



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1359

Aralık, 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sok. No: 1/1 Yenimahalle/ANK
Tel: 0312 467 00 61 / Fax: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 064 63 89 Tic.Sic.No: 256696
www.netkd.com.tr Sermaye: 1.700.000,00.-TL
Mersis No: 0831054928900019



Talep Sahibi	Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1359
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şehit Ali Mahallesi'nde konumlu , "Arsa" nitelikli 63653 ada 2 parsel, 63661 ada 1 parsel, 63688 ada 2 parsel ve 63654 ada 1 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk iki (42) 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 Gerekli Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara, Emir Ek No: 2/21 Yenimahalle/ANK.
Tel: 0312 467 00 84 Faks: 0312 467 00 84
Mersis No: 08100001000000000000000000
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00.-TL
Mersis No: 08100001000000000000000000

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	13
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	13
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	13
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	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
4.6	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	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
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	34
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	34
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	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1359 / 31.12.2020
<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>Taşınmazların Açık Adresi</u>	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şehit Ali Mahallesi'nde konumlu , "Arsa" nitelikli 63653 ada 2 parsel, 63661 ada 1 parsel ve 63688 ada 2 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şehit Ali Mahallesi'nde konumlu, 63653 ada 2 parsel, 63661 ada 1 parsel, 63688 ada 2 parsel ve 63654 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlardan olan 63661 ada 1 parsel,63654 ada 1 parsel ile 63668 ada 2 parsel halihazırda boş arsayken 63653 ada 2 parselde ise piknik alanı olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerlemeye konu taşınmazlardan olan 63653 ada 2 parsel, 63688 ada 2 parsel ile 63654 ada 1 parsel taşınmazlar Konut Alanı E: 0,50 Hmax: 24,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahipken, 63661 ada 1 parsel taşınmazlar ise Ticari Rekreasyon Alanı E:0,05 Hmax: 4,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş. Hisse Değerleri Toplamı 8.500.000,00 TL (Sekiz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş. Hisse Değerleri Toplamı 10.030.000,00 TL (On Milyon Otuz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğan BÖYÜKBAŞ – SPK Lisans No: 408333 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 1/4 Yenimahalle/ANKA
Tel: 0312 447 00 44 / Faks: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 63 / 054 49 89 Tic.Sic.No: 256696
www.netgd.com.tr / Sermaye: 1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0831054938900019

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 02.12.2020 itibarıyla başlanmış 28.12.2020 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2020 tarihinde Özel 2020-1359 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara İli, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şehit Ali Mahallesi, 63653 ada 2 parsel, 63661 ada 1 parsel, 63688 ada 2 parsel ve 63654 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 03.12.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 1.200.000,-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 : Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
Şirket Adresi : Saray Mah. Atom Cad. No:15 Kahramankazan / ANKARA
Şirket Amacı : Elektrik ve enerji Sektörü üzerinde üretim satış ve pazarlama yapmak
Sermayesi : 100.000.000,-TL
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 312 309 03 54 Pbx
E-Posta : girisim@girisimelk.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Şehit Ali Mahallesi, 63653 ada 2 parsel, 63661 ada 1 parsel, 63688 ada 2 parsel ve 63654 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli taşınmazların 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.

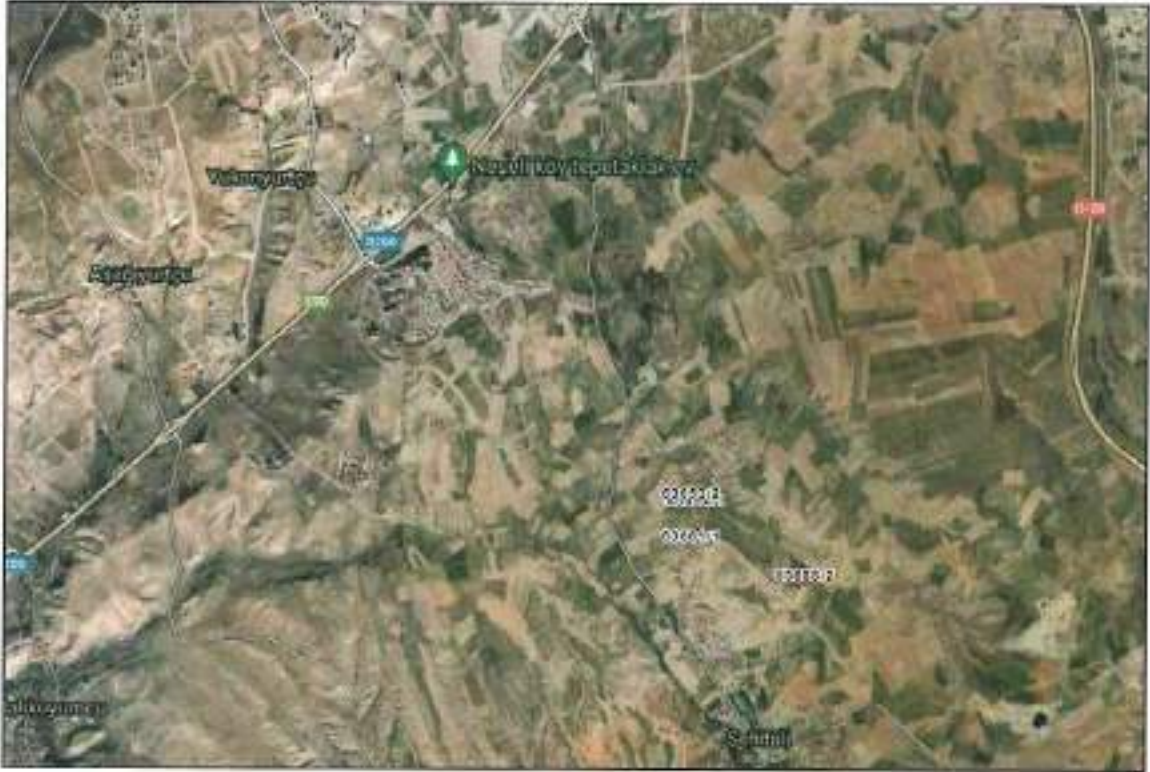
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 61 / Pbx:0312 467 00 61
Maltepe V.D. 631 054 33 88 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli Etimesgut İlçesi, Şehit Ali Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. Taşınmazlar kuş uçuşu olarak Turkuaz Toki Konutlarına 2,4 km Eskişehir Yoluna 3 Km Yaprıcak Mahallesi'ne 6 km Alacaatlı Mahallesi'ne ise 9 km mesafede yer almaktadırlar.

Rapora konu taşınmazlara ulaşım için Dublupınar Bulvarı üzerinde Ankara yönünde doğu istikametinde ilerlerken sağ tarafa Şehit Ali Mahallesi Yoluna girilir. Konu taşınmazlar Şehit Ali Mahallesi yolu üzerinde konumlandıkları. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede tarım arazileri, 2 3 katlı müstakil tarzda yapılar, hobi bahçeleri ve boş parseller yer almaktadır.



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıracık Sk. No: 7/1 Yenimahalle/ANK
Tel: 0312 467 00 61 Faks: 0312 467 00 34
Maliye V.D. 681 054 97 89 Tic. Sic. No: 256696
www.netgd.com.tr Şirket Sermayesi: 1.200.000,00 TL
Mersis No: 0681054938900019



Koordinatlar

63688 Ada 2 Parsel Enlem: 39.7946090- Boylam: 32.6000530

63661 Ada 1 Parsel Enlem: 39.7904- Boylam: 32.5992

63654 Ada 1 Parsel Enlem: 39.7876799- Boylam: 32.6133890

63642 Ada 1 Parsel Enlem: 39.7941902- Boylam: 32.6005358

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Şk No:134 Yeşimahalle/ANKA
467 00 00 Fax: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 051 054 93 89 Tic.Sic.No:255696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/ETİMESGUT
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ŞEHİTALİ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 9/1339
ADA - PARSEL	: 63653/2
YÜZÖLÇÜM	: 4.730 m ²
ANA TAŞINMAZLAR NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZLAR ID	: 83287071
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İmar (31-12-2013 – 69650)

İL – İLÇE	: ANKARA/ETİMESGUT
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ŞEHİTALİ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 10/1389
ADA - PARSEL	: 63661/1
YÜZÖLÇÜM	: 8.869 m ²
ANA TAŞINMAZLAR NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZLAR ID	: 83287080
MALİK - HİSSE	: SINIRLI SORUMLU BİLGİSAYARCILAR 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ (4434/8869) GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (4435/8869)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: (Satış 29-01-2014 4749)

NET KURUMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Emniyet Mh. Sıyrık Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 81 Faks:0312 467 00 84
Maltepe V.D. 631 054 05 89 Tlc Sk.No:256695
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019

İL – İLÇE	: ANKARA/ETİMESGUT
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ŞEHİTALİ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 11/1510
ADA - PARSEL	: 63688/2
YÜZÖLÇÜM	: 13.154 m ²
ANA TAŞINMAZLAR NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZLAR ID	: 83287084
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İmar (31-12-2013 69650)

İL – İLÇE	: ANKARA/ETİMESGUT
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ŞEHİTALİ MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 9/1335
ADA - PARSEL	: 63654/1
YÜZÖLÇÜM	: 6.507,00 m ²
ANA TAŞINMAZLAR NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZLAR ID	: 83287067
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış 19-06-2020 24357

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

Web Tapu Portal üzerinde 02/12/2020 tarihinde Saat: 18:53 ile 18:54 de alınan Takbis Belgelerine ve 19.02.2021 tarihli 14:01'de alınan Takbis Belgesine göre, 63654 Ada 1 Parsel, 63653 ada 2 parsel ile 63688 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. 63661 ada 1 parsel üzerinde;

rapora konu taşınmazların üzerinde

-Beyan TAMAMI TİCARİ REKREASYON ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR. (Şablon: Diğer Beyanlar)

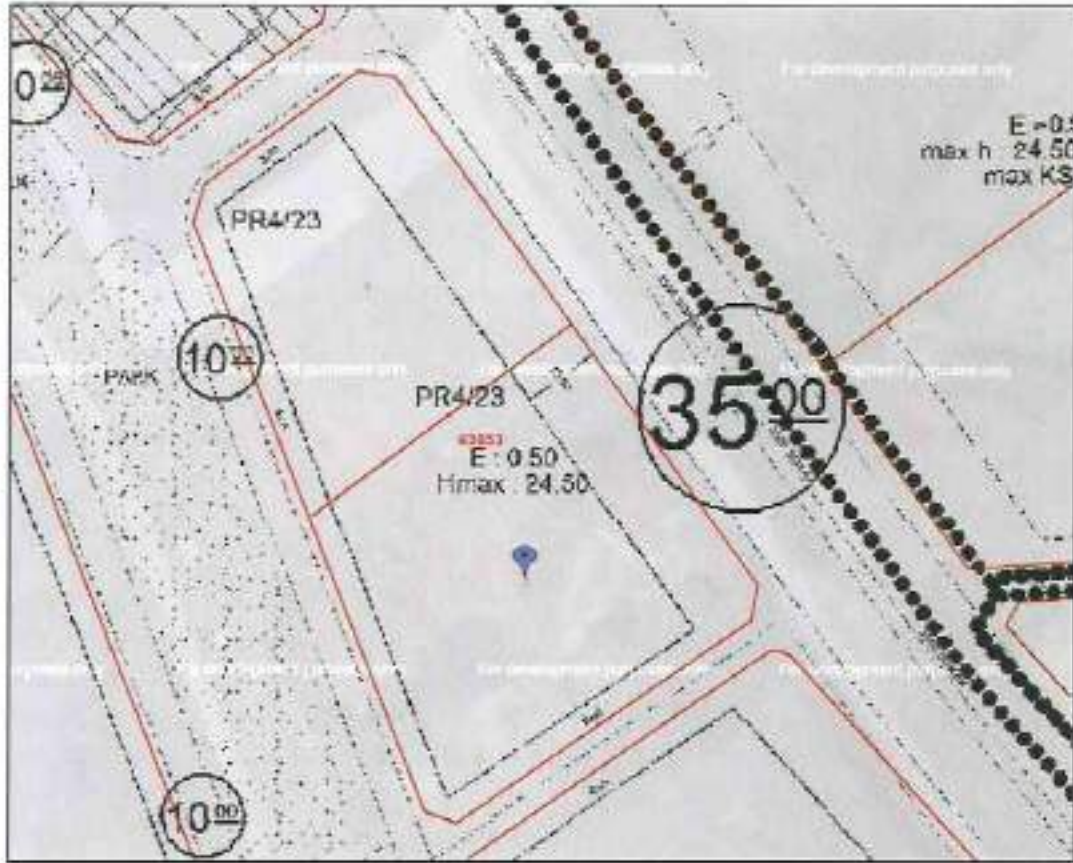
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Şiş. No:127 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 31 - Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 024 93 89 Tic.Sic.No:255696
www.netgd.com.tr Sermaye:3.200.000,00.-TL
Mersis No: 0831054938900019

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

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Etmesgut Belediyesi İmar Müdürlüğünde rapora konu taşınmazların, belediye sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli imar planına göre, taşınmazlardan olan 63653 ada 2 parsel, 63688 ada 2 parsel ile 63654 ada 1 parselin konut alanı içerisinde E:0,50 Hmax: 24,50 olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahipken, 63661 ada 1 parselin ticari rekreasyon alanı E:0,05 Hmax: 4,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.





NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıracık Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 63 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 831 054 91 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şirket Kayıt No:1.200.000.00-71
Mersis No: 0811054938900019



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

Söz konusu gayrimenkul için Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve alına sözlü bilgilere göre taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlardan 63653 ada 2 parsel, 63688 ada 2 parsel, 63654 ada 1 parselin tamamı, 63661 ada 1 parselin ise 4435 m2 lik kısmı Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Etimesgut Belediyesinde rapora konu taşınmazlara ait araştırmalarda herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde de parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür.

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

Rapora konu taşınmazlar arsa vasıflı olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar arsa vasıflı olup boş durumdadır. Herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No: 1/1 Yenimahalle/ANKA
Tel: 0312 467 00 63 Fax: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 29 Tic. Sic. No: 256696
www.netgd.com.tr Şahıs No: 1.200.000.00-TL
Mersis No: 0831054938900019

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir.[6] Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.



Etimesgut ilçesinin kurulduğu alanın ilk çağlardan önce Hitit daha sonra da Frig uygarlıklarının toprakları içinde yer aldığı bilimsel bir gerçektir. Tarihçi Afif Erzen İlkçağda Ankara adlı eserinde, Ahi Mesud adlı yerde bulunan aslanların Frigya Aslanı olduğunu yazmakta ve ilk çağda bu yörenin adının Amaksis olduğunu belirtmektedir. Haritacı Kiepert de çizdiği haritalarda,

Etimesgut ilçesinin bulunduğu bölgeyi Amaksiz olarak anar. Osmanlı haritalarında bu isim Amaksus ve Akmasus olarak geçmiştir.

Etimesgut yöresi, Cumhuriyetin ilanından sonra Batı Trakya'dan gelen göçmen Türkler için 1924–1925 yıllarında Atatürk'ün emri ile 50 haneli bir köy olarak kurulmuştur. 1928 yılında iskâna açılarak belde olarak yeniden yapılandırılmıştır. Ata'nın Etimesgut yöresine özel bir ilgisi vardı. Buraya haftada birkaç kez gelip at gezintileri yapar, halkla yıllık mahsuller hakkında konuşur hatta tarlalara kadar gidip çiftçilerden bilgi alırdı. Etimesgut, kendisine bağlı 18 köy ile 1968 yılına kadar belde olarak kalmış, aynı yıl mahalle olarak yeniden kurulmuştur. 20 Mayıs 1990 gün ve 20523 sayılı Resmi Gazetede de yayınlanan 3644 sayılı kanunla ilçe statüsü kazanmış, hemen ardından da 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan belediye başkanlığı seçimi ile Belediye teşkilatı kurulmuştur. İlçe 28 mahalleden oluşmaktadır. İlçedeki kültür varlıklarına örnek teşkil eden Atatürk çeşmesi bir

kültür varlığı olarak 1928 yılından beri ayaktaadır. Günümüzde Atatürk çeşmesi diye anılan eser, çok kez yer değiştirdikten sonra 1993 yılında yapılan Turgut Özal köprüsünün bitişğine alınmıştır. Etimesgut ilçesinin çeşitli yerlerinde sergilendikten sonra Merkez Camii parkında koruma altına alınan tarihi kalıntılar başka bir kültür zenginliğidir. 1925 yılında Mimar Ahmet Burhanettin tarafından yapılan Gazi Tren İstasyonu ile Atatürk'ün İstanbul'a gidiş ve gelişlerinde uğurlandığı Etimesgut Tren İstasyonu tarihi yapı özellikleriyle dikkat çekicidir. Etimesgut yöresine adını veren Ahi Mesud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerindendir. Ahi Elvan Hazretlerinin türbesi Elvanköy semtinde Elvanköy Camisi avlusundadır. İlçenin Eryaman bölgesinde bir mesire ve piknik yeri olan Göksu parkı, tatil günlerinde Ankaralıların dinlenme yeridir. Her yıl "Anadolu Günleri Festivali" 7-15 Ekim tarihleri arasında kutlanmaktadır.



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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK)

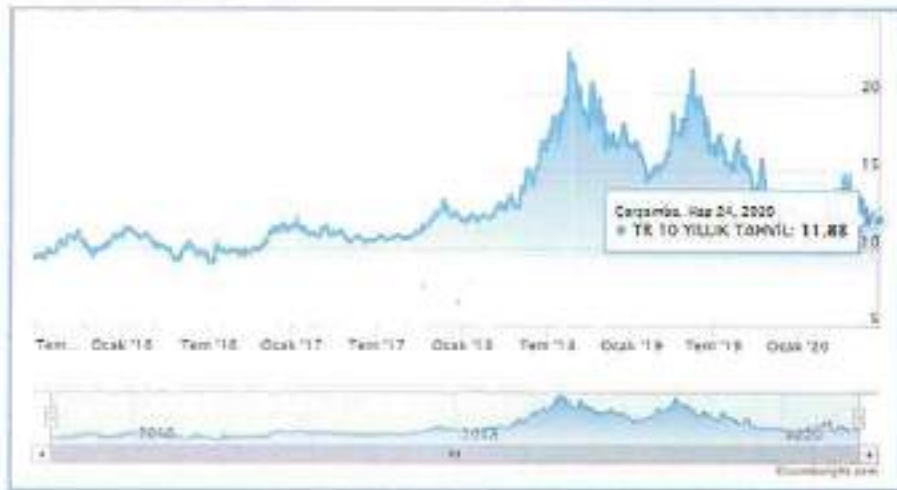
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhır Sk.No:17/1 Kat:1 Kat:1 Kat:1
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe Y.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Serimave:1.200.000.000 TL
Mersis No: 063105493890001010

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibarıyla ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte

konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 4730,00 m2 alana sahip 63653 ada 2 parsel topografik olarak düze yakın arazi şartlarına sahipken geometrik olarak dörtgen formdadır. Taşınmazların parsel etrafı tel örgü ile çevrili olup parsel içerisi mesire alanı olacak şekilde demonte malzemeden imal edilen kamelya alanları, ve basit yapı sınıfında ev ve kümes bölümleri bulunmaktadır. Mahallinde taşınmazların peyzaj işlerinin yapıldığı olduğu görülmüştür.

Taşınmazlardan olan 8869 m2 alana sahip 63661 ada 1 parsel taşınmazlar topografik olarak eğimli arazi yapısına sahipken geometrik olarak biçimsiz formdadır. Mahallinde yapılan taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı elemanının bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazların batısında yer alan imar yoluna yaklaşık 76 m cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazlardan 13154 m2 alana sahip 63688 ada 2 parsel topografik olarak hafif eğimli arazi şartlarına sahipken geometrik olarak biçimsiz formdadır. Taşınmazların kuzeyine ve güneyinde imar yolu bulunmaktadır. Mahallinde taşınmazların güneyinde bulunan imar yolunun açılmadığı görülmüştür.

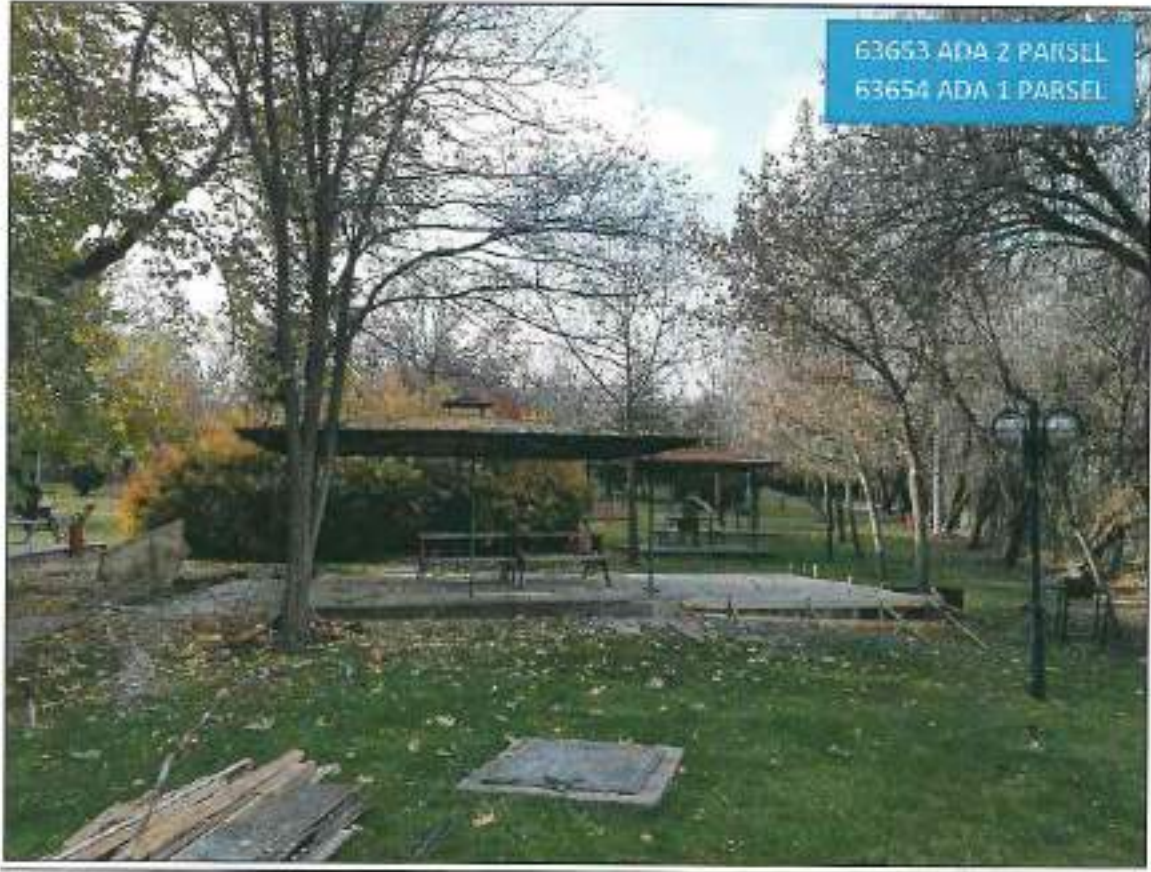
Taşınmazlardan olan 6507,00 m2 alana sahip 63654 ada 1 parsel topografik olarak hafif eğimli arazi şartlarına sahipken geometrik olarak biçimsiz formdadır. Taşınmazların kuzeyine ve güneyinde imar yolu bulunmaktadır. Mahallinde taşınmazların güneyinde bulunan imar yolunun açılmadığı görülmüştür.



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 99 69 71 Etilik No:256696
www.netgd.com.tr Şirket Yığı:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0671054938900019



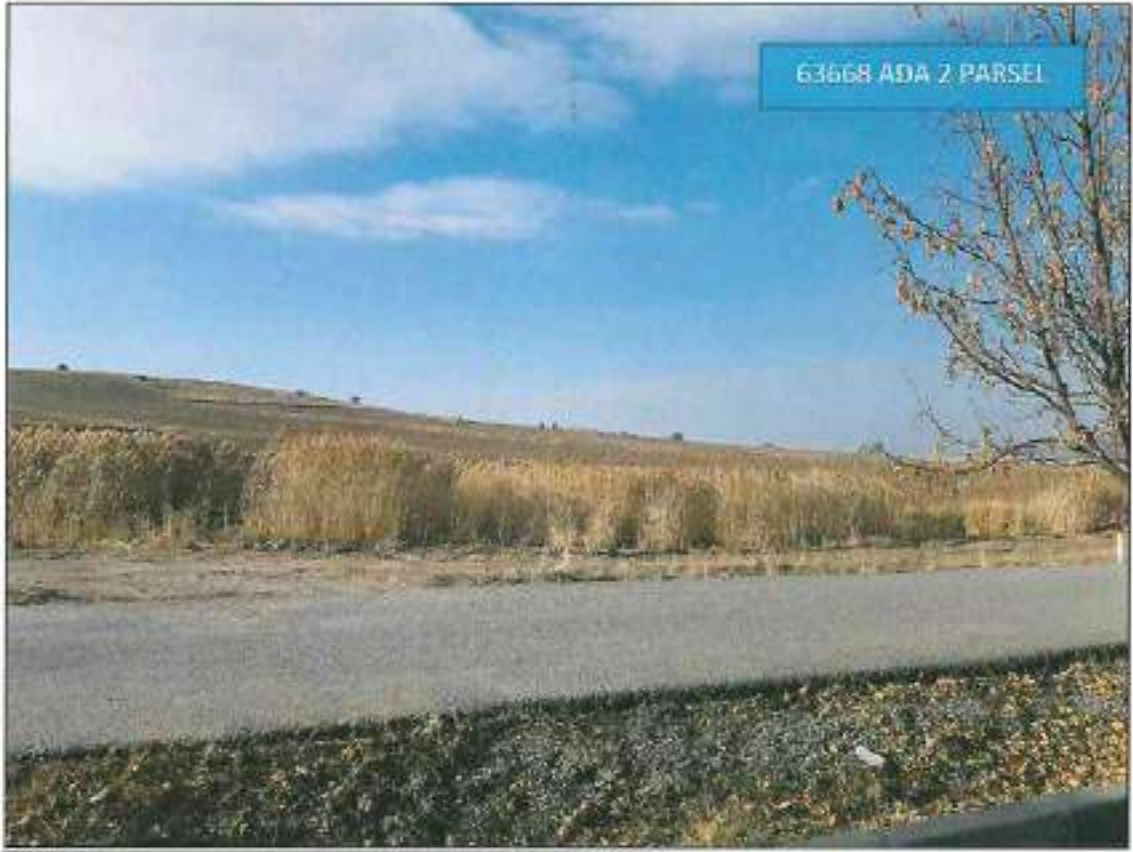
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANKA
Teh:0312 467 00 67 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 851 054 93 89 Tic.Sic.No:256606
www.netgr.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0831054638900019



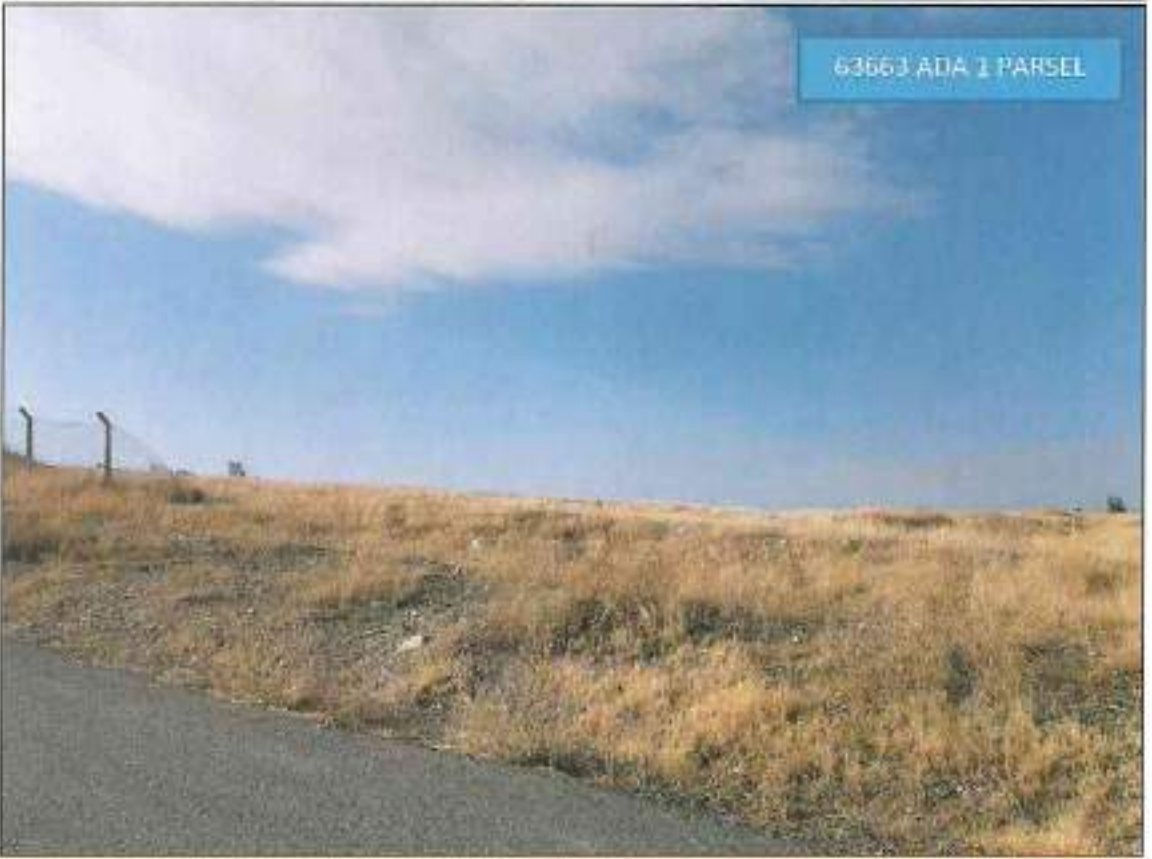
NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. E31 454 92 39 Tlc.Sic.No:256698
www.netgd.com.tr Şirket Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054936000019



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 2/1 Yenimahalle/Ankara
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 633 054 00 39 Tic. Sic. No: 25669
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000.00 TL
Mersis No: 0631054918000110



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sic.No:174 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Kallıpe V.D. 631 054 93 93 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:083105493800019



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 3/2 Yenimahalle/ANK
Tel: 0312 467 00 81 Faks: 0312 467 00 94
Maltepe V.D. 631 054 98 89 Tic.Sic.No: 256696
www.netgd.com.tr Şirket Yayı: 1.200.000,00.- TL
Mersis No: 0631054938900018

olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaları *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanacak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli*

NET KURUMSAL DEĞERLEME
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel: 0312 467 04 61 Fax: 0312 467 03 34
www.netgd.com.tr Etiler/Beştepe/Şişli/İstanbul
Mersis No: 0631054938900019

*görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi **gerekli** görülmektedir.*

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda Konut alanı E:0,50 Hmax: 24,50 olacak şekilde yapılaşma şartlarına ve 17263 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 4.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(4.000.000\text{-TL} / 17263 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 1,20 \text{ konum} = 247 \text{ TL/m}^2)$

Not: Emsal konum olarak yola ve konut kooperatiflerine uzak olması sebebiyle dezavantajlıdır.

Mal Sahibi: 0532 208 02 51

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda Konut alanı E:0,50 Hmax: 24,50 olacak şekilde yapılaşma şartlarına ve 6500 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 1.495.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(1.495.000\text{-TL} / 6500\text{m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 1,20 \text{ konum} = 262,2 \text{ TL/m}^2)$

Not: Emsal konum olarak yola ve konut kooperatiflerine uzak olması sebebiyle dezavantajlıdır.

Aybars Gayrimenkul: 0312 239 38 00

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda Konut alanı E:0,40 2 kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına ve 8300 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 1.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(1.900.000\text{-TL} / 8300\text{m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,90 \text{ İmar Avantajı} = 185,42 \text{ TL/m}^2)$

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan olan 63661 ada 1 parsel taşınmazlar emsal taşınmazlara göre imar durumu yönünden dezavantaja sahiptir.

Ankarazi Yarım: 0532 561 93 82

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda Konut alanı E:0,40 2 kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına ve 14000 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 3.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(3.500.000\text{-TL} / 14.000\text{m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,80 \text{ İmar ve Konum Avantajı} = 180,00 \text{ TL/m}^2)$

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan olan 63661 ada 1 parsel taşınmazlar emsal taşınmazlara göre imar durumu ve konum yönünden dezavantaja sahiptir.

NB Arsa Yatırım: 0535 370 38 59

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda Konut alanı E:0,40 2 kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına ve 1200 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 279.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(279.000\text{-TL} / 1.200\text{m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 0,80 \text{ İmar ve Alan Avantajı} = \sim 176,70 \text{ TL/m}^2)$

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan olan 63661 ada 1 parsel taşınmazlar emsal taşınmazlara göre imar durumu ve konum yönünden dezavantaja sahiptir.

Mal Sahibi: 0537 777 35 22

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır St.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 84
Maltepe V.D. 431 04 99 89 Tlc.St.No:256696
www.netpd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019

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 incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede; E: 0.50, Hmaks: 24,50 ve E:0,40 2 kat Kont Alanı imarlı arsalar bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların ilgili arazi yapısı, geometrik şekli vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların gelişim gösteren bölgede yer alması, ulaşımın kolay olması gibi özellikleri taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemiştir. Taşınmazların bulunduğu Şehitali Mahallesi, gelişimi devam eden bölgelerden biridir. Bölgede yer alan taşınmazlara olan talep bölgenin lokayonda yer alan taşınmazlara olan talep genellikle yatırım amaçlı olup bölgede yer alan arsa vasıflı taşınmazların konut alanında olanları tercih edilmektedir. Taşınmazlardan olan 63661 ada 1 parsel Ticari Rekraasyon Alanında kalmakta olup imar durumu yönünden diğer taşınmazlara göre dezavantajlıdır. Ayrıca taşınmazlardan olan 63653 ada 2 parselin peyzaj işleri parsel etrafında yer alan tel örgü ve altyapısal işlemler taşınmazların değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırsı Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltape V.D. 8310549589 Tic.Sic.No:266696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 08310549589000019

63661 ada 1 parselin hisseli olması ile parselin tamamının ve Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş. nin hissesine düşen değer ayrı ayrı hesaplanmıştır.

63653 ada 2 Parsel Değeri : 4730 m2 x 338 TL/m2 =~1.600.000 TL

63688 ada 2 Parsel Değeri : 13154 m2 x 288 TL/m2=~3.800.000 TL

63654 ada 1 Parsel Değeri : 6.507,00 m2 x 338 TL/m2=~2.200.000 TL

63661 ada 1 Parsel Değeri : 8869 m2 x 202 TL/m2 =~1.800.000 TL

63661 ada 1 Parsel Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş hissesine düşen değer: 1.800.000 TL x 4435/8869 =~900.000 TL

Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş hisse değeri toplamı: 8.500.000 TL'dir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazların Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş hisse değerine düşen toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **8.500.000,00- 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmazlar 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 durumdaki 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

Değerleme konusu taşınmazlar doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazların değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazların değerleme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazların değerleme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık arsa veya tarla emsaline rastlanılmamıştır. Bölgede benzer arsaların kira kabiliyeti düşük olması sebebiyle arsalar için kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar 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 taşınmazların mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların; imar durumu, ulaşım kabiliyeti, parselin geometrik ve topografik şekli göz önünde bulundurulduğunda mevcut imar durumuna uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olabileceğine kanaat getirilmiştir.

A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazların arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması sebebiyle değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazların arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parseller değerlendirilmiştir.

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrak olmadığı tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu parsel arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme işlemi, mevcut parsellerin değer tespiti için yapılmış olup portföye alınmaları için yapılmamıştır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şehi Ali Mahallesi, 63653 ada 2 parsel, 63661 ada 1 parsel, 63688 ada 2 parsel ve 63654 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş hisse değeri toplamına düşen alanların Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 8.500.000,00-TL ve Yazıyla Sekiz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 10.030.000,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Haric 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\$:7,4439 TL dir.

Doğan BÜYÜKBAŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408333	Racı Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıfır Sok.No:1/1 Yenimahalle/ANK
Tic. Sic. No: 270661 Tic. Sic. No: 270661
Maliye V.D. 051 054 93 89 Tic. Sic. No: 270661
www.netgd.com.tr Şirket No: 270661
Mersis No: 083300433000019

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-12-2020-18:54



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005720895817	20201202-619-F02892	89581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	63653/2
Taşınmaz Kimlik No:	63287071	AT Yüzölçümü(m2):	4730.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGÜT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEHİTALİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BŞNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1339	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebati-Tarih-Yevmiye	Tarifi Sebebi-Tarih-Yevmiye
256640141	(SN.7740138) GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4730.00	4730.00	İmar (TSM) 31-12-2013 69650	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) In63Zw1ZU0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-12-2020-18:54



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005720895817	20201202-919-F02892	89581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Ada/Paralel	63661/1
Taşınmaz Kimlik No:	83287080	AT Yüzölçümü(m2):	8869.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEHİTALİ Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	10/1389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Mallik/Lektör	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TAMAMI TİCARİ REKREASYON ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR. (Şablon: Diğer Beyanlar)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hiss) Sistem No	Mallik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
250640156	(SN:445143) SINIRLI SORUMLU BİLGİSAYARCIAR 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ Y	-	4434/8869	4434.00	8869.00	İmar (TSM) 31-12-2013 69650	-
259206812	(SN:7740138) GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Y	-	4435/8869	4435.00	8869.00	Satış 29-01-2014 4749	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s1U9XqEevg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sokak:17/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 67 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 054 86 95 Fik Sic.No:266696
www.netd.com.tr Sermaye:1.200.000.00 / TL
Mersis No:0631034535900013

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-12-2020-18:53



Kayıd Oluşturan: AHMET CIHAN SONER

Mekbuz No	Doküman No	Boguru No
005720895827	20201202-019-F02893	89582

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	63688/2
Tasınmaz Kimlik No:	83287084	AT Yüzölçümü(m2):	13154.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Mülk:	
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEHİTALİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	11/1510	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256640160	(SN:7740138) GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13154.00	13154.00	İmar (TSM) 31-12-2013 69650	

1 / 2

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



2 / 2

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Şk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 457 00 81 Fax:0312 457 00 34
Maltepe V.D: 633 054 93 89 Tic.Sic.No:256688
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 06310549388000192

Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005721113811	20210219-898-F02142	11381

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	63654/1
Taşınmaz Kimlik No:	83287067	AT Yüzölçümü(m2):	6507.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEHİTALİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çit/Sayfa No:	9/1335	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
526171297	(SN:7740138) GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6507.00	6507.00	Satış 19-06-2020 24357	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) elzqmRuzQY2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

SPL
SERMAYE PİYASASI KURULU

Tarih: 25.01.2018 No: 48030
4273

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (V/8-126/7) uyarınca

Doğan BÖYÜKBAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Doğan BÖYÜKBAŞ
Tuba ERTUĞAY YILMAZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ GENEL MÜDÜR

Doğan BÖYÜKBAŞ
Tuba ERTUĞAY YILMAZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ GENEL MÜDÜR

SPL
SERMAYE PİYASASI KURULU

Tarih: 13.07.2018 No: 48422

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (V/8-126/7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Raci Gökcehan SONER
Tuba ERTUĞAY YILMAZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ GENEL MÜDÜR

Raci Gökcehan SONER
Tuba ERTUĞAY YILMAZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2010 No: 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Erdeniz BALIKÇIOĞLU
İlkay AKIKAN
GENEL SEKRETER BAŞKAN

Erdeniz BALIKÇIOĞLU
İlkay AKIKAN
GENEL SEKRETER BAŞKAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıfır Sk. No: 1/1 Yenimahalle/Ank.
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
Mektepe Y.D. 031 004 92 99 Tic.Sic.No: 256691
www.netgn.com.tr Sermaye: 2.000.000,00.- TL
Mersis No: 0631054930000015



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1074

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 25039103440 - Lisans No: 401416)

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

[Signature]
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]
Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 45503003186 - Lisans No: 404822)

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

[Signature]
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]
Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2223

Sayın Doğan BÖYÜKBAŞ

(T.C. Kimlik No: 10028482160 - Lisans No: 406333)

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

[Signature]
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]
Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eğilimci Mh. Sınıf Sk.No:13/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe Y.D. 634 034 93 T.C. Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 067054838900019