-06-1982 00:00 - 3484	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-	Tekin Sebabi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	----------------------	----------------------------

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu No: 10, Kat: 1, Beşiktaş/İstanbul/ANKARA
Tic. Sic. No: 270946, Dış Ticaret Sicil No: 270946/00000000000
Web: www.netkurumsal.com.tr, E-posta: info@netkurumsal.com.tr

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

3 / 18

	NECİP Oğlu					01-07-2011 9226	
146391986	(SN:74439719) ÖZLEM AKALP : ERDOĞAN Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391987	(SN:9846499) ALİ İNTAŞ : BEKİR HALİL Oğlu	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391988	(SN:1284132) EŞE OKKAY : TAHİR Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391989	(SN:303173) FATMA KOÇA : H. MEHMET Kızı	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391990	(SN:169320) YAHYA ÇALIŞKAN : MEHMET Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391992	(SN:670118) ALAATTİN ÇİFTÇİ : İSMAIL Oğlu	-	11/2781	11.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391993	(SN:111419) NURETTİN ÇİFTÇİ : İSMAIL Oğlu	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391994	(SN:27458309) RECEP ÇİFTÇİ : İSMET Oğlu	-	33/2781	33.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391995	(SN:324668) AHMET ER : ATIF Oğlu	-	52/2781	52.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391997	(SN:1330371) ALPER TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	115/2781	115.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-

4 / 18

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınav Dk. No:101 Yenimah. 06100 ANKARA
Tic Sic No: 270700 / Mers No: 08170000000000000000
E-posta: info@netkurumsal.com.tr / Tel: 0312 444 4444
Bakiye Vergi Dairesi 0312 444 4444

146391998	(SN:670166) İSMAIL TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391999	(SN:670167) İSMET TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392000	(SN:603467) YILDIZ TOPAL : HÜSEYİN Kızı	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392002	(SN:110635223) SÜLEYMAN BAÇANAK : İLYAS Oğlu	-	32/2781	32.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392004	(SN:50273665) ATAY MAÇ : MUSTAFA Oğlu	-	48/2781	48.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392005	(SN:19753681) DAVUT TELİOĞLU : MEHMET ALİ Oğlu	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392006	(SN:158769) HABİBE ALTIN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392007	(SN:158770) HATİCE ŞABAN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392010	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACİ ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392011	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACİ ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392019	(SN:29670) YAZICIOĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURZ.SAN.VE TİC.A.Ş. V	-	112/2781	112.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011	-

5 / 10

						9226	
146392020	(SN:29670) YAZICIOĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURİZ.SAN.VE TİC.A.Ş. V	-	264/2781	264.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392021	(SN:8333158) TURİZM İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	220/2781	220.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392022	(SN:411746) HASAN HÜSEYİN ER : TEVFIK Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392023	(SN:138271) SEDAT ER : MUSTAFA Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392024	(SN:158524799) HİDİR TAKAR : SÜLEYMAN Oğlu	-	43/2781	43.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392025	(SN:158439) HATİCE DAĞISTAN : TEVFIK Kızı	-	22/2781	22.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392028	(SN:89788405) HÜSNÜ EKEN : İSMAİL Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392029	(SN:90479003) MEHMET NAFİ BALDUDAK : HASAN Oğlu	-	21/2781	21.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392423	(SN:158438) MİYASER DAĞISTAN : TEVFIK Kızı	-	83/2781	83.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392424	(SN:102187) İHSAN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	-	74/2781	74.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392428	(SN:9705229) ALİ SAHİN KARAOĞUZ :	-	7/209	18.00	2781.00	İmar (TSM)	-

NET NEDERLAND 6.018
DEGENLENE VE D. N. MARKIN A.S.
D. N. 1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-

	MEHMET NURETTİN Oğlu					01-07-2011 9226	
146392427	(SN:74143164) HÜLKİ TANRIKULU : MEHMET Oğlu	-	38/2781	38.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392428	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	43/2781	43.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
160099436	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	6/2781	6.00	2781.00	Satış 28-12-2011 17682	-
301619903	(SN:158906162) ZAFER ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İhtikal 14-05-2015 9786	-
301619904	(SN:158506438) HAYRETTİN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İhtikal 14-05-2015 9786	-
301619905	(SN:166477980) ORHAN YÜKSEL ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İhtikal 14-05-2015 9786	-
301619906	(SN:95374396) HÜLYA KOÇAK : YÜKSEL Kızı	39798204	215/11124	53.75	2781.00	İhtikal 14-05-2015 9786	-
598812220	(SN:851793) EMİNE AKGÜMÜŞ : SALİH Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İhtikal 09-08-2021 27189	-
598812221	(SN:183018495) SAMİ AKGÜMÜŞ : EKREM Oğlu	99482965	3/206	40.50	2781.00	İhtikal 09-08-2021 27189	-
598812222	(SN:183018511) SEMER FATMA : EKREM Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İhtikal 09-08-2021 27189	-

7 / 18

598812223	(SN:165035084) SAHADET YEŞİLKAYA : EKREM Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İhtikal 09-08-2021 27189	-
617627962	(SN:323710) HACER BAYTAP : NECİP Kızı	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İhtikal 01-11-2021 40319	-
617627963	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İhtikal 01-11-2021 40319	-
617627965	(SN:175188833) MÜCAHİDDİN KÖSE : NECİP Oğlu	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İhtikal 01-11-2021 40319	-
638782942	(SN:9717247) AYŞE KARAOĞUZ : ÇİLİNGİROĞLU : MEHMET YÜCEL Kızı	10622973 4	1/412	6.75	2781.00	İhtikal 31-01-2022 4606	-
638782943	(SN:88295106) BERRİN KARAOĞUZ : MEHMET YÜCEL Kızı	10622973 4	1/412	6.75	2781.00	İhtikal 31-01-2022 4606	-
638782946	(SN:183607722) HATİCE KARAOĞUZ : MEHMET Kızı	10622973 4	1/618	4.50	2781.00	İhtikal 31-01-2022 4606	-
781823510	(SN:8483352) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	290/2781	290.00	2781.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 08-11-2023 63749	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lahzar	Tescil Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebabi
-------	----------	-----------------------------	--------------	--------------------------------	------------------

8 / 18

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. No: 45, Kat: 11, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 271184, Mers: 08100012711840000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 271184
Tic. Sic. No: 271184, Mers: 08100012711840000000
Akatlar Mah. Kat: 11, Beşiktaş, İstanbul

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

9 / 18

	ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: Boşanma ve Mal Paylaşımı davası nedeniyle)			-488	
Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 4. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 14/12/2016 tarih 2016/26685 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 1158697.27 TL (Alacaklı: TED A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:20 - 24334	
Serh	İcrai Haciz: İSTANBUL ANADOLU 14. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 05/01/2017 tarih 2016/28181 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 677041.51 TL bedel ile Alacaklı: Hakan ÇELİK lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 09-01-2017 13:54 - 495	
Serh	İcrai Haciz: İSTANBUL 5. ICRA DAİRESİ'nin 17/01/2017 tarih 2016/27941 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 709970.41 TL bedeli ile Alacaklı: HAKAN ERDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 25-01-2017 11:27 - 1716	
Serh	İcrai Haciz: İSTANBUL ANADOLU 23. ICRA DAİRESİ'nin 24/01/2017 tarih 2016/27936 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 709970.41 TL bedeli ile Alacaklı: Hakan ERDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 27-01-2017 14:13 - 1908	
Serh	İcrai Haciz: İSTANBUL ANADOLU 12. ICRA DAİRESİ'nin 18/05/2017 tarih 2017/12535 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 76000 TL bedeli ile Alacaklı: - skdeniz faktoring a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:23 - 10394	
Serh	İhtiyati Haciz: İSTANBUL ANADOLU 12. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/05/2017 tarih	HÜSNÜ EKEN		Göbbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:44	

10 / 18

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan onaylanmıştır.
Yatırımcıların Bilgi İçin Notlar
Yatırımcıların Bilgi İçin Notlar
Yatırımcıların Bilgi İçin Notlar
Yatırımcıların Bilgi İçin Notlar

	2017/12552 E. sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 295000 TL. (Alacaklı: Akdeniz Faktoring A.Ş.)			-10410	
Serh	İsmail Hacı: İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/05/2017 tarih 2017/12551 E sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. 295000 TL bedel ile Alacaklı: akdeniz fakt. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbay(ANKARA) - 22-05-2017 11:54 - 10419	
Serh	İsmail Hacı: İSTANBUL ANADOLU 5. İCRA DAİRESİNE'nin 30/05/2017 tarih 2016/2794 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. 234952.60 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbay(ANKARA) - 07-06-2017 12:12 - 11745	
Serh	İhtiyati Hacz: İSTANBUL ANADOLU 4 İCRA DAİRESİ'nin 01/08/2017 tarih 2017/18605 ES. sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 25000 TL. (Alacaklı: - asma karaduman)	HÜSNÜ EKEN		Gölbay(ANKARA) - 04-08-2017 12:00 - 15375	
Serh	İhtiyati Hacz: İSTANBUL ANADOLU 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'ne'nin 29/09/2017 tarih 2017/26642 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 1062683.09 TL. (Alacaklı: yapı ve kredi bankası)	HÜSNÜ EKEN		Gölbay(ANKARA) - 04-10-2017 09:18 - 19523	
Serh	İsmail Hacı: İSTANBUL ANADOLU 15.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 04/10/2017 tarih 2017/17248 E. sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. 40034.52 TL bedel ile Alacaklı: staberakin inş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbay(ANKARA) - 13-10-2017 15:38 - 20564	
Serh	İhtiyati Hacz: İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 20/10/2017 tarih 2017/29502 EBAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 3973627.56 TL. (Alacaklı: T.HALK BANKASI A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gölbay(ANKARA) - 27-10-2017 15:33 - 21797	

11/18

Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/11/2017 tarih 2017/24384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : DENİZBANK A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN	Gölbazı(ANKARA) - 22-11-2017 13:37 - 23829
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/11/2017 tarih 2017/24384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	HÜSNÜ EKEN	Gölbazı(ANKARA) - 23-11-2017 09:45 - 23901
Serh	İcrali Haciz : İSTANBUL ANADOLU 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2017 tarih 2017/25101 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 55395.55 TL bedel ile Alacaklı : Atabersin İnş. Hat. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölbazı(ANKARA) - 21-12-2017 11:41 - 26249
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/04/2018 tarih 2018/9597 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 6546829.03 TL . (Alacaklı : -)	HÜSNÜ EKEN	Gölbazı(ANKARA) - 13-04-2018 10:56 - 8187
Serh	İcrali Haciz : İSTANBUL 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2018 tarih 2018/24787 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 7907575.36 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölbazı(ANKARA) - 25-07-2018 09:25 - 15062
Serh	İcrali Haciz : İSTANBUL 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2017 tarih 2018/24787 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 9733840.82 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN	Gölbazı(ANKARA) - 01-08-2018 13:23 - 16265
Serh	İcrali Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi nin 21/09/2020 tarih 2017/26309	HÜSNÜ EKEN	Gölbazı(ANKARA) - 21-09-2020 16:20

12 / 18

12/18
NET KURUSMAN GAYMİNETKİL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL İÇİŞİLERİ VE İTİDARİ İŞLERİ BÖLÜMÜ
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
www.ingilaz.com.tr
T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
Nispetiye Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10
Nispetiye Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10

	sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 820324.39 TL bedel ile Alacaklı: Ekiz Mekanik Tesisat Mühendislik İnşaat Elektrikçilik Limited Şirketi lehine haciz işlemiştir.			-26650	
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi'nin 16/10/2020 tarih 2017/183 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 92562.77 TL bedel ile Alacaklı: Gülperi Odabaş lehine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -17-10-2020 12:28 -50040	
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi'nin 09/11/2020 tarih 2017/183 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 93002.50 TL bedel ile Alacaklı: Gülperi Odabaş lehine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -10-11-2020 08:36 -32781	
Serh	İhtiyati Hacz: İstanbul 14. İcra Dairesi'nin 13/11/2020 tarih 2019/31732 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 7823217.44 TL (Alacaklı: Akbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü)	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -16-11-2020 09:25 -33542	
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 13. İcra Dairesi'nin 23/11/2020 tarih 2017/496 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 78547.90 TL bedel ile Alacaklı: Gülpel Odabaş lehine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -24-11-2020 17:05 -34728	
Serh	İcra Hacz: İstanbul 37. İcra Dairesi'nin 11/12/2020 tarih 2020/22836 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 969927.18 TL bedel ile Alacaklı: Kenan Ak lehine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -11-12-2020 16:03 -37267	
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi'nin 11/01/2021 tarih 2019/33865 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -13-01-2021 11:17 -958	

13 / 18

	237184.11 TL bedel ile Alacaklı: Ruşen Şik lehine haciz işlemiştir.				
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi'nin 19/02/2021 tarih 2017/29384 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 3766632.22 TL bedel ile Alacaklı: Denizbank A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -19-02-2021 13:15 -5880	
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi'nin 09/11/2021 tarih 2020/18588 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 9911509.36 TL bedel ile Alacaklı: Aydın Çakmaklıoğlu lehine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -14-11-2021 20:10 -42809	
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi'nin 08/12/2021 tarih 2019/20256 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 356551.77 TL bedel ile Alacaklı: Ruşen Şik lehine haciz işlemiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -08-12-2021 15:45 -47273	
Serh	İhtiyati Hacz: İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi'nin 18/01/2022 tarih 2022/8542 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 12318257.88 TL (Alacaklı: Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -18-01-2022 13:50 -2354	
Serh	İhtiyati Hacz: İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi'nin 03/02/2022 tarih 2022/60972 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile Borç: 2894510.45 TL (Alacaklı: Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -03-02-2022 15:14 -5199	
Serh	İcra Hacz: İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi'nin 16/03/2022 tarih 2017/26309 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 923292.58 TL bedel ile Alacaklı: Ekiz	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) -16-03-2022 13:24 -11324	

14 / 18

	Mekanik Tesisat Mühendislik İnşaat Elektromekanik Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serhi	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 12/04/2022 tarih 2018/24787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 56.90 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 12-04-2022 11:53 - 15407	
Serhi	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafır. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 22-08-2022 10:51 - 36362	
Serhi	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafır. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 22-08-2022 10:53 - 36365	
Serhi	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 08/09/2022 tarih 2016/26429 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3451.17 TL bedel ile Alacaklı : Akça Hazır Beton San Tic. Aş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 08-09-2022 13:40 - 39140	
Serhi	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 16/12/2022 tarih 2016/27750 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 351171.07 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Çoban lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 16-12-2022 15:22 - 54685	
Serhi	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 03-01-2023 12:32	

15 / 18

	2022/8542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 12318257.88 TL (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)			- 242	
Serhi	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 2894510.45 TL (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 03-01-2023 12:32 - 245	
Serhi	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 15/03/2023 tarih 2018/6607 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1538746.52 TL bedel ile Alacaklı : Akof Elektrik Makina İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 15-03-2023 10:24 - 12235	
Serhi	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 09/08/2023 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 716627.02 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafır. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 10-08-2023 10:04 - 47236	
Serhi	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 13/10/2023 tarih 2022/8542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 12318257.88 TL (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 13-10-2023 15:10 - 59350	
Serhi	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 13/10/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 2894510.45 TL (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbasi(ANKARA) - 13-10-2023 15:33 - 59356	

16 / 18

Serh	İcrai Hacz : İstanbul Anadolu 7. İcra Dairesi nin 03/11/2023 tarih 2017/25101 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 101093.82 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafs. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Göbeği(ANKARA) - 03-11-2023 14:00 - 62872	
Boyan	Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDİKÇE İŞLEM YAPILMAYACAKTIR.) Tarih: 29/09/2014 Sayı: -	ALİ ŞAHİN KARAOĞUZ			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

17 / 18

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OHB08nUIEB kodunu Online işlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. 3. Kat: 06100 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274966 Mersis: 34030100000000000000
Kuruluş Tarihi: 01.01.2015
Yatırım Menkul Değerler Kurumundan Kayıtlı
Kurumlar Kanununa Tabii Kurumlar
Kurumlar Kanununa Tabii Kurumlar
Kurumlar Kanununa Tabii Kurumlar

İmar Çapı ve CBS Krokisi



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-49485841-754-30149
Konu : Karaoğlu, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar
Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan
Muhtelif Parsellere İlişkin

07.11.2023

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

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

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

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0923-48E9-474D-90B9-D82283727708
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahit Caddesi No: 3 PK:06565
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hu01.kep.tr

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

Bilgi için:Beyaz DUTMAZ
Şehir Plancısı



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mers: 08100012709000000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 270900
Sicil No: 270900
Tic. Sic. No: 270900
Mers: 08100012709000000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 270900

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

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güncel elektronik imza ile onaylanmıştır.

Dejavnostni Kod: 881D0933-68E9-474D-9C09-D82263727708

Doğrudan Adres: <https://www.turkiye.gov.tr/polisi-ebys>

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK-06565

Bilgi için: **Bilge DURMAZ**
Şehir Plancısı

0312 485 5555

KEP Adres: gib@hsl.kop.se



NIET KANDELIER - **Gezondheidsraad**
GEZONDHEID VERBODEN - **Gezondheidsraad**
 Gezondheidsraad, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671

SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekçi Sok. 10. Kat, No: 1011 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sic. No: 277 90 81, Pafta: 012 10 00 19
www.netkurumsal.com.tr, E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 277 90 81, Harita: 10 00 19 00 19 00 19
Nispetiye Şişli/Beşiktaş/İstanbul



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. No:10 Kat:2 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 4342 40 00 / 4342 40 01 / 4342 40 02
www.akfeninsoy.com.tr / Akfeninsoy@akfeninsoy.com.tr
Tic Sic No: 270650 / Kurumlar Mh. 02 / 3401000014
Büyükdere Şişli / İstanbul 611 00 8070



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Paşadibi Mh. 500. Sok. Kat: 3. Kat Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27.983/03
www.akfenin.com.tr
Tic. Sic. No: 27.983/03
Muhasebe Sicil No: 27.983/03



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27490 / Mersis No: 34030100000000000000
www.netkurumsal.com.tr / Telefon: 0212 457 00 71
Etiler/Beşiktaş/İstanbul / Mersis No: 34030100000000000000
Kutupsal Yolu Kat: 634 054 9362



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyüçayırı, Akfen İnfaal, Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
04 0310 61710 01 02 / 0310 617 02 01
www.netkurumsal.com.tr / 04 0310 617 02 01
Pis. Sic. No: 26686 / Serm. Sic. No: 26686 / TSPAKB
Büyüçayırı, Akfen İnfaal, Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2015-01.1374

Sayın Erdem BALIKÇIOĞLU

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

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

Dursun KARGI
Genel Sekreter

Enan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019

Belge No: 2019-01.1008

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4290302166 - Lisans No: 404422)

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

Dursun KARGI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2020

Belge No: 2019-01.3299

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20003721446 - Lisans No: 511340)

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

Dursun KARGI
Genel Sekreter

Enan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Şirket
Sicil No: 271900 - Ticaret Sicil No: 271900
Tic. Sicil No: 271900 - Şirket Sicil No: 271900
Tic. Sicil No: 271900 - Şirket Sicil No: 271900
Tic. Sicil No: 271900 - Şirket Sicil No: 271900



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 – 1280

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sarıyer Mh. Güneş Sk. No:18/1 Kat:10 Kat:10
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 10 34
www.netgd.com.tr Yatırım:14.600.000,00 TL
Tic Sic.No:250095 Mersis No:003105400000010
Maliye Vergi No:031 054 0000



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1280
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde yer alan "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu "Daire" nitelikli 4 adet taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Eymir Sk. No:111 Teknokent/İstanbul/KARAKÖY
Tic. Sic. No: 294666 Mersis No: 08310000000000000000
Tic. Sic. No: 294666 Mersis No: 08310000000000000000
Mazbata Veriliş Adresi: 831 054 9388

İÇİNDEKİLER

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli Mh. Sımsık Sok. No: 7/5 Kat: 5 Kat: 5 Kat: 5
Tel: 0312 484 00 91 Fax: 0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Etiler/Şişli Mh. Sımsık Sok. No: 7/5 Kat: 5 Kat: 5
Tic. Sic. No: 255090 Mersis No: 0831055391000019
İstanbul Vergi Dairesi 031 054 8389

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 61 Fax:0312 467 56 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:268090 Mersis No:063105430000019
Maliye Vergi Dairesi 634 054 0202

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 adet gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831054000000010
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831054000000010
Müktesep Vergi Müktesepi 031 054 0300

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinatlar:

Enlem: 40.9875 - Boylam: 29.0748

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Girişimci Mh. Suite 95, Kat:17/7, Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 285506 Hisse No: 083105030200049
www.netgd.com.tr Şirket Yeri: 14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 285506 Hisse No: 083105030200049
Statü: Vergi Dairesi 831 054 9380

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

Beyanlar Hanesinde:

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

İpotek ve Rehinler Hanesinde

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

*Boş rehin ipoteğinin terkin edilmesi önerilir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sıracı Skı No:111 Yenimahalle/Ankara
Tic.Sic.No:296090 Mersis No:08100000000000000000
Tic.Sic.No:296090 Mersis No:08100000000000000000
Müşteriye Verilmiştir 531 054 9080

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduşturmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.



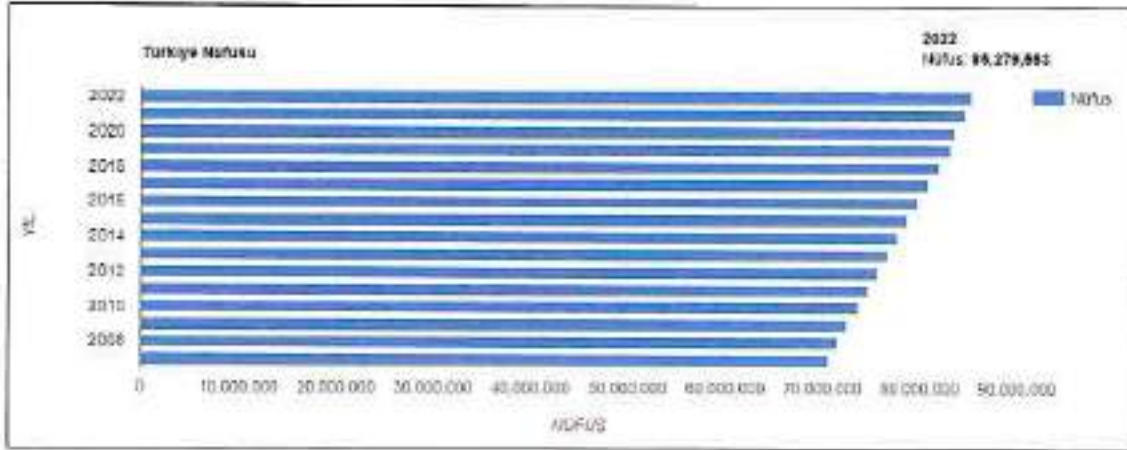
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Emniyet Mh. Sırsı Sk. No: 7/1 Yurumhölle/ANKARA
Tic: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 01 34
www.netgdl.com.tr Sanayi: 14.300.830.00 TL
Tic. Sic. No: 256000 Mersis No: 062105430000010
Nispetiye Veyis Dalgıçlı 0312 054 0260

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

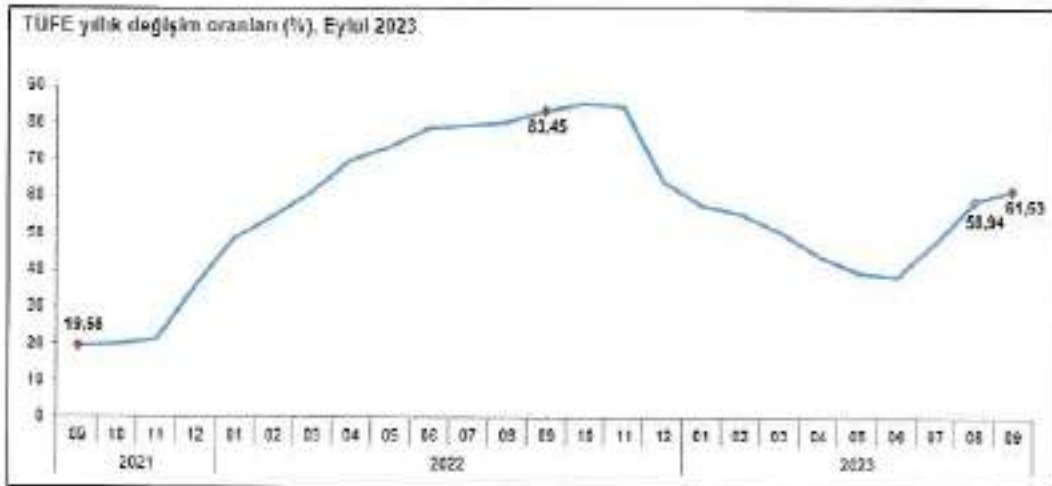
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Δ Nüfus:

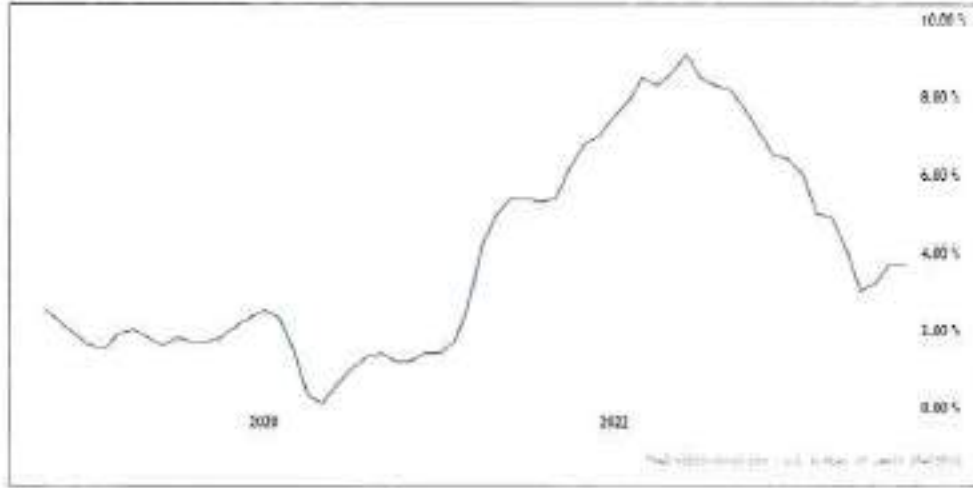


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



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



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



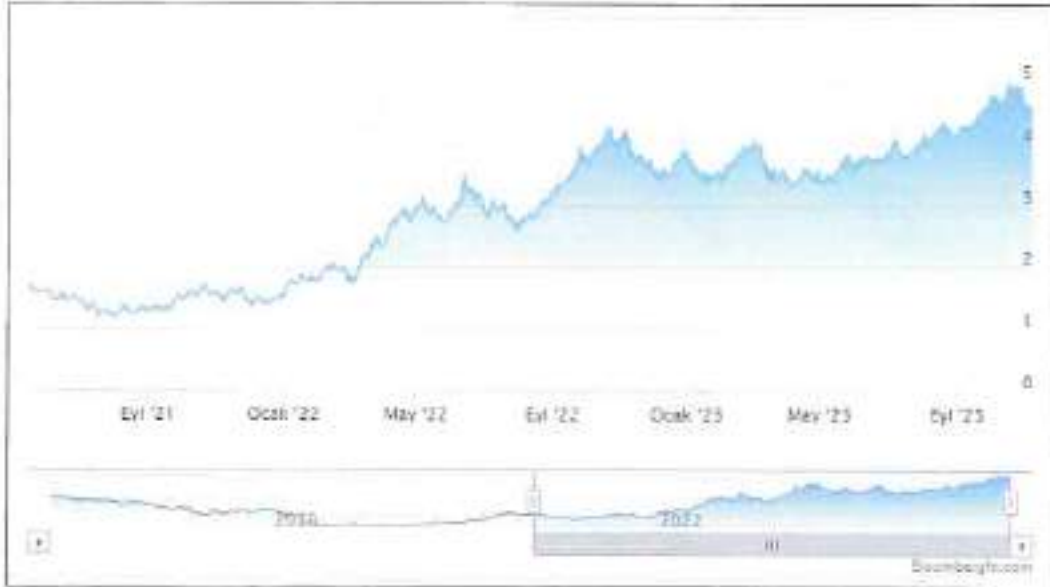
GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Gm. Sk. No:111/1 Kat:10
Tic. Sic. No: 274810/06 Şişli/İstanbul
Tel: 0212 481 00 01 Fax: 0212 481 00 34
www.netgd.com.tr E-posta: 14.009.009.00 TL
Tic. Sic. No: 274810/06 Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 274810/06 Şişli/İstanbul

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

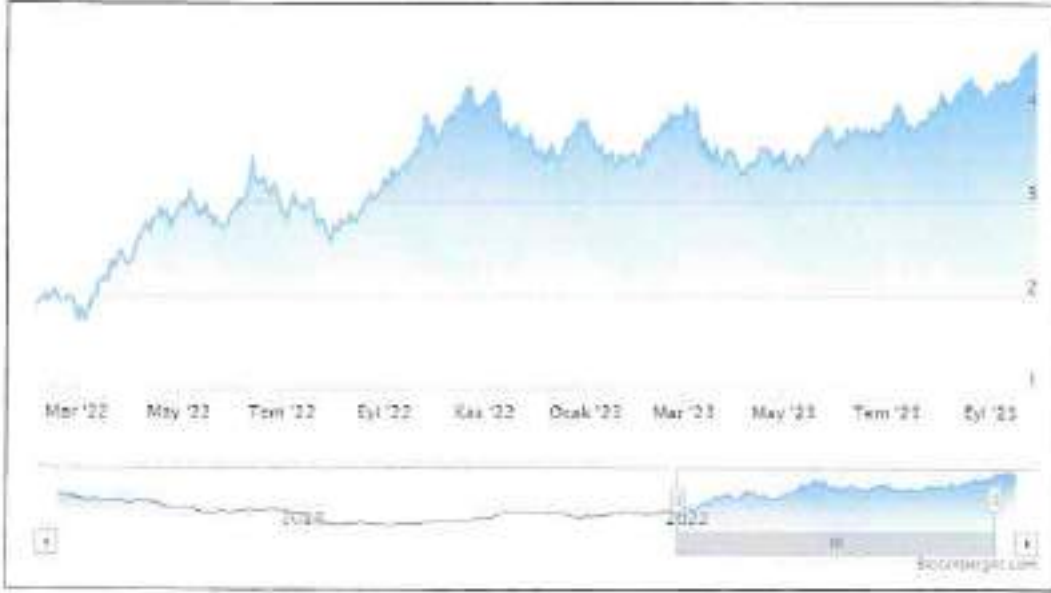


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



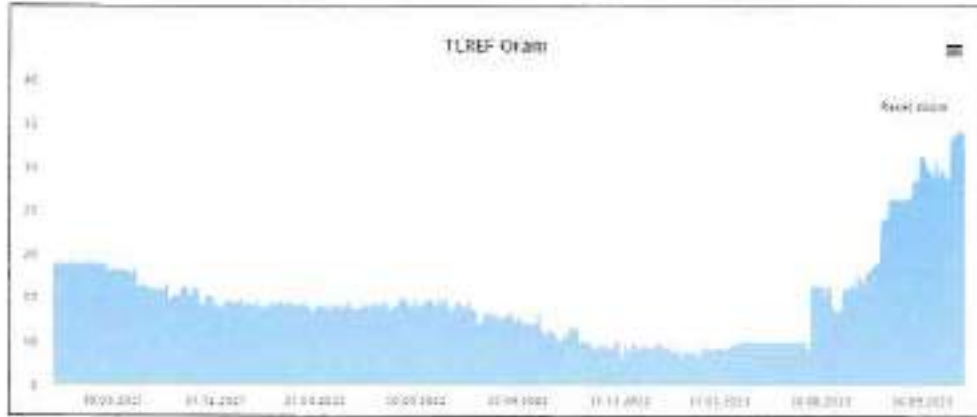
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emelyat Sok. 9. Kat, No:1771 Yeninebeyler/BAĞCASA
Tel:0312 407 60 61 Faks:0312 407 05 34
www.netgd.com.tr Banka Hesabı:14.000.000.00 TL
Tic.Sic.No:268020 Mersis No:0831004030000010
Malatya Vncd Ofisi: 031 054 0500

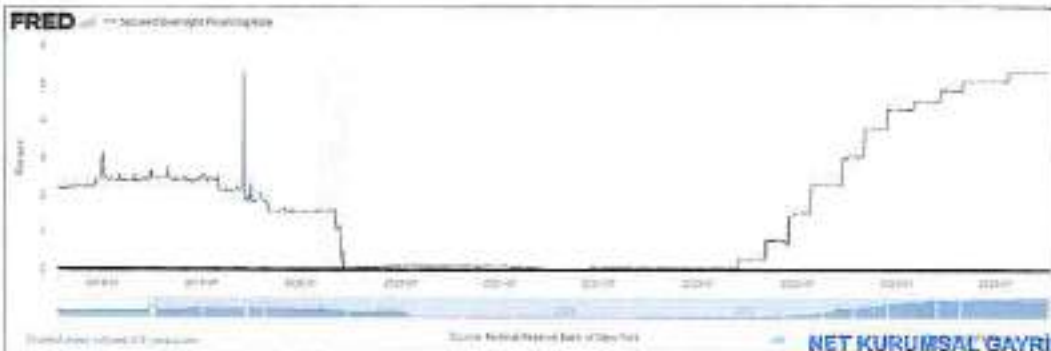


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi



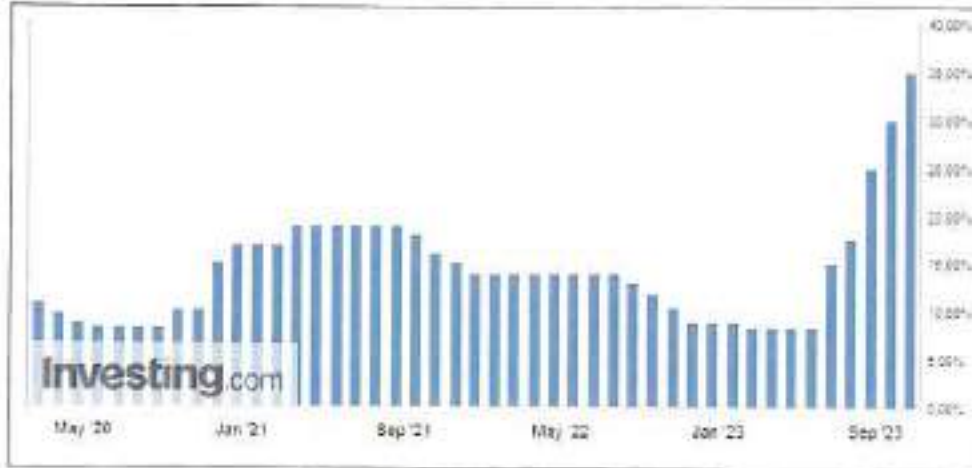
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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



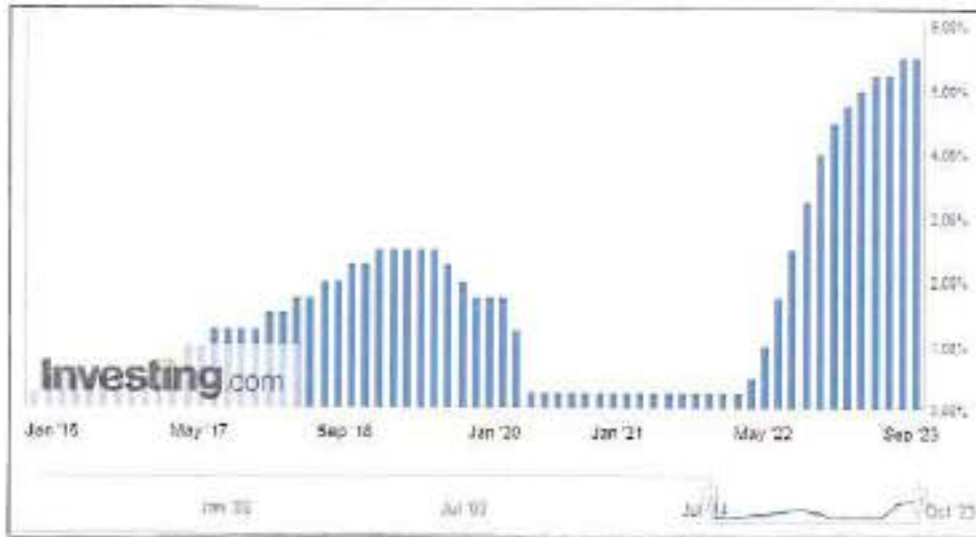
**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sımr Gk. No:171 Y. Sımsıkı/ANKARA
Tic:0312 367 00 81 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sayı:14.050.000.00 TL
Tic.Sic.No:250808 Mers: No: 083100431000119
Maliye Vergi Dairesi 551 554 9038

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



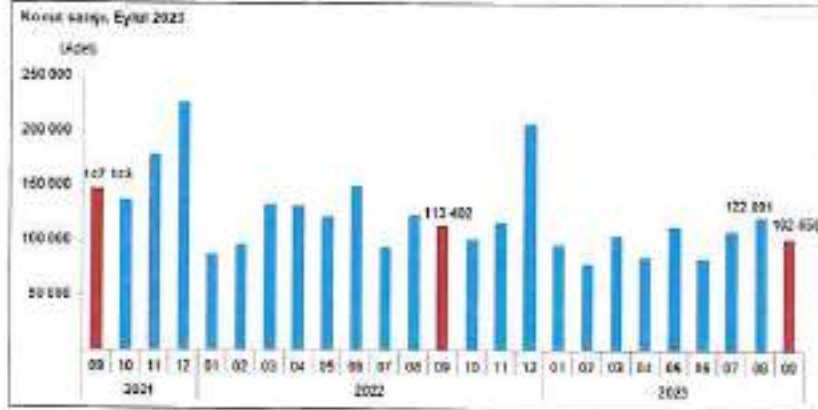
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

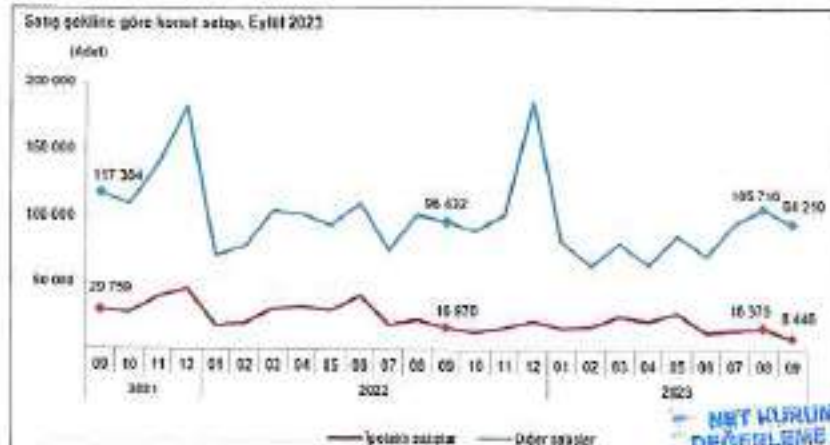
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



Konut satış sayıları, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 482	-9,5	808 016	1 057 193	-23,6
İpotekli satış	8 446	16 870	-50,2	168 884	228 601	-26,4
Diğer satış	94 210	96 612	-2,3	739 130	828 592	-10,9
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 482	-9,5	808 016	1 057 193	-23,6
İkinci el satış	20 400	26 964	-24,3	288 557	312 110	-7,6
Yeni el satış	82 256	86 518	-4,9	519 459	746 482	-30,4

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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gm. Yönl. Mh. Kat: 7/1 Kat: 7/1 Kat: 7/1 Kat: 7/1
Tic. Sic. No: 296696 Nispetiye Kat: 7/1 Kat: 7/1 Kat: 7/1
Tic. Sic. No: 296696 Nispetiye Kat: 7/1 Kat: 7/1 Kat: 7/1
Tic. Sic. No: 296696 Nispetiye Kat: 7/1 Kat: 7/1 Kat: 7/1

