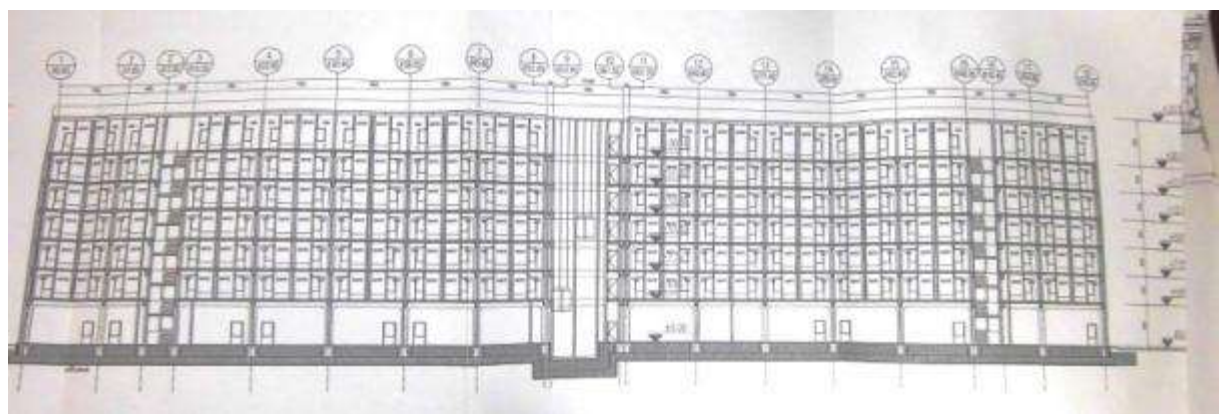


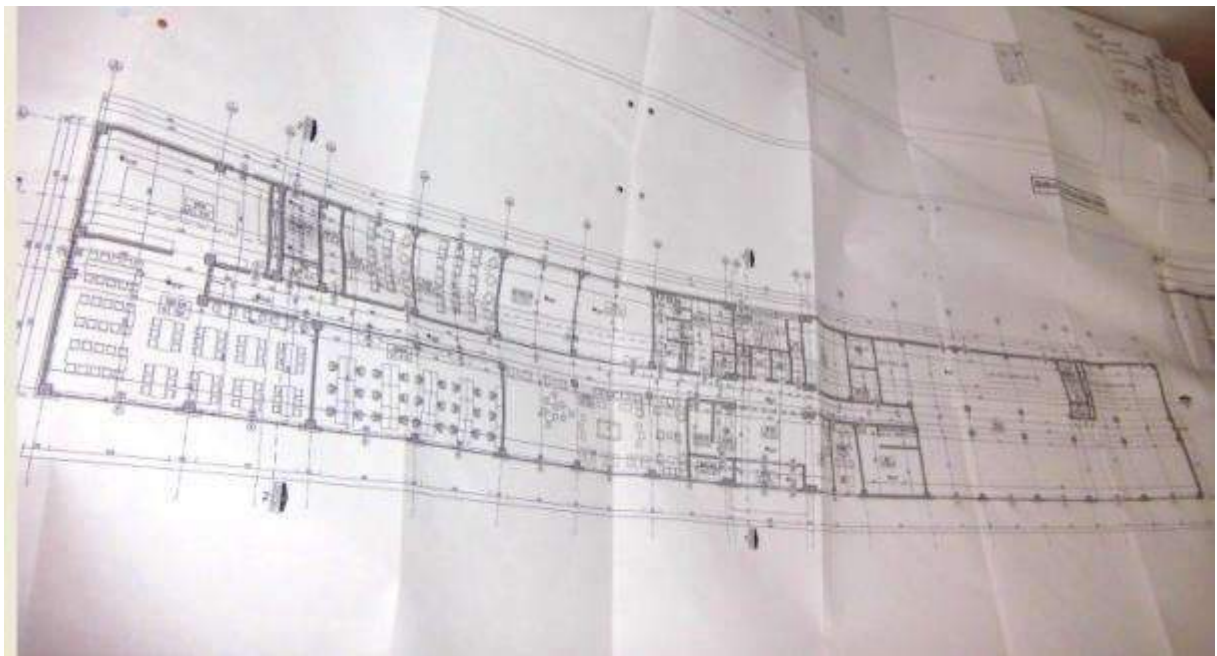


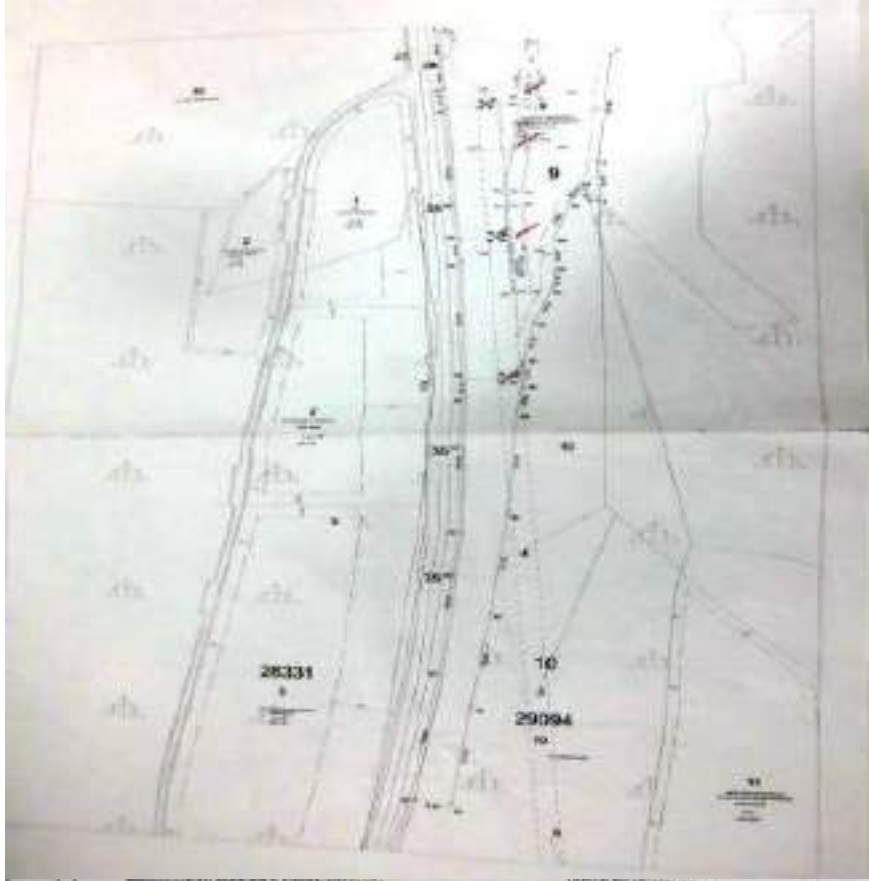












HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ					
YAPININ KULLANIM AMACI: ÜSTÜN BEKARLAR KOLEJ VE YAPISALLARI					
YAPININ SAHİBİ: HACETTEPE TEKNİK KENT A.Ş.					
YÜKLENİCİNİN		ADI SOYADI	HACETTEPE EĞİTİM VE KİMLİK AKADEMİSİ		
		VERGİ DAİRESİ VE NO	454 054 3662		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALİSESİ	PAFTA NO	ADA NO
	ANKARA	BEYTEPE			29094
					9-10
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ					
PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ	
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013	
	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA	
MİMARİ	M. TAYFUN TULGAN	MİMAR	26509	[Signature]	
STATİK					
MEKANİK TASİSAT					
ELEKTRİK TESİSATI					
JEOLOJİK RAPOR					
NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.					
İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.					
KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ		YÖNETİCİ ŞİRKET		
			[Signature]		
BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ					

202001

YAPI RHEATİ

1. İşletme No: 01.0000000000000000 2. İşletme Adı: 01.0000000000000000 3. İşletme Adres: 01.0000000000000000 4. İşletme Telefon: 01.0000000000000000 5. İşletme E-posta: 01.0000000000000000 6. İşletme Web Sitesi: 01.0000000000000000 7. İşletme Yılı: 01.0000000000000000 8. İşletme Sektörü: 01.0000000000000000 9. İşletme Türü: 01.0000000000000000 10. İşletme Durumu: 01.0000000000000000	11. İşletme Yılı: 01.0000000000000000 12. İşletme Sektörü: 01.0000000000000000 13. İşletme Türü: 01.0000000000000000 14. İşletme Durumu: 01.0000000000000000 15. İşletme Yılı: 01.0000000000000000 16. İşletme Sektörü: 01.0000000000000000 17. İşletme Türü: 01.0000000000000000 18. İşletme Durumu: 01.0000000000000000 19. İşletme Yılı: 01.0000000000000000 20. İşletme Sektörü: 01.0000000000000000	21. İşletme Yılı: 01.0000000000000000 22. İşletme Sektörü: 01.0000000000000000 23. İşletme Türü: 01.0000000000000000 24. İşletme Durumu: 01.0000000000000000 25. İşletme Yılı: 01.0000000000000000 26. İşletme Sektörü: 01.0000000000000000 27. İşletme Türü: 01.0000000000000000 28. İşletme Durumu: 01.0000000000000000 29. İşletme Yılı: 01.0000000000000000 30. İşletme Sektörü: 01.0000000000000000
--	---	---

Yapı Bilgileri

1. Yapı Adı: 01.0000000000000000

2. Yapı Türü: 01.0000000000000000

3. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

4. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

5. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

6. Yapı Türü: 01.0000000000000000

7. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

8. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

9. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

10. Yapı Adı: 01.0000000000000000

11. Yapı Türü: 01.0000000000000000

12. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

13. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

14. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

15. Yapı Türü: 01.0000000000000000

16. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

17. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

18. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

19. Yapı Adı: 01.0000000000000000

20. Yapı Türü: 01.0000000000000000

21. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

22. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

23. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

24. Yapı Türü: 01.0000000000000000

25. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

26. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

27. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

28. Yapı Adı: 01.0000000000000000

29. Yapı Türü: 01.0000000000000000

30. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

31. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

32. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

33. Yapı Türü: 01.0000000000000000

34. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

35. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

36. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

37. Yapı Adı: 01.0000000000000000

38. Yapı Türü: 01.0000000000000000

39. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

40. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

41. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

42. Yapı Türü: 01.0000000000000000

43. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

44. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

45. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

46. Yapı Adı: 01.0000000000000000

47. Yapı Türü: 01.0000000000000000

48. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

49. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

50. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

51. Yapı Türü: 01.0000000000000000

52. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

53. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

54. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

55. Yapı Adı: 01.0000000000000000

56. Yapı Türü: 01.0000000000000000

57. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

58. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

59. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

60. Yapı Türü: 01.0000000000000000

61. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

62. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

63. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

64. Yapı Adı: 01.0000000000000000

65. Yapı Türü: 01.0000000000000000

66. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

67. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

68. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

69. Yapı Türü: 01.0000000000000000

70. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

71. Yapı Yılı: 01.0000000000000000

72. Yapı Sektörü: 01.0000000000000000

Yapı Bilgileri

73. Yapı Adı: 01.0000000000000000

74. Yapı Türü: 01.0000000000000000

75. Yapı Durumu: 01.0000000000000000

76. Yapı Yılı: 01.0000000

[illegible]

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/MustakilHak	Ada/Parsel:	29094/10
Taşınmaz Kimlik No:	87955369	AT Yüzölçümü(m2):	119567.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11223	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	-

1 / 3

		SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45-37987	
--	--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863669	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **tw4Jo0RhqCH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	29094/9
Taşınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11222	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN:7495856)	Çankaya -	-

1 / 3

tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair daosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 58997(Şablon: Diğer)	SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	
---	-------------------------------------	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M57mk2-8RC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



DİĞER MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	97.632,50					
DİĞER PROJE-ETÜD GİDERLERİ	21.886,00					
ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	176.171,05					
HAZIRLIK PROJE MÜHENDİSLİK GİDERLERİ	60.000,00					
HUKUKİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	590.161,25					
KREDİ FAİZ GİDERLERİ	10.771.813,34					
NAKLİYE GİDERLERİ	1.700,00					
SİGORTA GİDERLERİ	14.341,18					
YURT İNŞAATI HARCAMALARI	56.144.630,82					
YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.975.902,94					
GENEL TOPLAM	72.854.239	2021 Yılı İnşaat Maliyetlerindeki artış göz önünde bulundurularak yurt maliyeti 145.420.000.TL olarak kabul edilmiştir				

04.03.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.950,00	Ank.Büyükşehir Bel. 582761 Nl Mk	Harç
25.04.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	2.070,00	Tapu Kadastro Gn.Müd.- İmar Aplikasyon bedeli	Harç
14.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	175,00	Döner Semaye İşletmesi Gideri	Harç
15.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	41,85	Tapu Müdürlüğü Harç Gideri	Harç
15.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	175,00	Döner Sermaye İşletmesi Gideri	Harç
17.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	175,00	Döner Sermaye İşletmesi Gideri	Harç
17.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	41,85	Tapu Harcı Gideri	Harç
17.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	980,00	Tapu Harcı Gideri	Harç
25.09.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	56.779,67	Gençer Proje 001311 Nl.Ft	Gencer
07.10.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	3.636,22	Birlik Beton 016804 Nl.Ft.	Birlik Beton
07.10.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.661.016,95	Taşıyapı A.Ş. A-306175 Nl.Ft.	Taş Yapı
28.10.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	1.499,40	Koçyiğit İnş.A-100532 Nl.Ft.	Koçyiğit İnş
01.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.000,00	Zenit Mühendislik A-143793 Nl.Ft.	Zenit Müh
01.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	7.911,00	Genç Çizgi A-000482 Nl.Ft.	Genç Çizgi
07.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	49.000,00	Gençer Proje A-001321 Nl.Ft.	Gencer
07.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	2.000,00	İpragaz A.Ş. A-016359 Nl.Ft.	İpragaz
25.12.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	180.000,00	Özer -Tulgan A-028266 Nl.Ft(Sözleşmeye İst.1.Taksit)	Özer Tulgan
25.12.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	1.451,00	Gümüş-El Altyapı A-022936 Nl.Ft	Gümüş-El Altyapı
04.03.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	25.500,00	Gençer Proje A-001402 ft.	Gencer
07.04.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	45.000,00	Gençer Proje A-001405 FT.	Gencer
17.04.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	750,00	Ankara Büyükşehir Bld.C-832063 nl.mk.	Harç
30.04.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.514,77	180 Hesaptan Virman	IBS Sigorta
02.05.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	30.000,00	Gençer Proje A-001406 ft.	Gencer
29.05.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	20,00	TMMOB 8027 mk.	Harç
05.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	14.421,00	Efektif Akademetre Ltd.Şti.05.06.14 605529	Efektif Akademetre
10.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	15.000,00	Uğur Harita Ltd.Şti.10.06.14/089389 FT.	Uğur Harita
17.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	14.466,50	Efektif Akademetre Ltd.Şti.17.06.14/605546 ft.	Efektif Akademetre
30.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	10.000,00	Akfen İnşaat Turizm Tic.A.Ş. 30.06.14/016687 FT	Akfen İnşaat
01.07.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.188,98	Efektif Akademetre Araştırma ve Str.Plan.Tan. Ltd.Şti.01.07.14/605573 ft.	Efektif Akademetre
09.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.016,95	Proteknik Proje ve Soğutma Sis.İnş.Müh.Taah.Ltd.Şti. 09.09.14/562694 ft.	Proteknik
25.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	7.886,18	Bureau Veritas Gözetim Hiz.Ltd.Şti.25.09.14/050429 ft.	Bureau Veritas
29.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	15.000,00	Gençyol Yapı Asfalt İnş.Eml.Ltd.Şti.29.09.14/011081 ft.	Gençyol
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	16.003,44	Baykallar 26.11.13/178016 ft./153 Hesaptan virman	Baykallar
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	6.750,00	Erece Yapı 25.12.13/013298 ft./153 Hesaptan virman	Erece Yapı
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	10.300,00	Baykallar 05.12.13/178072 ft./153 Hesaptan virman	Baykallar
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.072.989,57	Renk-yol Müt.San.ve Tic.A.Ş.30.09.14/015508 ft.	Renkyol

30.10.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	120,37 Akçalı İnşaat Fizy.ve Turz.Tic.Ltd.Şti.17.09.14/040234 ft.	Akçalı İnşaat
31.10.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.758.212,04 Renk-yol Müt.San.ve Tic.A.Ş.31.10.14/015517 ft.	Renkyol
01.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	39.375,00 Kent Jeoteknik Ltd.Şti.01.11.14/1703 ft.	Kent Jeoteknik
03.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.500,00 Jura Jeoloji Jeoteknik ve Sond.03.11.14/294096 ft.	Jura Jeoloji
06.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	13.961,50 Bilfinger Real Estate Mülk Yön.Hiz.Ltd.Şti.06.11.14/095054 ft.	Bilfinger
19.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	8.333,10 Bureau Veritas Gözetim Hiz.Ltd.Şti.19.11.14/051942 ft.	Bureau Veritas
19.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	4.500,00 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.19.11.14/164004 FT.	Elit Gayrimenkul
25.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.990.721,40 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.25.11.14/0155522 ft.	Renkyol
26.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	4.986,36 Bureau Vetitas Göz.Hiz.Ltd.Şti. 26.11.14/052297 ft.	Bureau Veritas
23.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.362,00 IMS Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş.23.12.14/747296 ft.	IMS Proje
26.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	3.404,16 Bureau Veritas Göz.Hiz.A.Ş.26.12.14/053362 ft.	Bureau Veritas
31.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.105.926,52 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.31.12.14/015537 ft.	Renkyol
31.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	280.000,00 Özer ve Tulgan Mim.Prj.Dan.İnş.ve Tic.Ltd.Şti.31.12.14/028329 ft.	Özer Tulgan
23.07.2014	258.18.02.01.03.01	HAZIRLIK PROJE MÜHENDİSLİK GİDERLERİ	60.000,00 Erduman Müş.Müh.Tic.Ltd.Şti.23.07.14/066165	Erduman Müş
23.07.2014	258.18.02.01.03.99	DİĞER PROJE-ETÜD GİDERLERİ	14.286,00 Bilfinger Real Estate Mülk Yön.Hiz.Tic.Ltd.Şti 23.07.14/094962 ft.	Bilfinger
20.08.2014	258.18.02.01.03.99	DİĞER PROJE-ETÜD GİDERLERİ	7.600,00 Kent Jeoteknik Zemin Etüdler Tic.Ltd.Şti.20.08.14/1688 ft.	Kent Jeoteknik
31.05.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.956,57 180.05.01 Hs.virman	IBS Sigorta
30.06.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.893,46 180.06.01 Hs.virman	IBS Sigorta
31.07.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.956,57 180.07.01 Hs.virman	IBS Sigorta
31.08.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.956,57 180.08.01 Hs.virman	IBS Sigorta
30.09.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.893,46 180 Hesaptan virman	IBS Sigorta
31.10.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.971,61 180 Hesaptan virman	IBS Sigorta
30.11.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.908,50 180 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.12.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	393,73 180 Hesaptan Virman	IBS Sigorta
31.12.2014	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	11.000,00 31.12.14 Kredi kur değerleme bedeli	Kur Farkı
26.12.2014	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	2.086.020,00 TSKB 900.000 USD Kredi Kullanım komisyonu	Kredi Faiz
31.12.2014	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	20.318,97 31.12.2014 trh.8.762,33 USD faizi	Kredi Faiz
05.01.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	592.399,50 Başkent Doğalgaz A.Ş. 05.01.2015/051222	Başkent Doğalgaz
12.01.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.633.209,98 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.12.01.15/015540 ft.	Renkyol
12.01.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.333.504,93 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.12.01.15/015541	Renkyol
31.01.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	15,04 180 Hesaptan virman	IBS Sigorta
31.01.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	987.000,00 31.01.2015 Kur Değerleme Bedeli	Kur Farkı
31.01.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	109.449,72 31.01.2015 45.272,06 USD Faizi	Kredi Faiz
01.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	17.000,00 Proteknik Proje Ltd.Şti.11.12.14/562747 ft.	Proteknik

06.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	3.135.757,79	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.06.02.15/6 Nolu Hakediş Bedeli	Renkyol
06.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.325.257,00	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.06.02.15/6 Nolu Hakediş Bedeli	Renkyol
17.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.199,20	IMS Proje Yön.ve Dan.A.Ş. 17.02.15/747351 FT.	IMS Proje
18.02.2015	258.18.02.01.04.03	DİĞER MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	97.632,50	IBS Sigorta Ve Res.Brok.A.Ş.18.02.15/0131620 ft.	IBS Sigorta
19.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	56.050,00	JURA JEOLojİ JEO.VE SONDAJÇILIK (TÜRKAY COŞKUNER) 19.02.15/294099 ft.	Jura Jeoloji
20.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.000,00	Kent Jeoteknik Ltd.Şti.20.02.15/1719 ft.	Kent Jeoteknik
28.02.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	15,04	180.02.01 Hesaptan virman	IBS Sigorta
28.02.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	982.710,00	28.02.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
28.02.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	901.000,00	28.02.2015 Kur değerleme bedeli	Kur Farkı
28.02.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	102.542,08	28.02.2015 40.890,89 USD faizi	Kredi Faiz
28.02.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	49.394,38	28.02.2015 19.697,09 USD faizi	Kredi Faiz
01.03.2015	258.18.02.01.04.02	HUKUKİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	312.500,00	Y&G Av.Bürosu 09.02.2015/5834 S.M.MK-770 Hesaptan Virman	Y&G Av.Bürosu
01.03.2015	258.18.02.01.04.02	HUKUKİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	277.661,25	ASC Hukuk 20.01.2015/5777 S.M.MK.-770 Hesaptan Virman	ASC Hukuk
03.03.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.262.518,55	Renkypl Müt.San.ve Tic.A.Ş.03.03.15/015554	Renkyol
03.03.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.489.238,67	Renkypl Müt.San.ve Tic.A.Ş.03.03.15/015553	Renkyol
10.03.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	19.000,00	Buse Orm.Müh.ve Dan.Hiz.Ltd.Şti.10.03.15/936436 ft.	Buse Orman
31.03.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	15,04	180.03.01 Hesaptan virman	IBS Sigorta
31.03.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.025.000,00	31.03.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.03.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.376.062,50	31.03.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.03.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	161.400,28	31.03.2015 - 61.060,96 usd faizi	Kredi Faiz
31.03.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	133.632,30	31.03.2015 - 45.272,06 usd faizi	Kredi Faiz
07.04.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.129.819,34	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş. 07.04.15/015571 FT. 8 Nolu Hakediş	Renkyol
07.04.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.629.544,06	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş. 07.04.15/015571 FT. 8 Nolu Hakediş	Renkyol
30.04.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.514,00	Başkent Doğalgaz A.Ş.22.04.2015/923343 ft.	Başkent Doğalgaz
30.04.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	25,79	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
30.04.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	727.635,00	30.04.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
30.04.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	542.000,00	30.04.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
30.04.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	161.819,83	30.04.2015 Faiz Tahakkuku	Kredi Faiz
30.04.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	124.330,50	30.04.2.2015 Faiz Tahakkuku	Kredi Faiz
04.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	9.127,12	Ayla Enerji San.ve Tic.A.Ş.04.05.2015/108134 ft.	Ayla Enerji
14.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	40.000,00	Okutan Proje Tas.Müş.Müh.Tic.A.Ş.14.05.2015/001822 ft.	Okutan Proje
21.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.649.456,45	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.21.05.2015/034002 ft.9 nolu hakediş	Renkyol
21.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.571.179,93	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.21.05.2015/034003 ft.9 nolu hakediş	Renkyol
29.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.596,00	IMS Proje Yön.ve Dan.A.Ş.29.05.2015 /747435	IMS Proje
31.05.2015	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	1.477,42	Başkent Doğalgaz A.Ş.31.05.2015/624352	Başkent Doğalgaz
31.05.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	22,04	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.05.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-57.000,00	31.05.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.05.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-76.522,50	31.05.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.05.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	161.545,65	31.05.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.05.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	119.315,96	31.05.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz

08.06.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.627.735,24	Renkyol Müt.San.ve Tic A.Ş.08.06.15/034011 ft.-10 Nl.hakediş bedeli	Renkyol
08.06.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	380.019,14	Renkyol Müt.San.ve Tic A.Ş.08.06.15/034012 ft.-10 Nl.hakediş bedeli	Renkyol
26.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	241.472,35	26.06.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
26.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	579.539,52	tskb taahhüt komisyonu tahsilatı	Kredi Faiz
30.06.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	105,92	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
30.06.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	370.530,00	30.06.2015 Kur Değerleme Bedeli	Kur Farkı
30.06.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	276.000,00	30.06.2015 Kur Değerleme Bedeli	Kur Farkı
30.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	26.781,21	TSKB/26.12.2014-90.000.000 USD 30.06.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	19.948,76	TSKB/26.12.2014-90.000.000 USD 30.06.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
13.07.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	405.363,49	renkyol müt.san.ve tic.a.ş. 13.07.15/034021 ft.11 nolu hakediş	Renkyol
13.07.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	119.883,66	renkyol müt.san.ve tic.a.ş. 13.07.15/034020 ft.11 nolu hakediş	Renkyol
22.07.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	699.885,20	renkyol müt.san.ve tic.a.ş.22.07.2015/034027 ft.	Renkyol
31.07.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	105,92	180.07.01 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.07.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	882.000,00	31.07.2015 trh.kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.07.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.184.085,00	31.07.2015 trh.kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.07.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	172.374,59	31.07.2015 13.425.000 usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.07.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	128.398,21	31.07.2015 10.000.000 usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
05.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	8.910,00	gedikoğlu yapı malzemeleri ltd.şti.05.08.2015/201051 ft.	Gedikoğlu Yapı
15.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	74.684,00	akpa dayanıklı tüketim a.ş.15.08.2015/154239 ft.	Akpa Dayanıklı
28.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	143.085,00	tatlısu tekstil yıkama kuru temizleme ve temizlik hiz.ltd.şti.28.08.2015/545458 ft	Tatlısu Tekstil
28.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	75.000,00	köprülüler inşaat ferhat özdemir 28.08.2015/1551 ft.	Köprülüler İnşaat
28.08.2015	258.18.02.02.21	NAKLIYE GİDERLERİ	1.700,00	tatlısu tekstil yıkama kuru temizleme ve temizlik hiz.ltd.şti.28.08.2015/545459 ft.	Tatlısu Tekstil
31.08.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	105,92	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.08.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.880.842,50	31.08.2015/13.425.000usd kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.08.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.401.000,00	31.08.2015/10.000.000usd kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.08.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	190.211,52	31.08.2015 / 13.425.000usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.08.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	141.684,55	31.08.2015 / 10.000.000usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
03.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	22.065,97	kartal say yapı proje taah.san.ve tic.ltd.şti.03.09.2015/176297 ft.	Kartalsay Yapı
04.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	71.400,00	saha peyzaj akaryakıt inş.san.ve tic.ltd.şti. 04.09.2015/4791 ft.	Saha Peyzaj
04.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	33.500,00	ans peyzaj - şamil otuzoğlu 04.09.2015/628590 ft.	Ans Peyzaj
07.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	15.305,00	tatlısu tekstil yıkama kuru temizleme ve temizlik hiz.ltd.şti.28.08.2015/545507 ft	Tatlısu Tekstil
08.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	153.436,00	baha er 08.09.2015/711999	Baha Er

09.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.500,00	özdemir harita gürkan özdemir	09.09.2015/016756 ft.	Özdemir Harita
30.09.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.727.797,50	13.425.000 usd	30.09.2015/kredi kur değereleme	Kur Farkı
30.09.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.287.000,00	10.000.000 usd	30.09.2015/kredi kur değereleme	Kur Farkı
30.09.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	199.235,36	13.425.000 usd	30.09.2015/faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.09.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	148.406,23	10.000.000 usd	30.09.2015/faiz tahakkuku	Kredi Faiz
22.10.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	12.320,00	iltaş paslanmaz köksal iltaş	22.10.2015/077325 ft.	İltaş Paslanmaz
31.10.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-1.723.770,00	31.10.2015 kur değerleme bedeli		Kur Farkı
31.10.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-1.284.000,00	31.10.2015 kur değerleme bedeli		Kur Farkı
31.10.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	155.339,81	31.10.2015 kur değerleme bedeli		Kredi Faiz
31.10.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	115.709,35	31.10.2015 kur değerleme bedeli		Kredi Faiz
03.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	6.825,09	kartalsay yapı proje taahhüt ltd.şti.	03.11.2015/176302 ft.	Kartalsay Yapı
03.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	20.000,00	s ve s batı reklam tic.ltd.şti.	03.11.2015/577086 ft.	S&S Batı Reklam
13.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	109.000,00	sünsa sünger ve yaylı yatakları san.ve tic.ltd.şti.	13.11.2015/985318 ft.	Sünsa Sünger
14.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	47.877,40	peta tekstil tem.san.ve tic.ltd.şti.	14.11.2015/848279 ft.	Peta Tekstil
17.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	23.280,00	mahir mühendislik	17.11.2015/379078 ft.peyzaj-çevre düzenlemesi	Mahir Müh
30.11.2015	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	30.437,45	başkent doğalgaz dağıtım a.ş.	30.11.2015/446562 ft.	Başkent Doğalgaz
30.11.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	61.755,00	13.425.000usd	30.11.2015 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.11.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	46.000,00	10.000.000usd	30.11.2015 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.11.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	175.810,69	13.425.000usd -	30.11.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.11.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	130.957,69	10.000.000usd -	30.11.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
15.12.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.425.000,00	erbazlar mobilya sanayi ve ticaret a.ş.	15.12.2015/387475 ft.	Erbazlar Mobilya
25.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	377.829,77	tskb kredi taahhüt komisyonu ödemesi		Kredi Faiz
25.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	243.269,35	tskb 25.12.2015 kredi faiz tahakkuku		Kredi Faiz
31.12.2015	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	49.344,81	başkent doğalgaz dağıtım a.ş.	31.12.2015/446847 ft.	Başkent Doğalgaz
31.12.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-119.000,00	tsk 31.12.2015 kredi kur değerleme		Kur Farkı
31.12.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-159.757,50	tsk 31.12.2015 kredi kur değerleme		Kur Farkı
31.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	32.513,90	tskb 312.12.2015 faiz tahakkuku		Kredi Faiz
31.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	43.649,92	tskb 312.12.2015 faiz tahakkuku		Kredi Faiz
06.01.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	23.250,00	alfa panel tel çit sistemleri ltd.şti.	06.01.2016	Alfa Panel
12.01.2016	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	18.857,37	başkent doğalgaz dağıtım a.ş.	12.01.2016/446905 ft.	Başkent Doğalgaz

20.01.2016	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	18.777,00	yurt su tüketim bedeli	Aski
20.01.2016	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	57.277,00	yurt elektrik tüketim bedeli	Bedaş
31.01.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	715.552,50	ocak 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.01.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	533.000,00	ocak 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.01.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	152.398,04	ocak 2015 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.01.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	113.518,10	ocak 2015 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
08.02.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	754.000,00	özer tulgan mimarlık ltd.şti. 08.02.2016/028396 ft.	Özer Tulgan
29.02.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-424.230,00	tsk 29.02.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
29.02.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-316.000,00	tsk 29.02.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
29.02.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	179.350,07	şubat 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
29.02.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	133.594,10	şubat 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
29.02.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	590.433,95	özer grup proje taah.inş.san.tic.ltd.şti.29.02.2016/209738 ft.	Özer Grup
03.03.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-15.932,20	ALTINSOY DAY.TÜK.KONF.OTO TURZ.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ., 3/3/2016, 0000003049	Altınsoy
03.03.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	6.250,00	piri tel örgü ve çit sis.03.03.2016/009555 ft.	Piri Tel Örgü
21.03.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	19.047,00	prefi prefabrik yapı end.bil.san.ve tic.a.ş. 049659 ft.	Prefi Prefabrik
31.03.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-1.287.457,50	tsk 31.03.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.03.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-959.000,00	tsk 31.03.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.03.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	175.316,04	mart 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.03.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	130.589,22	mart 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
29.04.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	14.000,00	özer grup prj.taah.inş.san.ve tic.ltd.şti.29.04.2016/209745 ft.	Özer Grup
30.04.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-429.600,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.04.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-320.000,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.04.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	173.283,96	nisan 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.04.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	129.075,58	nisan 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.05.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	2.075.505,00	mayıs 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.05.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.546.000,00	mayıs 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.05.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	235.678,58	mayıs 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.05.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	170.849,10	mayıs 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
21.06.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-4.400,00	AKFEN DANIŞMANLIK VE PROJE GELİŞTİRME A.Ş., 21/6/2016, 0000014194	Akfen Dan
24.06.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	283.582,52	tskb 25.12.2015 kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
27.06.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.996,00	çakmaklar dayanıklı tüketim malları san.ve tic.ltd.şti. ft.290444	Çakmaklar Day

30.06.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-837.720,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.06.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-624.000,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.06.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	37.082,30	haziran 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.06.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	27.621,82	haziran 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.07.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.596.232,50	temmuz 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.07.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.189.000,00	temmuz 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.07.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	205.234,24	haziran 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.07.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	152.874,67	haziran 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
16.08.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	28.416,00	tam destek inş.bilişim paz.san.tic.ltd.şti. ft.084514	Tam Destek
31.08.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-778.650,00	tskb 31.08.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.08.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-580.000,00	tskb 31.08.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.08.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	194.447,81	Ağustos 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.08.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	144.840,08	Ağustos 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.09.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	555.795,00	eylül 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.09.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	414.000,00	eylül 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.09.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	201.510,40	eylül 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.09.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	150.100,86	eylül 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
17.10.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.000,00	özer grup prj.taah.inş.san.ve tic.ltd.şti.17.10.2016/209765 ft.	Özer Grup
31.10.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.394.857,50	ekim 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.10.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.039.000,00	ekim 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.10.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	231.041,22	ekim 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.10.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	172.097,75	ekim 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
18.11.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.777.656,10	Renkyol Müt.AŞ 18.11.16/034070 ft.12 nolu kesin hakediş	Renkyol
18.11.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	448.969,32	Renkyol Müt AŞ 18.11.16/034069 ft.12 nolu kesin hakediş	Renkyol
30.11.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	4.297.342,50	kasım 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.11.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	3.201.000,00	kasım 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.11.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	312.812,85	kasım 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.11.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	233.007,70	kasım 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
20.12.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-1.028.033,90	RENKYOL MÜT.SAN. VE TİC.A.Ş., 20/12/2016, 0000015135	Renkyol
26.12.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	398.907,15	tskb 26.12.2016 kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.333.102,50	aralık 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.12.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	993.000,00	aralık 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.12.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	45.903,89	aralık 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	34.192,84	aralık 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-399.679,00	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş., 31/12/2016, 0000015418	Akfen İnşaat



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ, 395 ADA 29 PARSEL 102
NOLU DÜKKAN

EKSPERTİZ RAPORU

KASIM 2021

RAPOR NO: 2021-19

1-İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

2. Rapor Tanıtım Sayfası.....	2
3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	3-4
4. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	4
5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Çevre ve Mahal Özellikleri	4-6
6. İmar Durumu	6-7-8
7. Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler	8
8. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti.....	9
9. Değerleme.....	9-12
10. Sonuç	13
11. Ekler	14

2- Rapor Tanıtım Sayfası

Ekspertizi Talep Eden	:AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİC.A.Ş
Talep Yazısı	: 25.10.2021 tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	:Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi No:10 Nispetiye On Apartmanı No:8-12 D:102 Beşiktaş / İstanbul (Adres kodu 3481015018)
Ekspertiz Tarihi	: 15.11.2021
Ekspertizin Konusu	:İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, ‘‘DÜKKAN’’ vasıflı 1 adet bağımsız bölümün güncel değerlerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 18.11.2021

Ekspertizi istenilen gayrimenkullerin yer tespiti 15.11.2021 tarihinde İstanbul Beşiktaş Kadastro Müdürlüğünden ve Tapu Genel Müdürlüğü sistemindeki kadastro paftası esas alınarak yapılmıştır.

Aşağıda tapu kayıtları verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkul mahalli olduğu tespit edilerek değerlendirmeye esas alınmış, inceleme ve araştırma yapılarak rapor tanzim edilmiştir.

3- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : İstanbul
 İlçesi : Beşiktaş
 Köyü : ---
 Mahalle : Ortaköy Mh.
 Mevkii :
 Pafta No :
 Ada No : 395
 Parsel No : 29
 Ana Taş. Vasfı : Betonarme Karkas Bina ve Arsası
 Yüzölçümü : 4683.30m²
 Bağımsız Bölüm No : 102
 Kat No :1.Bodrum
 Cilt No : 192
 Sayfa No : 18913
 Sahibi/Hissesi : YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş

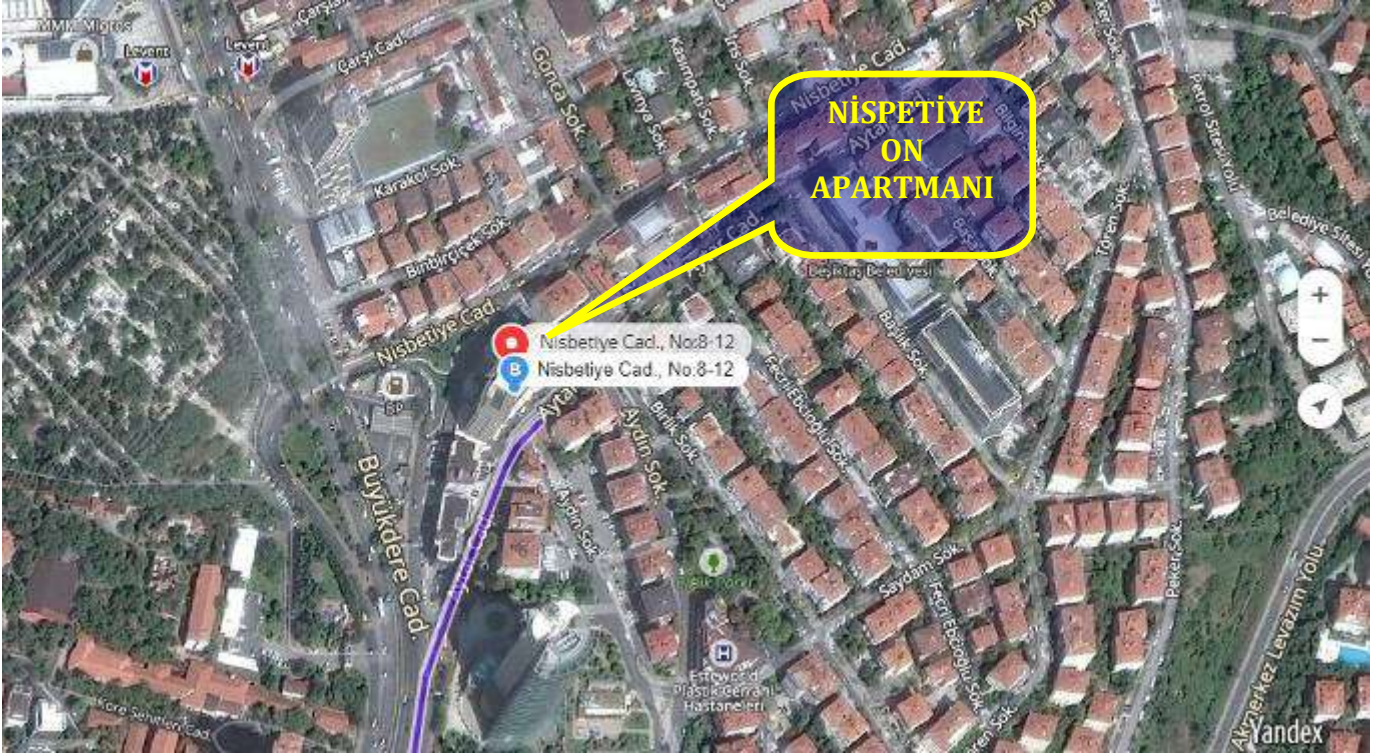
4- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

18.11.2021 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden temin edilen taşınmazlara ait takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

5.Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi Nispetiye Caddesi No:8-12 kapı numaralı Nispetiye On Apartmanı 1.Bodrum katında 102 bağımsız bölüm numaralı dükkandır. Taşınmaza ulaşım için, Beşiktaş – Etiler istikametinde bulunan Büyükdere Caddesi istikametinde ilerlenirken sağ kolda bulunan Nispetiye Caddesine girilir ve konu taşınmazın bulunduğu caddeye ulaşılmış olunur. Taşınmazın çevresinde taşınmaz ile aynı profile yapılar mevcuttur. Bölge Belediyenin her türlü alt yapı hizmetlerinden faydalanmakta olup üst gelir grubuna mensup ailelerin ikamet ettiği ve ticari binaların olduğu bölgedir.

Kroki:



5.1 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bina 5A yapı sınıfında, ayırık nizamda, 6 bodrum + zemin + 9 normal kat olarak inşaa edilmiştir. Binanın girişi zemin katında lobi bulunmakta olup binada toplam 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmaz bulunduğu apartman, 24 saat güvenlik, spa, gym, hamam, fitness, kapalı otopark otopark, bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün İç Özellikleri

Değerleme konusu 102 nolu bağımsız bölüm talep üzerine dışarıdan görülmüş olup iç özellikleri bilinmemektedir. Konu taşınmaz mimari projesine göre net; 426,90m² – yaklaşık brüt 470m² + 66m² teras alanına sahip bulunmakta olup yapılan dış tespitte teras alanı konu taşınmaza katılarak brüt 536m² alan elde edilmiştir.

6-İmar Durumu

29/07/2008 tarihli Beşiktaş 1/1000 Tadilat Planı Ayrık Nizam Ticaret Alanında kalmakta olup T:0,40 K:1,80 yapılaşma şartlarına haizdir.

6.1 Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 08.11.2010 tarih 2010/6442 tarihli yeni yapı ruhsatı, 13.07.2012 tarihli 2012/3283 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 18.05.2015 tarih 2014/3458 yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların ada-parcel bazında yerinin doğruluğu kadastro paftasından tespit edilmiş olup; bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu ve projesi ile uyumlu olduğu Beşiktaş Belediyesi'nde ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde bulunan 2012/3283 sayılı yeni yapı onaylı mimari projesi kontrol edilmiştir.

7-Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazların yeri, konumu ve yüzölçümünün büyüklüğü,
- Bölgenin sosyo-ekonomik durumu,
- Dünyada ve Ülkemizde yaşanan global mali kriz ve krizin gayrimenkul fiyatlarına olumsuz yönde etkisi,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu
- Ulaşım imkânları gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

8-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

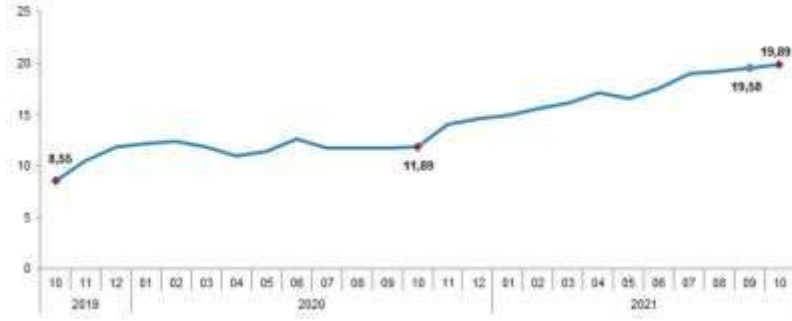
Nüfus;



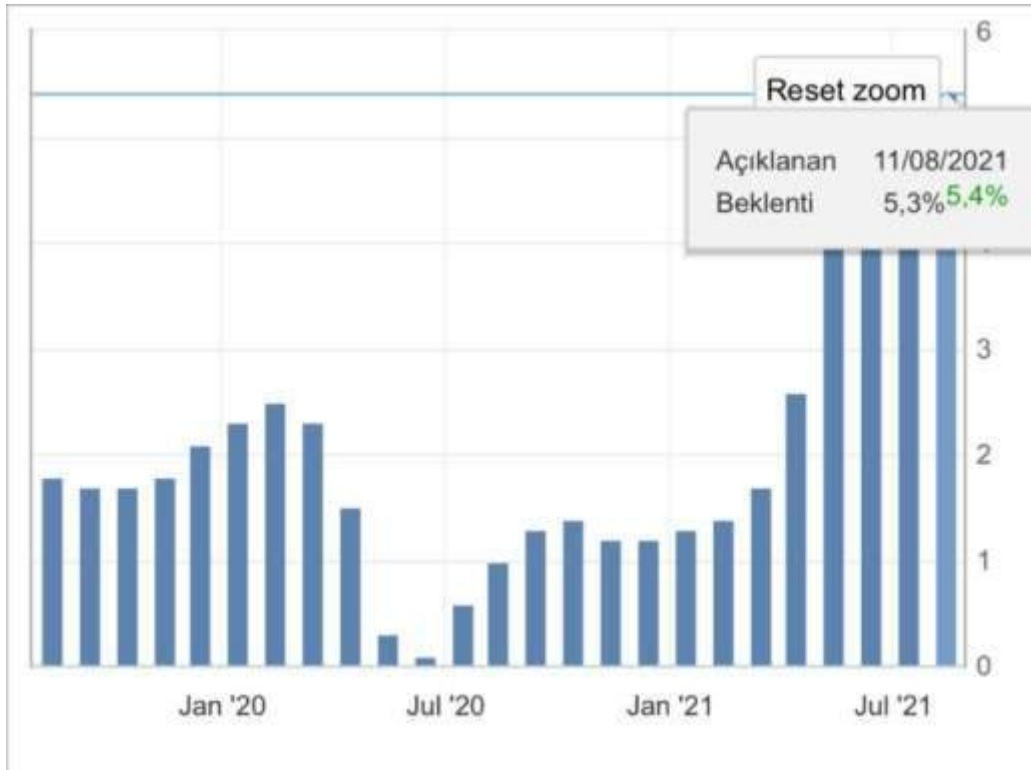
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021

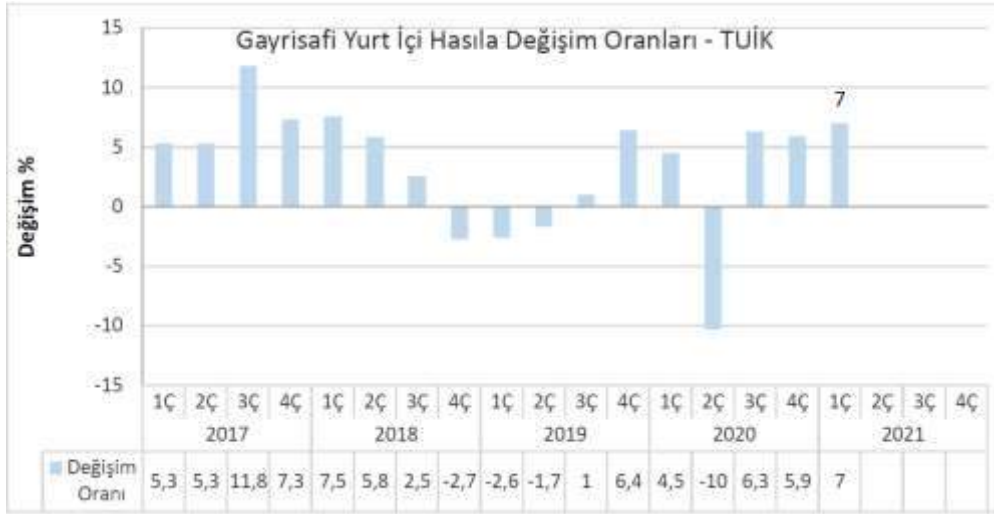


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



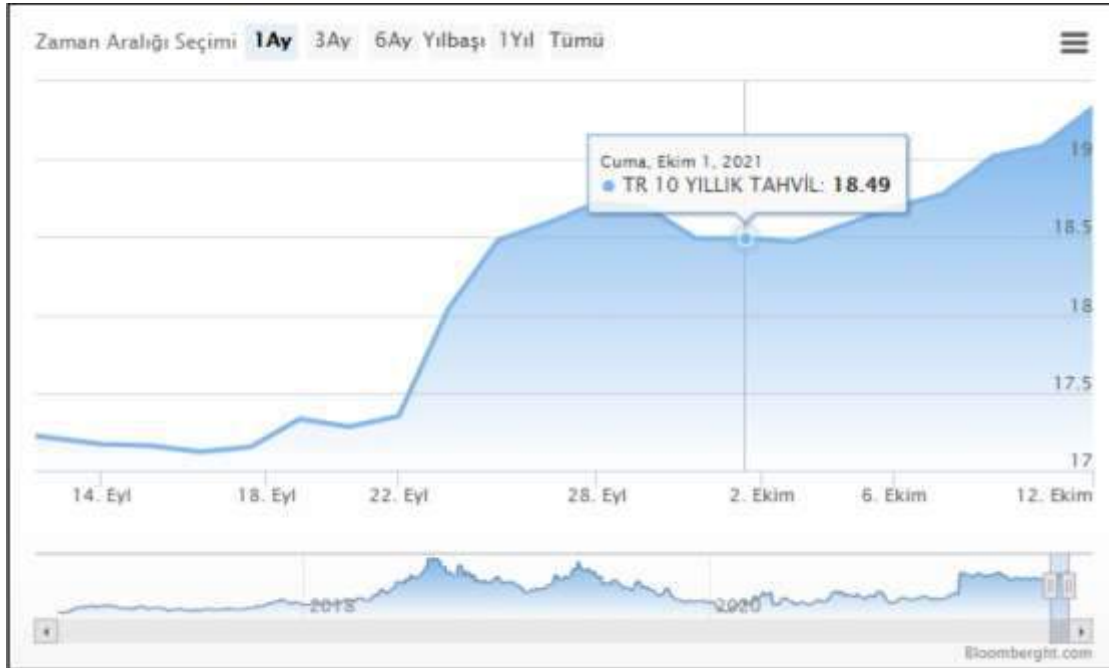
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibarıyla % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

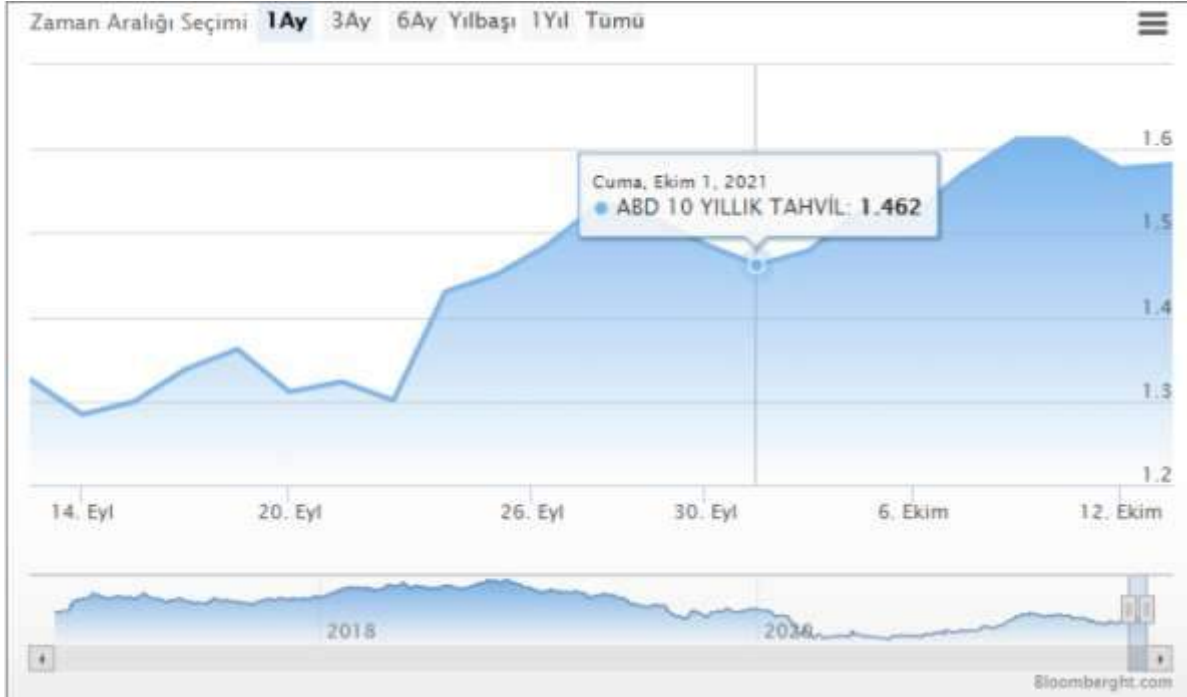


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

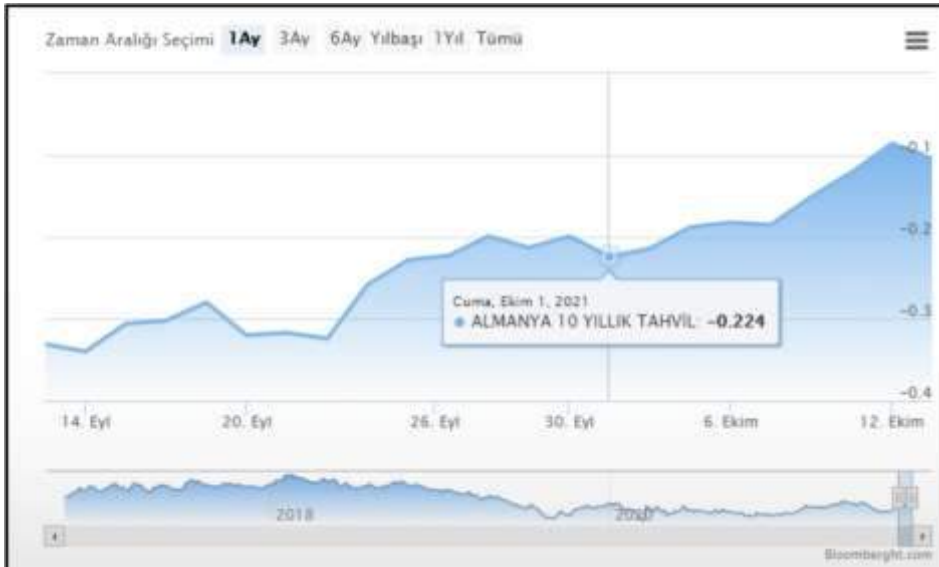
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

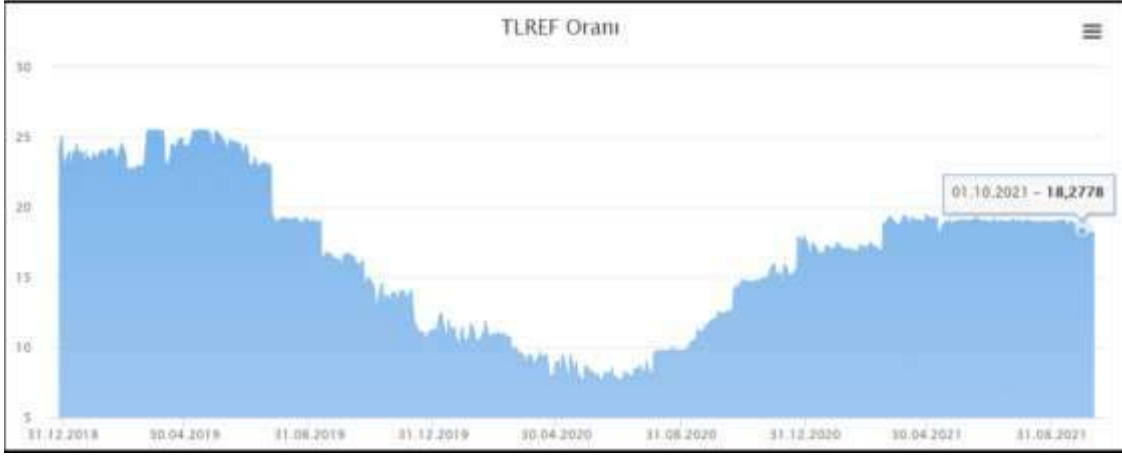


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

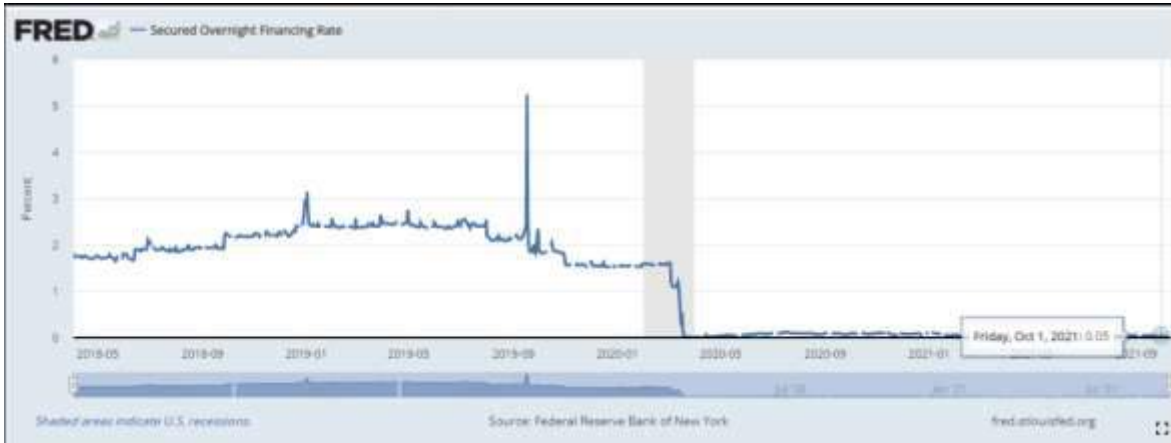


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

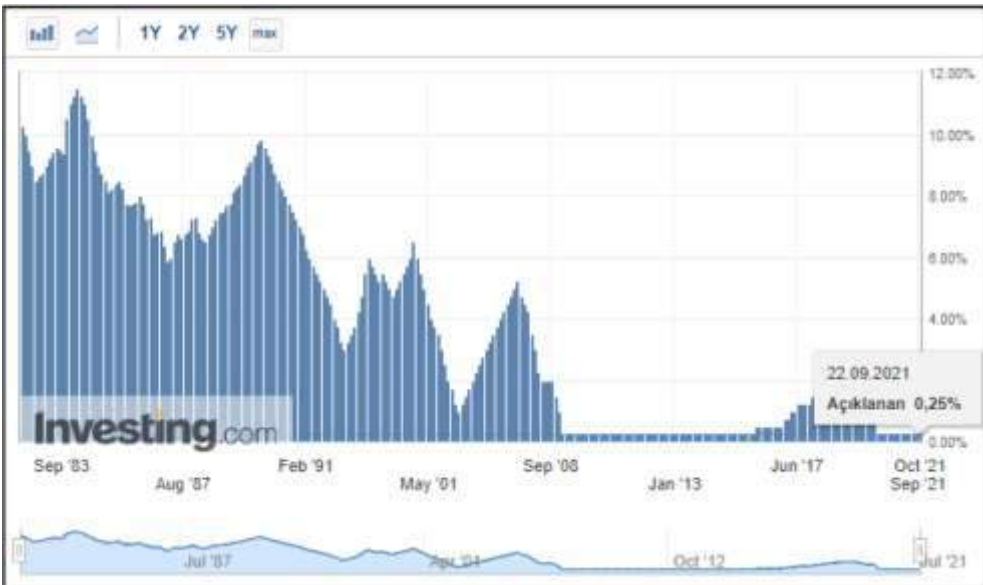


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

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 düzeyindeki 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 inşaat 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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak değerkeme kobsu taşınmazın ‘‘ SATILABİLİR ‘‘ nitelikte olduğu öngörüleilmektedir.

9- Değerleme

Bu değerkeme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami fayda sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranı üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9.1.Değerleme Kriterleri

Gayrimenkul değerkemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım gerçekleşen alım satım fiyatlarının konu edildiği piyasa değeri yaklaşımıdır.

Konu taşınmazın ‘‘Dükkan’’ vasfında olmasından dolayı bu değeri tespitinde genellikle en sağlıklı teknik satışların karşılaştırılması yani emsal karşılaştırma metodu yöntemidir.

Ayrıca bölgede geniş emlak portföyü bulunan emlak ofisi yetkilileri, bölge halkı ve esnafıyla yapılan görüşme sonucunda edinilen bilgiler ile firmamız tarafından bugüne kadar yapılmış değerkeme datalarından ve Değerleme Uzmanının profesyonel bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

Fiyat Araştırma Raporu

* REMAX ARENA: 0 (534) 620 34 53

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde bulunan dükkan 15 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 2.000.000.-TL(133.333.TL/m2)

* TAPU EMLAK: 0 (542) 102 52 09

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 100 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 3.250.000.-TL(~32.500.TL/m2)

* COLDWEL LİDER EMLAK: 0 (537) 492 60 06

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 30 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 1.100.000.-TL(~36.666.TL/m2)

* TAŞTAN EMLAK: 0552 752 29 30

Konu taşınmaz ile aynı bölgede pasaj içinde bulunan 12 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 525.000.-TL 43.750.TL/m2

* GUSTO EMLAK: 0 (533) 278 94 50

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 40 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 850.000.-TL(~21.250.TL/m2)

10- SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan irtifak ve şerhler ana taşınmaz üzerine konulmuş olması nedeni ile taşınmazın satışına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Belediye dosyasında herhangi bir tutanak bulunmadığı görülmüş olup taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamının yasal ve mevcut olmak üzere KDV hariç;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	133333	32500	32666	43750	21250
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	50%	50%	40%	50%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-50%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	30%	30%	20%	50%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		63333	60206	60513	70406	45421

*** 102 B.B. No: 536 m² X 60.000.TL/m² TL=32.160.000-TL.(YİRMİALTİMİLYONTÜRK LİRASI)**

kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.
18.11.2021

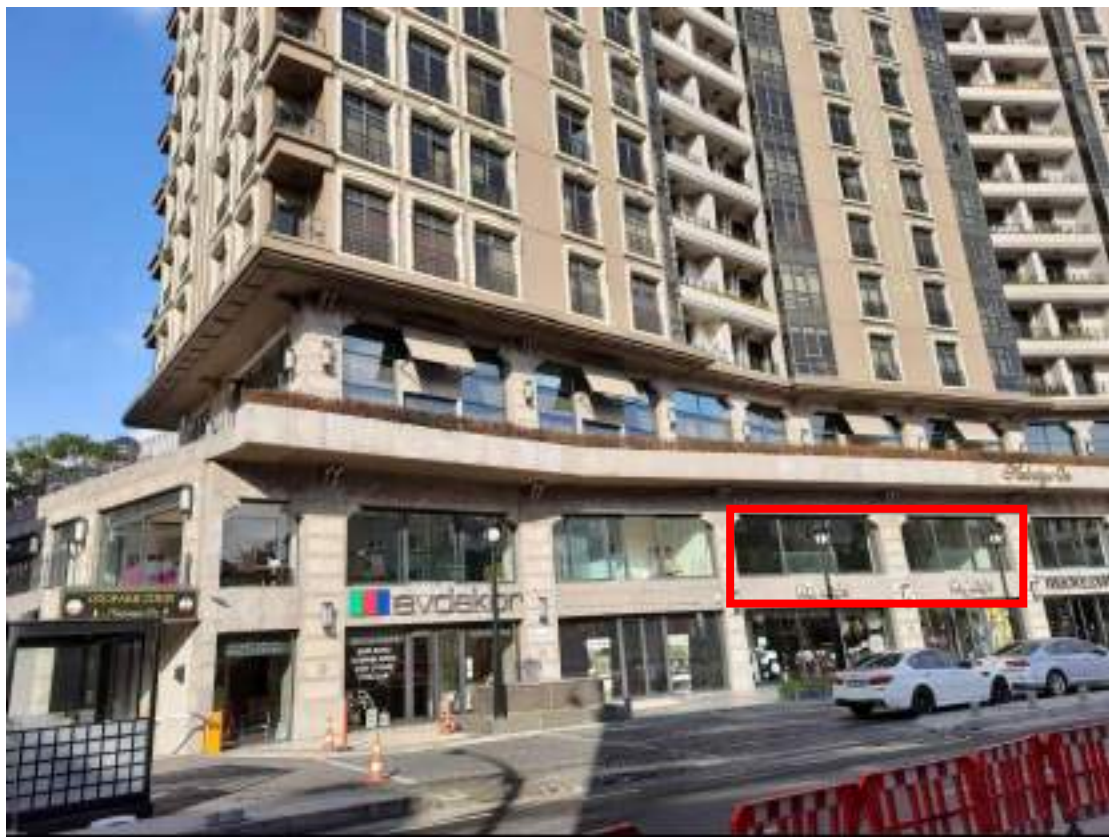
SERKAN ÜNLÜ
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

11. EKLER:

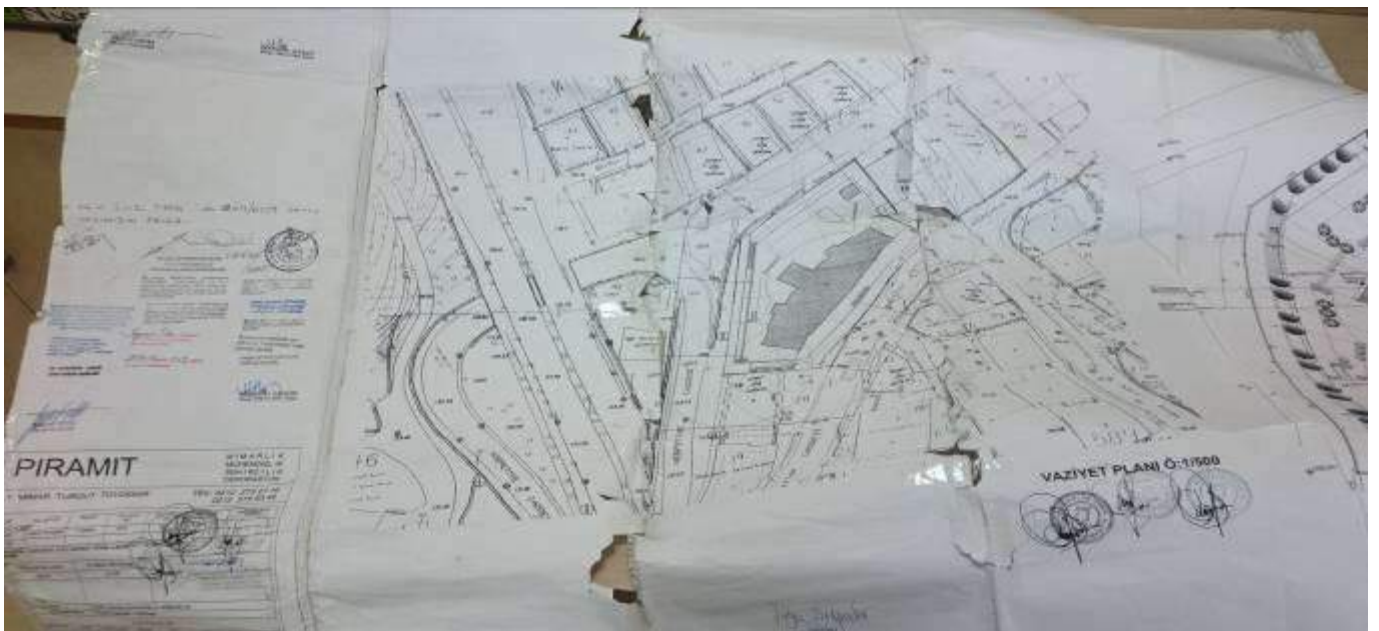
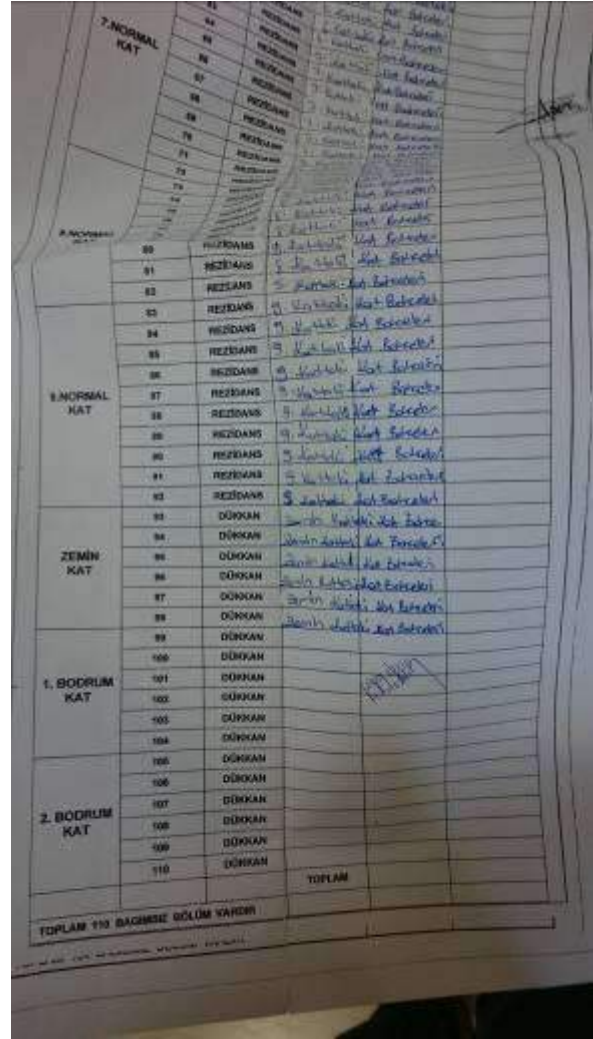
- Resimler
- İmar Paftası
- Tapu Takbis belgesi
- CBS

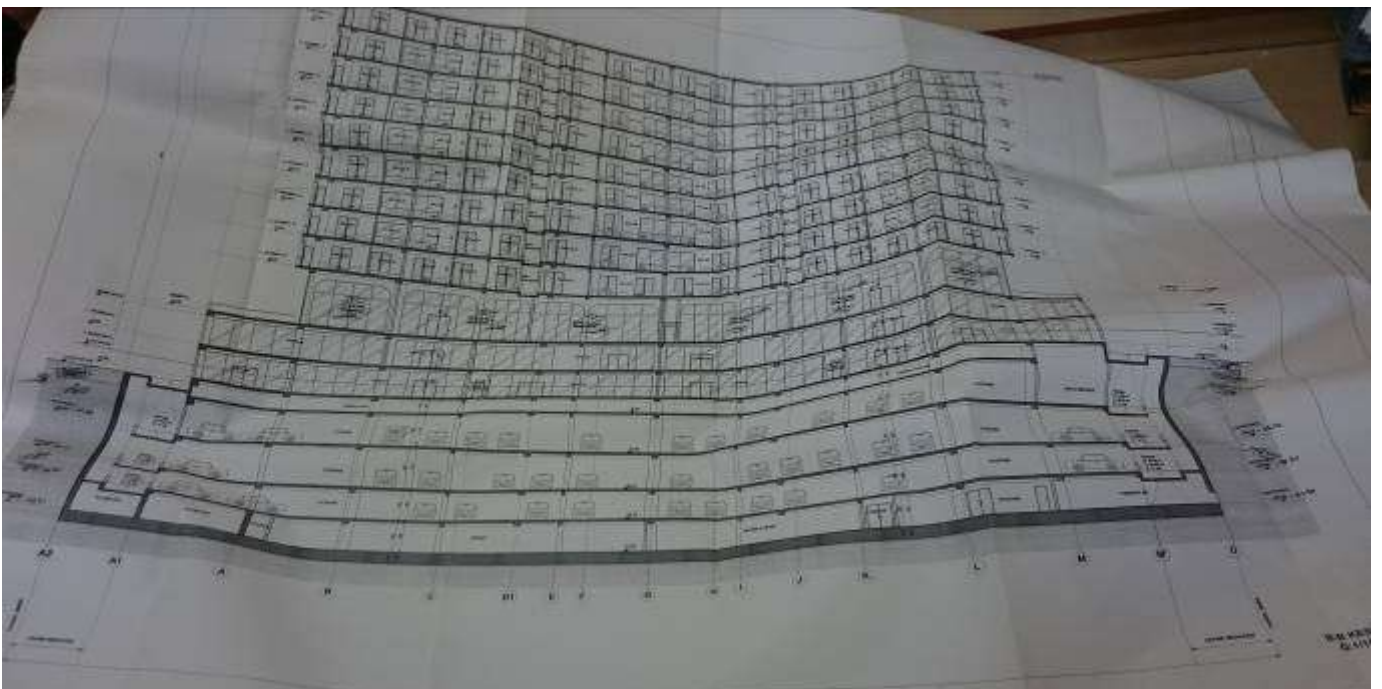
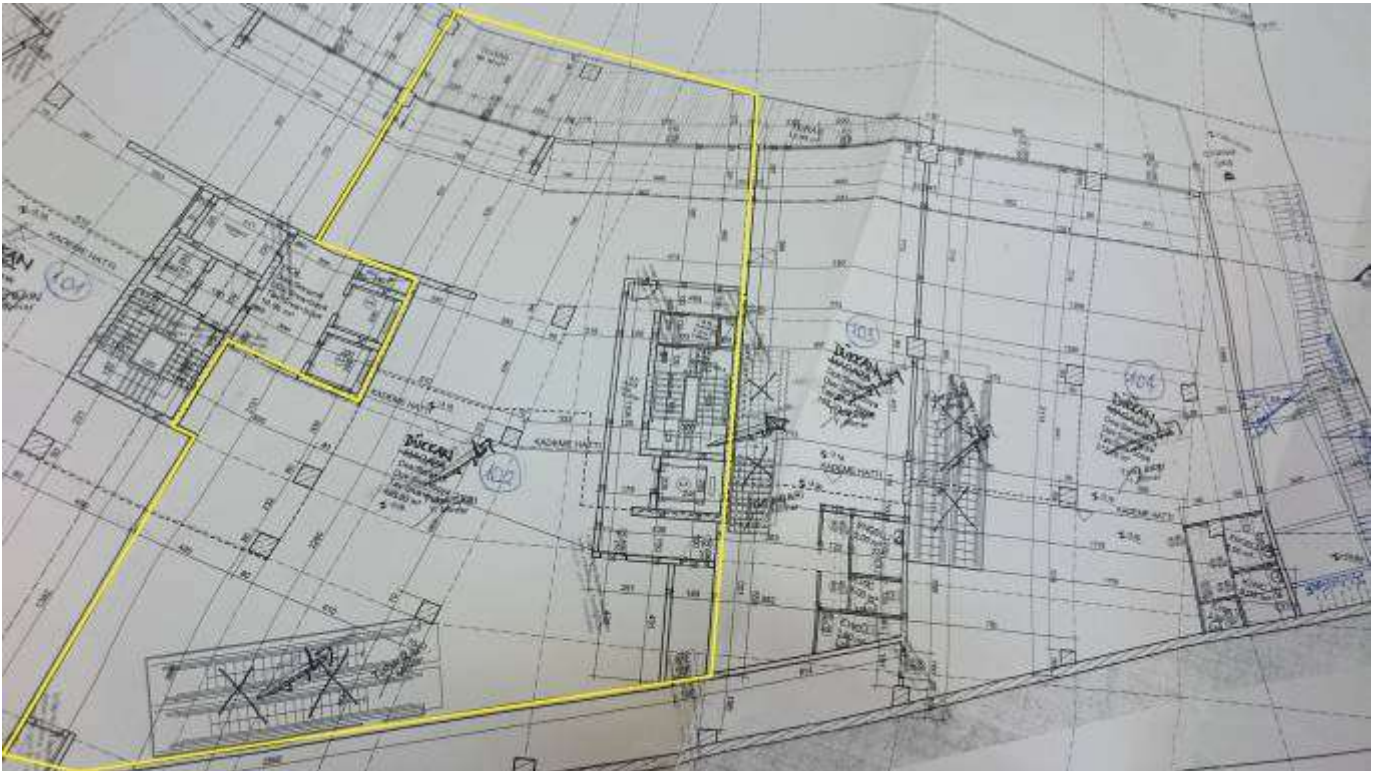
RESİMLER





PROJE GÖRÜNTÜLERİ







TAKBİS BELGESİ

Makbuz No	Dekoré No	Bağvuru No
181620217693	20201118-1775-F006Z1	21769

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	395/29
Taşınmaz Kimlik No:	79904510	AT Yüzölçümü(m ²)	4683.30
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağmsız Bölüm Nitelik:	DİKKAN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Dağı/BBNr:	/1 BODRUM/102
Cilt/Sayfa No:	192/18913	Arsa Payı/Payda:	1412/47735
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi)		Beşiktaş - 27-05-2016 14:29 - 6127	

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
531825507	(SN:2363452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 11-08-2020 0492	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
İrtifak	M HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOWUNDA MEGRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. YKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN - ALI Kızı KN	Beşiktaş 1 Bölge(Kapalı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

2 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
531825507	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6301 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şekli 11-08-2020 8492	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
İrtifak	M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 34 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN : ALI Kızı KN:	Beşiktaş 1.Bölge(Kapalı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

2 / 3

CBS GÖRÜNTÜSÜ



Adres:

NİSBETİYE Mah. NİSBETİYE Cad.
NİSBETİYEON Apt. No: 8 -12 / 102
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bina Kodu: 18017229

Bu adrese ait adres kodu:

3481015018

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

UZMAN LİSANS BELGELERİ



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
MERDİVENKÖY MAHALLESİ**

**737 ADA 15 PARSEL 28-35-38-40-41-42 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU**

KASIM 2021

RAPOR NO:2021-20

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla .
hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708
. Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve . Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu 26.10.2021 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 03.11.2021 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ‘ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 12.kat 35,13.kat 38,14.kat 40,41, ve 42 numaralı “Daire” vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Serkan ÜNLÜ tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 15.11.2021 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu 26.10.2021 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 18.11.2021 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin resmi kayıtlı adresi Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 12.kat 35,13.kat 38,14.kat 40,41, ve 42 numaralı “Daire” vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL .**BİLGİLER****3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy mahallesi Nazenin Sok. No:9 D: 28-35-38-40-41-42 adresinde, merkezi konumda yer almaktadırlar.

UAVT Kodu: 1528085796 (28 nolu bb)

UAVT Kodu: 1035203163 (35 nolu bb)

UAVT Kodu: 2981234061 (38 nolu bb)

UAVT Kodu: 1024401174 (40 nolu bb)

UAVT Kodu: 1062499643 (41 nolu bb)

UAVT Kodu: 1286292329 (42 nolu bb)

Ana taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesidir. Taşınmazın hemen yakınında konumlu olan Şair Ayşî caddesi üzerinden civar yerlee gerek toplu taşıma gerekse şahsi ulaşım mümkündür. Ana taşınmaz İstanbul un ana arterlerinden olan D 100 çevre yoluna yaklaşık 500 m mesafededir. Yakın çevresinde ticari işletmeler, eğitim kuruluşları, cem evi, aile sağlığı merkezi, eczaneler ve sosyal alanlar yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: -
Ada No	: 737
Parsel No	: 15
Arsa Yüzölçümü	: 1894,00 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: 17 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Arsa Payı	: 51200/2400000(28-35-38-40-41-42
Bağ. Böl. Niteliği	: Daire
Kat	:10-12-13-14
Bağ. Böl. No	: 28-35-38-40-41-42
Malik	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ1/1
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 52796
Cilt No	: 297-298
Sayfa No	: 29606-29609-29612-29614-29615-29616
Tapu Tarihi	: 27.12.2019

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

Tapu Bilgi Sisteminden (TKGM Portal) alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki talyidatlar tespit edilmiştir;

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) 25-09-2018 12:07 - 32615

Beyan: Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 04-01-2017 16:39 - 381

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Ruhsatı Belgesi
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

15.11.2021 tarihinde Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 737 ada 15 parselin;

- Şifahen alınan bilgiye göre taşınmaz parseli 21.02.2017 tarihli Uygulama İmar Planında, E: 2,07 taks :0,35 h max:15 kat önden 5 m yan ve arkadan 4 m ayırık nizam yapılanma şartlarında KONUT alanında kalmaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulun fona devredilmesinde her hangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 04.11.2016 tarihinde 000873-16 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe Girdikten sonra inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016’lı yıllarda 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın TKGM ve Kadıköy Belediyesi sistemindeki mimari projesi görülmüştür. TKGM ve belediye sisteminde incelenen 20/06/2016 tarih 2016/2521900 numaralı onaylı projesine göre değerlemeye konu 10.katta yer alan 28 bb no.lu,12.katta yer alan

35 bb nolu,13.katta yer alan 38 b.b nolu,14.katta yer alan 40 ve 42 b.b nolu “daire” vasıflı gayrimenkuller ilgisinin talebi üzere dışarıdan ekspertiz ile tamamlanmıştır. 41 nolu bağımsız bölümün içine girilerek yerinde tespit yapılmıştır.

Mimari projesine göre 28 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m², 35,38 ve 41 nolu bbler bina girişine göre sol yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 er m², 40 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 m² ve 42 nolu bb bina girişine göre ön kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m² kullanım alanlıdır. 41 nolu bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerde projesine uygun olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



İstanbul

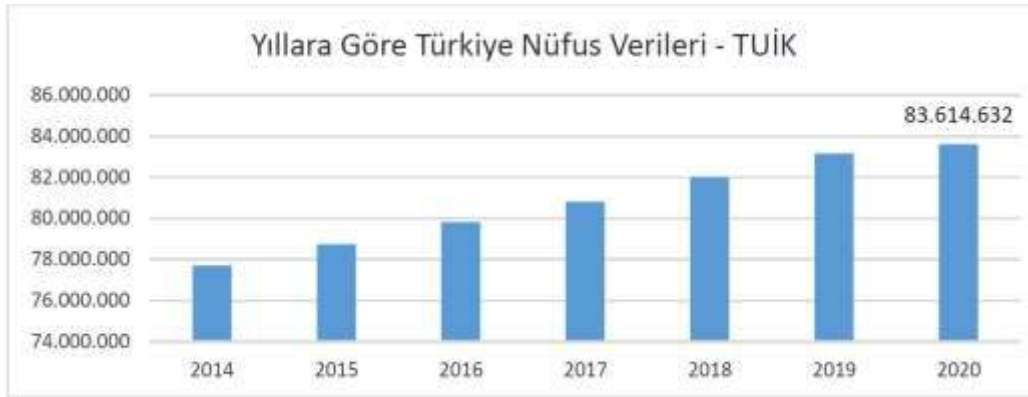
İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir.İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur.İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

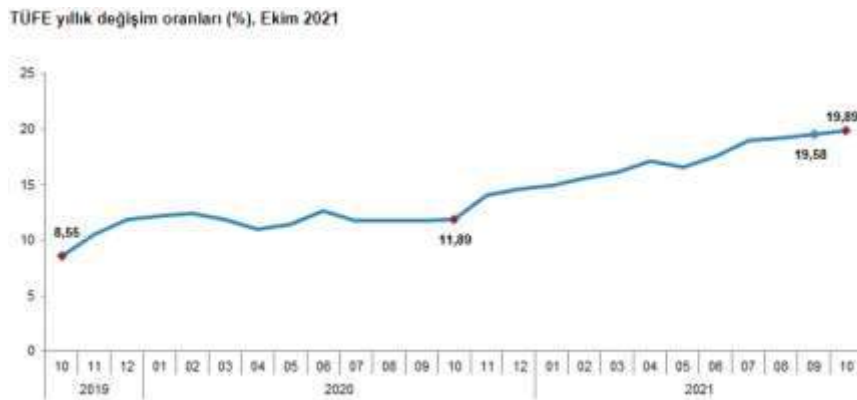
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

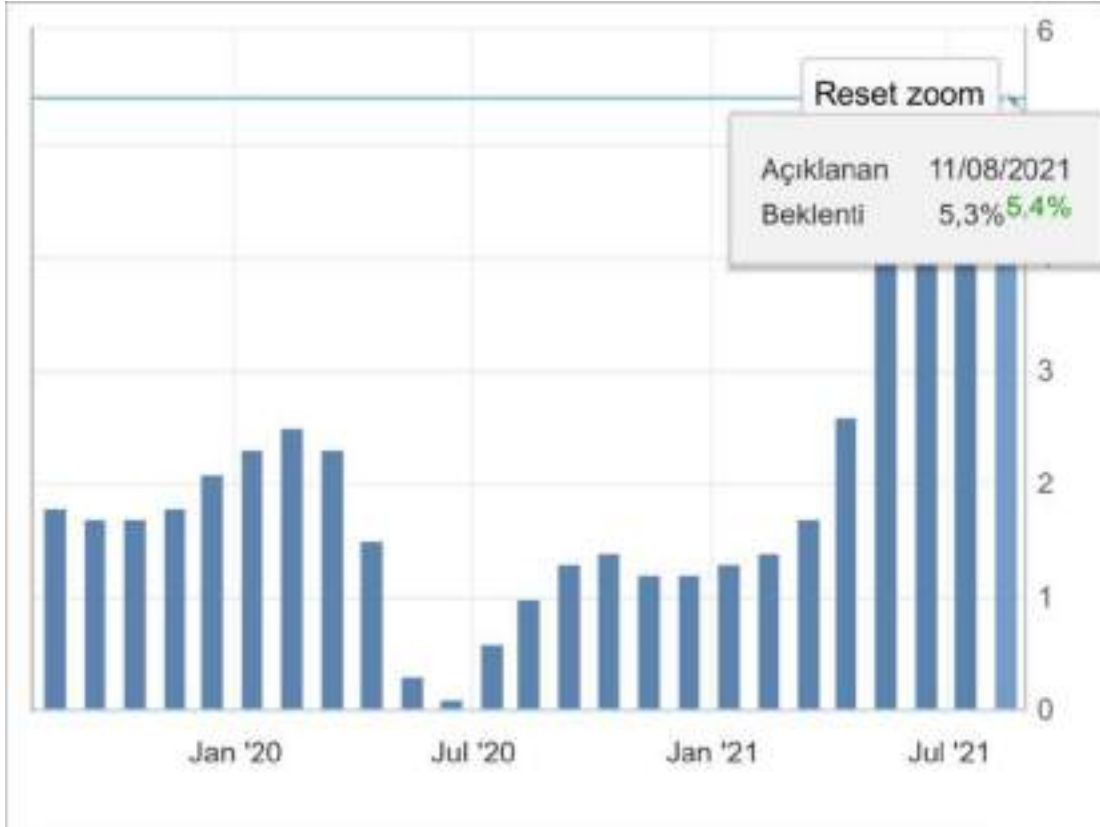


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

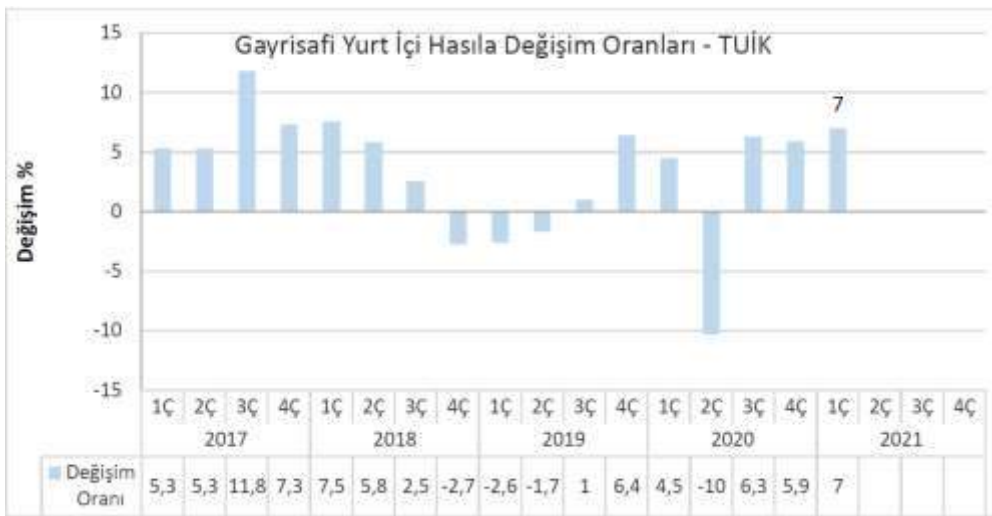


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



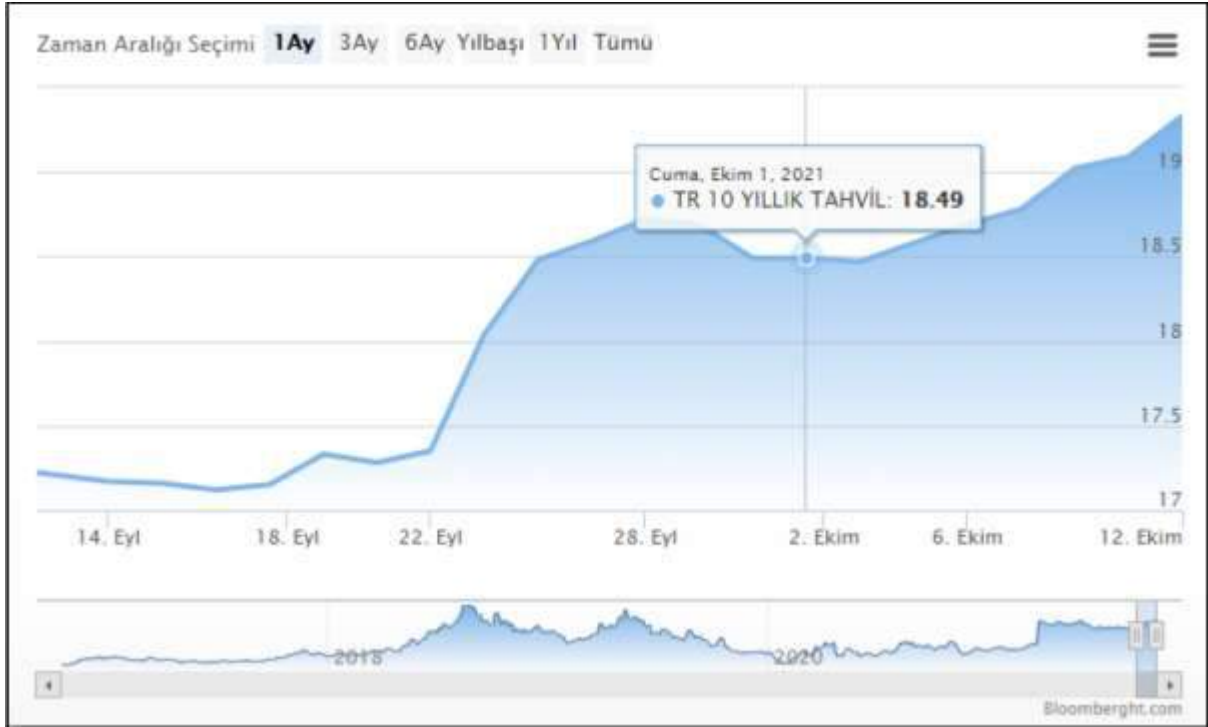
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

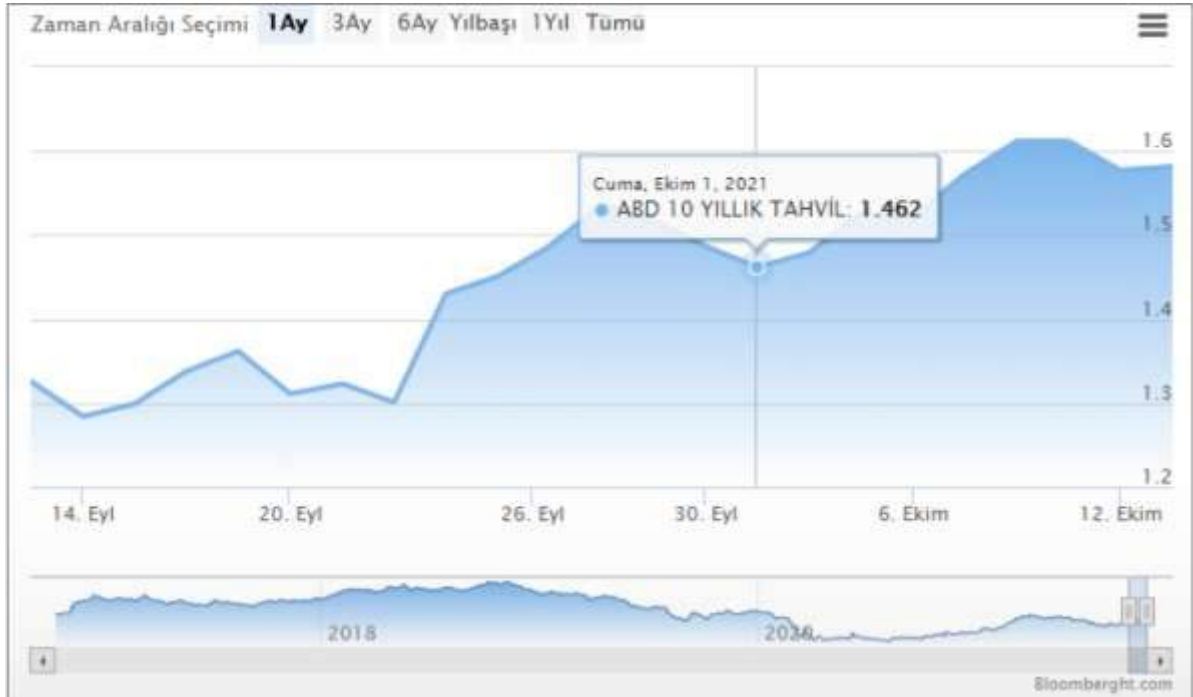


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

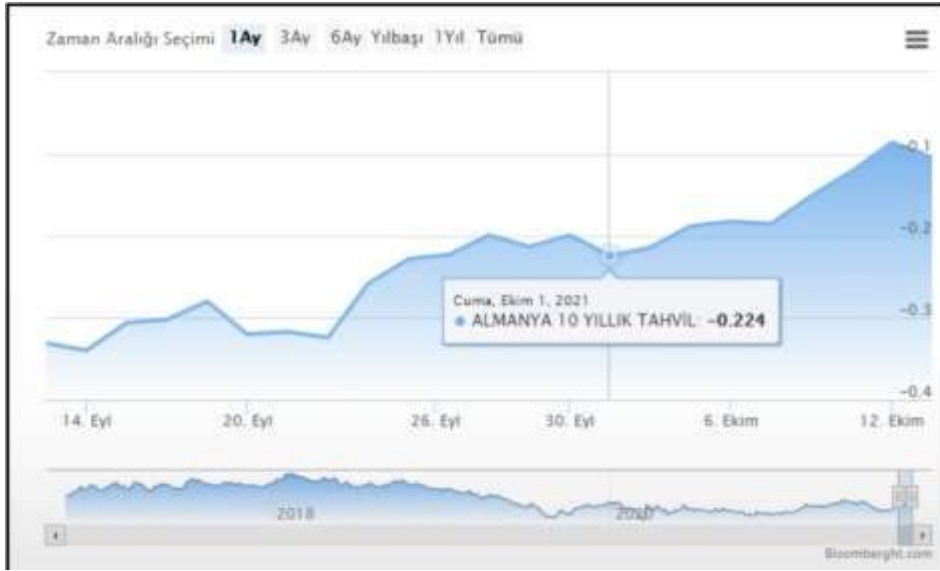
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

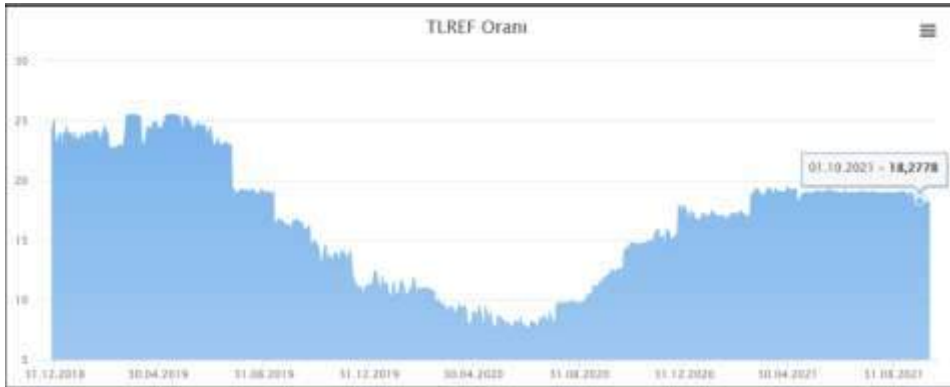


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

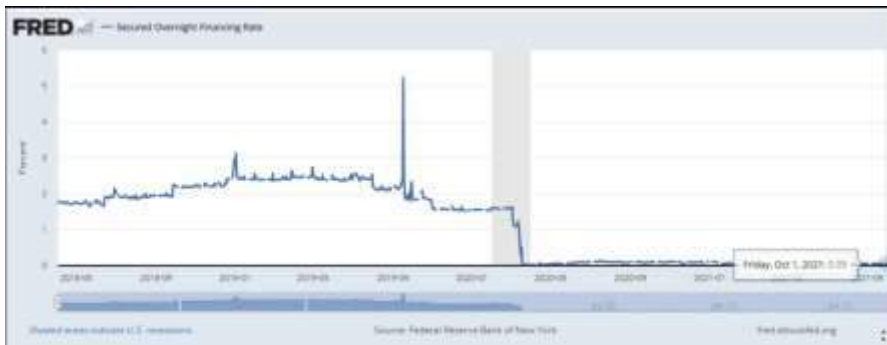


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

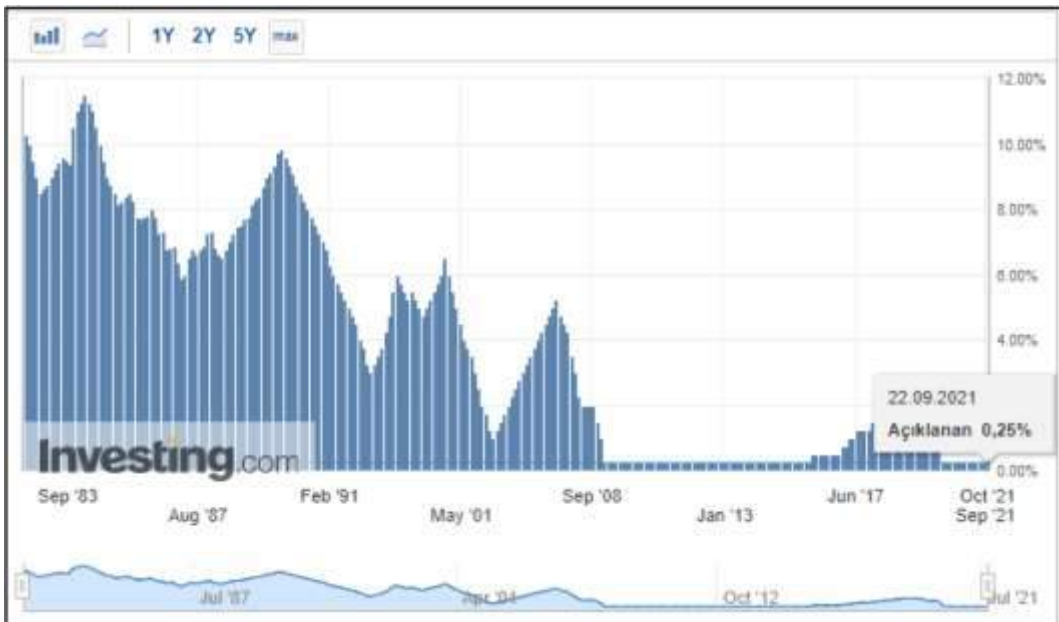


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

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 düzeydeki 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 görülmüyor.

Türk inşaat 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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumunda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016'lı yıllarda ayırık nizamda, 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. 2.Bodrum katında sığınak,kazan dairesi,su deposu,1.bodrum katında otopark, zemin katında 6 adet dükkan, depo,kapıcı dairesi ve normal katların her birinde 3 er adet daire olmak üzere toplam 48 bağımsız bölümden oluşmaktadır.Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Jenaratör	: Var
Asansör	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kapalı Garaj	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde dışarıdan yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerleme raporunda yeterli sayıda satılık emsaller bulunması, nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, “Nakit/Gelir Akımları Analizi” ve “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 14 katlı yeni binanın 10. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.500.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 532 734 48 60 - 16.666.TL/m²)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 katlı yeni binanın 13. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.500.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 532 734 48 60 - 16.666.TL/m²)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 katlı yeni binanın 12. Katında konumlu 2+1 yaklaşık 85 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.450.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 542 417 77 25 - 17.058.TL/m²)

Emsal 4 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 14 katlı yeni binanın 14. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.440.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 552 513 51 23 - 16.000.TL/m²)

Emsal 5 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 9 katlı yaklaşık 10 yıllık binanın 1. Katında konumlu 4+1 yaklaşık 130 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.750.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 544 623 95 87 - 13.461.TL/m²) Kat ve inşaat kalitesi olarak şerefyesi düşüktür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16666	16666	17058	16000	13461
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		15833	15833	16205	15200	15480

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, pazarlanan alanların büyüklüğü ve küçüklüğü de dikkate alınarak birim değerleri 15.000.TL-16.000 TL aralığında daireler bulunmaktadır. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

737 ADA 15 PARSEL 28-35 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
28 NOLU 90 M2 DAİRE	16200	1.460.000
35 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000

737 ADA 15 PARSEL 38-40 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
38 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000
40 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000

737 ADA 15 PARSEL 41-42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
41 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000
42 NOLU 90 M2 DAİRE	16200	1.460.000

GENEL TOPLAM (YASAL DEĞER)=8.620.000.TL

GENEL TOPLAM (MEVCUT DEĞER)=8.620.000.TL

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.11.1-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Hamdi Akın”a aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde ekspertize konu bağımsız bölümler ile ilgili herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçilerek tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 Ada, 15 Parselde kayıtlı “17 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 28-35-38-40-41-42 bağımsız bölüm nolu dairelerin değerlemesinde;

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; piyasa emsal değerlerinin yeterli sayıda elde edildiğinden; maliyet oluşumu hesaplamaları değerlemede dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımı sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkuller birer bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

- Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup taşınmazın yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir. İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulün fona devredilmesinde her hangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerleme konusu taşınmaz, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaatı sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa

Değeri) Yaklaşımı’’ analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;Taşınmazların mevcut alanları yapı kayıt belgeleri esas alınarak yapılmıştır

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 28,35,38,40,41,42 nolu taşınmazlar için toplam yasal ve mevcut durum değeri 8.620.000 TL kıymet değer ve takdir edilmiştir.

Serkan ÜNLÜ
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

RESİMLER
ANA GAYRİMENKULÜN DİŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI





ANA GAYRİMENKULÜN İÇ FOTOĞRAFLARI



[illegible]

TAR KILANAN BLOK BLOK

Formulir ini digunakan untuk mencatat data produksi dan kualitas produk yang dihasilkan dari proses kilan.

Informasi Umum:

Nomor Form: Tanggal: Lokasi:

Detail Produksi:

Nomor Batch: Jumlah Produksi: Waktu Produksi:

Detail Kualitas:

Warna: Tekstur: Rasa:

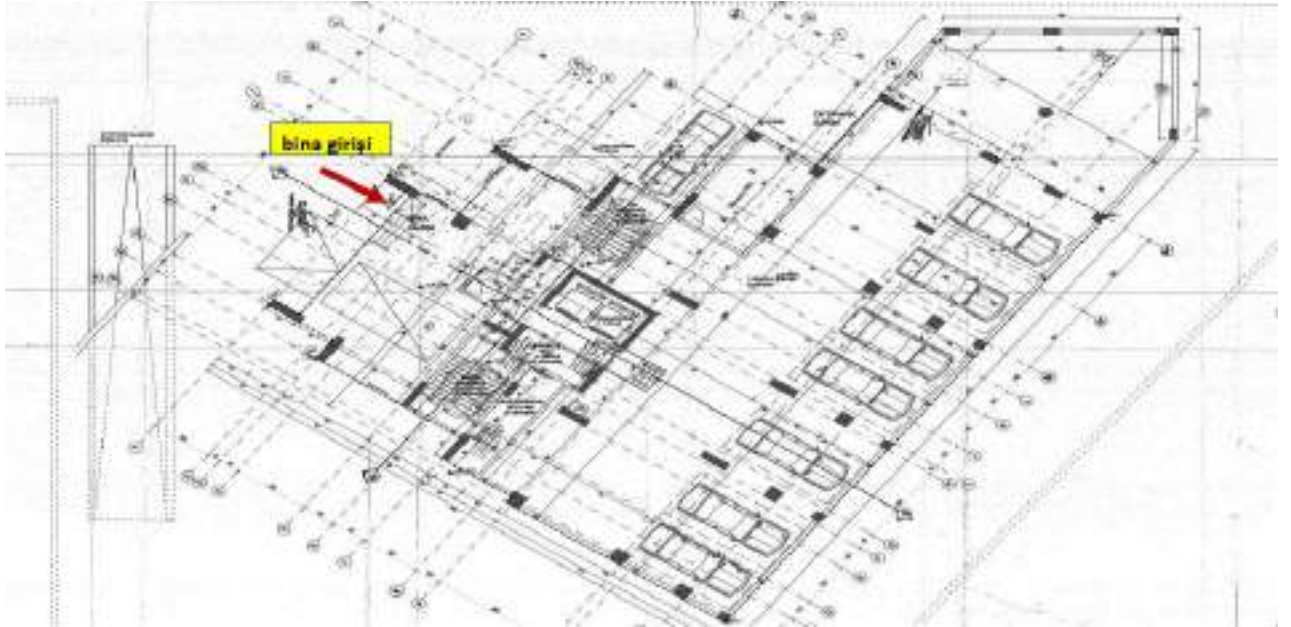
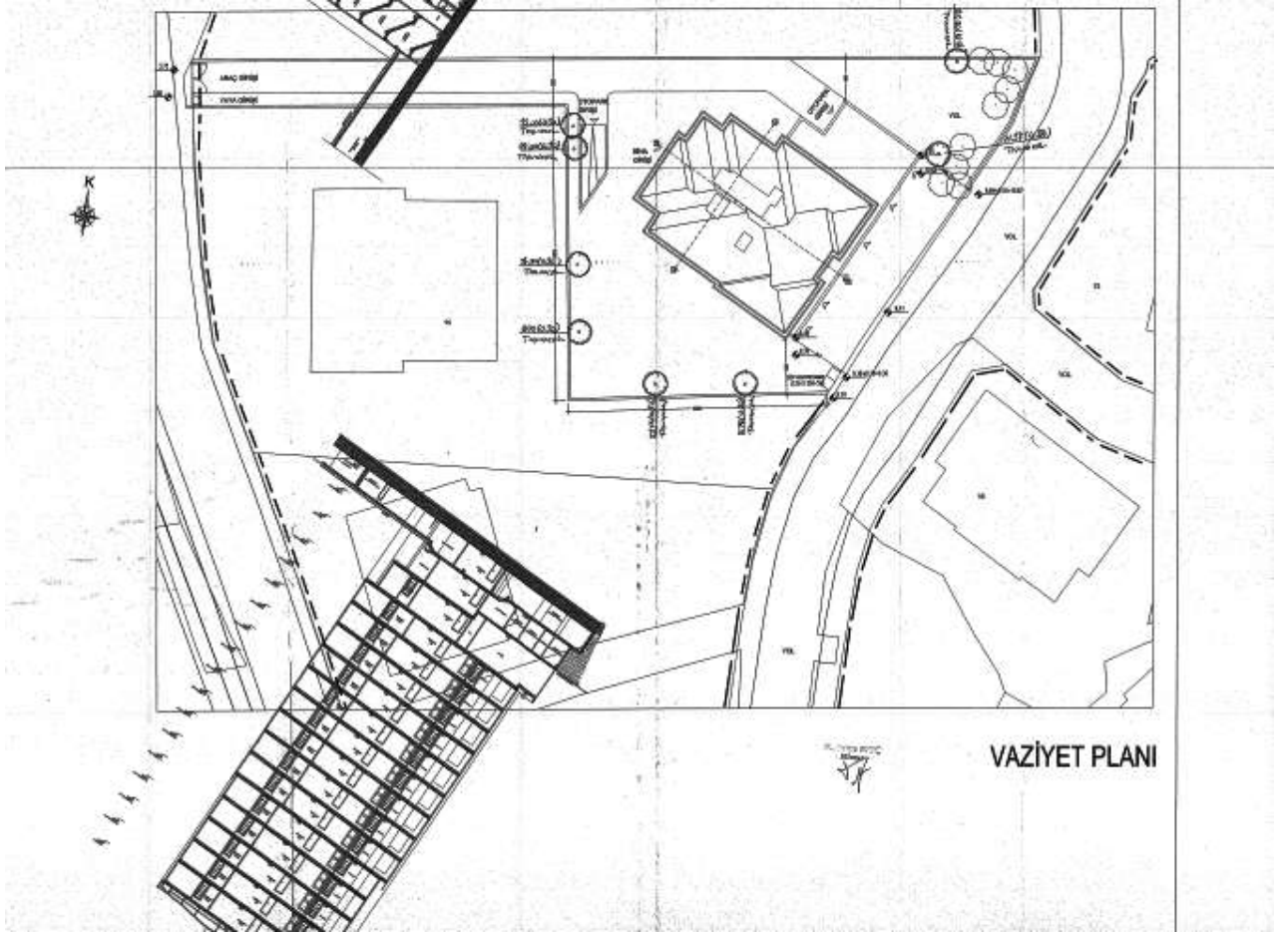
Detail Kemasan:

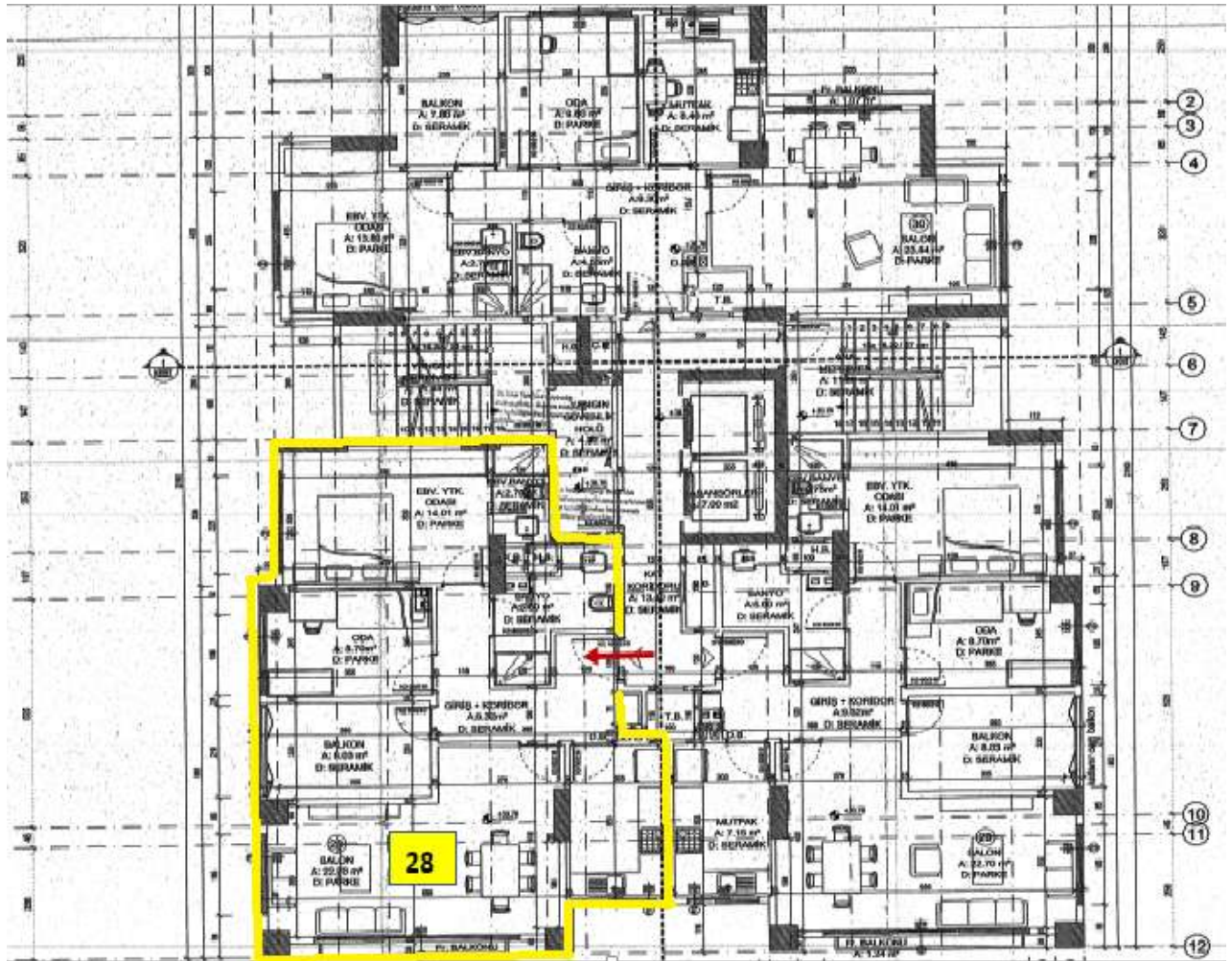
Jumlah Kemasan: Jenis Kemasan:

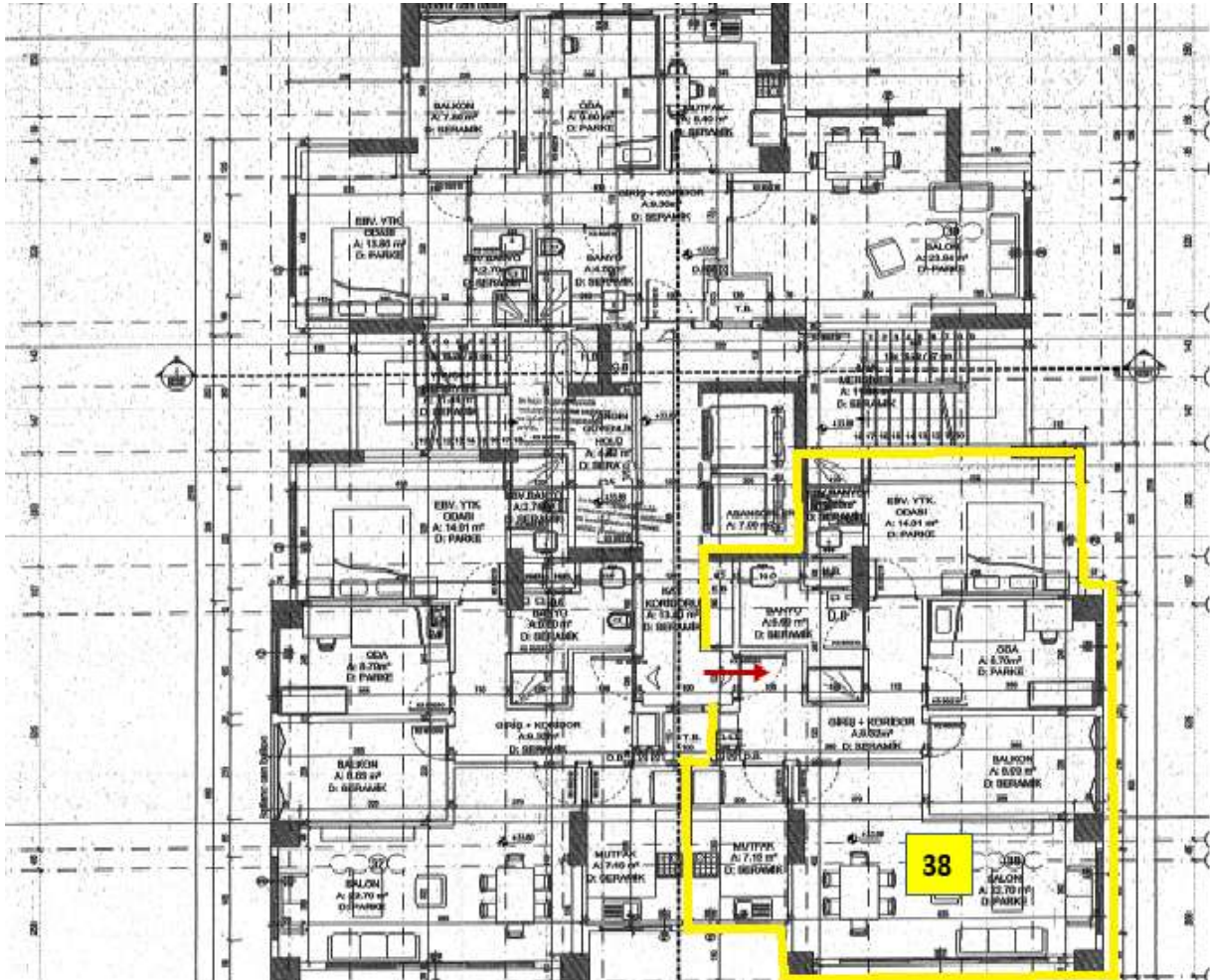
Detail Distribusi:

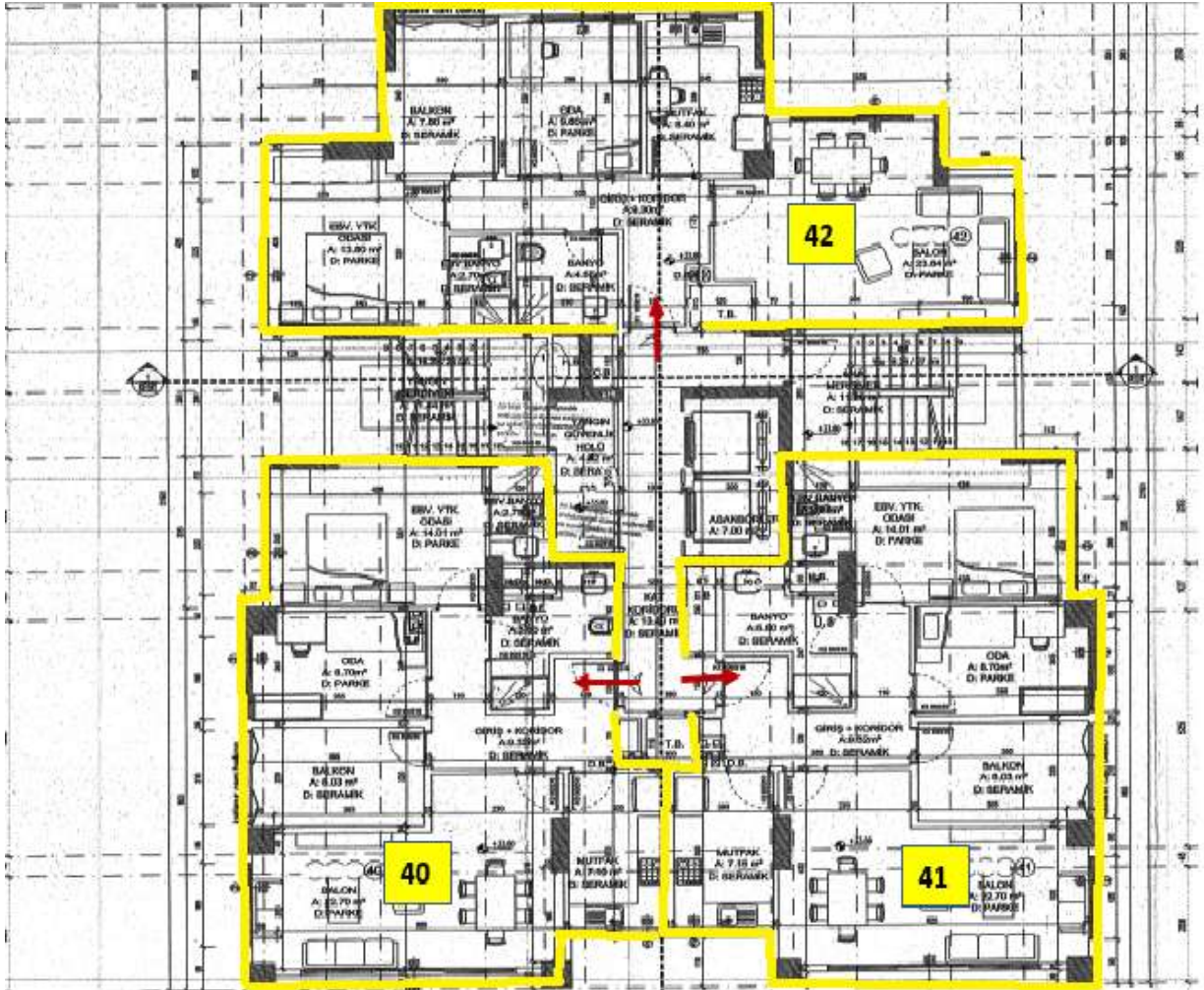
Jumlah Distribusi: Lokasi Distribusi:

Detail Lain:









Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 2B
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese alt adres kodu:

1528085796

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 35
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1035203163

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 38
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

2981234061

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 40
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1024401174

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 41
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1062499643

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 42
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1286292329

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAKBİSLER
28

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:21



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95054954	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10/28
Cilt/Sayfa No:	297/29602	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2016 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Bozülmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 361	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrakare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513543105	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:22

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064072	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/12./35
Cilt/Sayfa No:	208/29600	Arsa Payı/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM'ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazın KM'ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32013	-
Beyan	Yönetim Planı - 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

[Sonrakı sayfayı göster [Sağ Ok]]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643113	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Nv8zcj0_vgP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:22

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064075	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/13/38
Çift/Sayfa No:	298/29612	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12.07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16.39 - 381	-

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
513643115	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:22

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064077	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/40
Çift/Sayfa No:	298/29614	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12.07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16.39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643120	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

41

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir)		Kadıköy - 23-09-2018 12.07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16.39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643122	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:24

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KaİMülkiyeti	Ada/Parsel:	737/13
Taşınmaz Kimlik No:	95054979	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/42
Çiz/Sayfa No:	298/29616	Arsa Payı/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lenah	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	... KM'ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazınat KM'ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
513543124	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52706	-

UZMAN LİSANS BİLGİLERİ


Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

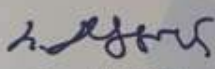
Tarih : 23.02.2018 No : 408906

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Serkan ÜNLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

İS/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ, 395 ADA 29 PARSEL 102
NOLU DÜKKAN

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2022

RAPOR NO: 2022-145

1-İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

2. Rapor Tanıtım Sayfası.....	2
3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	3-4
4. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	4
5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Çevre ve Mahal Özellikleri	4-6
6. İmar Durumu	6-7-8
7. Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler	8
8. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti.....	9
9. Değerleme.....	9-12
10. Sonuç	13
11. Ekler	14

2- Rapor Tanıtım Sayfası

Ekspertizi Talep Eden	:AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİC.A.Ş
Talep Yazısı	: 30.11.2022 tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	:Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi No:10 Nispetiye On Apartmanı No:8-12 D:102 Beşiktaş / İstanbul (Adres kodu 3481015018)
Ekspertiz Tarihi	: 25.12.2022
Ekspertizin Konusu	:İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, ‘‘DÜKKAN’’ vasıflı 1 adet bağımsız bölümün güncel değerlerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 31.12.2022

Ekspertizi istenilen gayrimenkullerin yer tespiti 25.12.2022 tarihinde İstanbul Beşiktaş Kadastro Müdürlüğünden ve Tapu Genel Müdürlüğü sistemindeki kadastro paftası esas alınarak yapılmıştır.

Aşağıda tapu kayıtları verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkul mahalli olduğu tespit edilerek değerlendirmeye esas alınmış, inceleme ve araştırma yapılarak rapor tanzim edilmiştir.

3- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : İstanbul
 İlçesi : Beşiktaş
 Köyü : ---
 Mahalle : Ortaköy Mh.
 Mevkii :
 Pafta No :
 Ada No : 395
 Parsel No : 29
 Ana Taş. Vasfı : Betonarme Karkas Bina ve Arsası
 Yüzölçümü : 4683.30m²
 Bağımsız Bölüm No : 102
 Kat No :1.Bodrum
 Cilt No : 192
 Sayfa No : 18913
 Sahibi/Hissesi : YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş

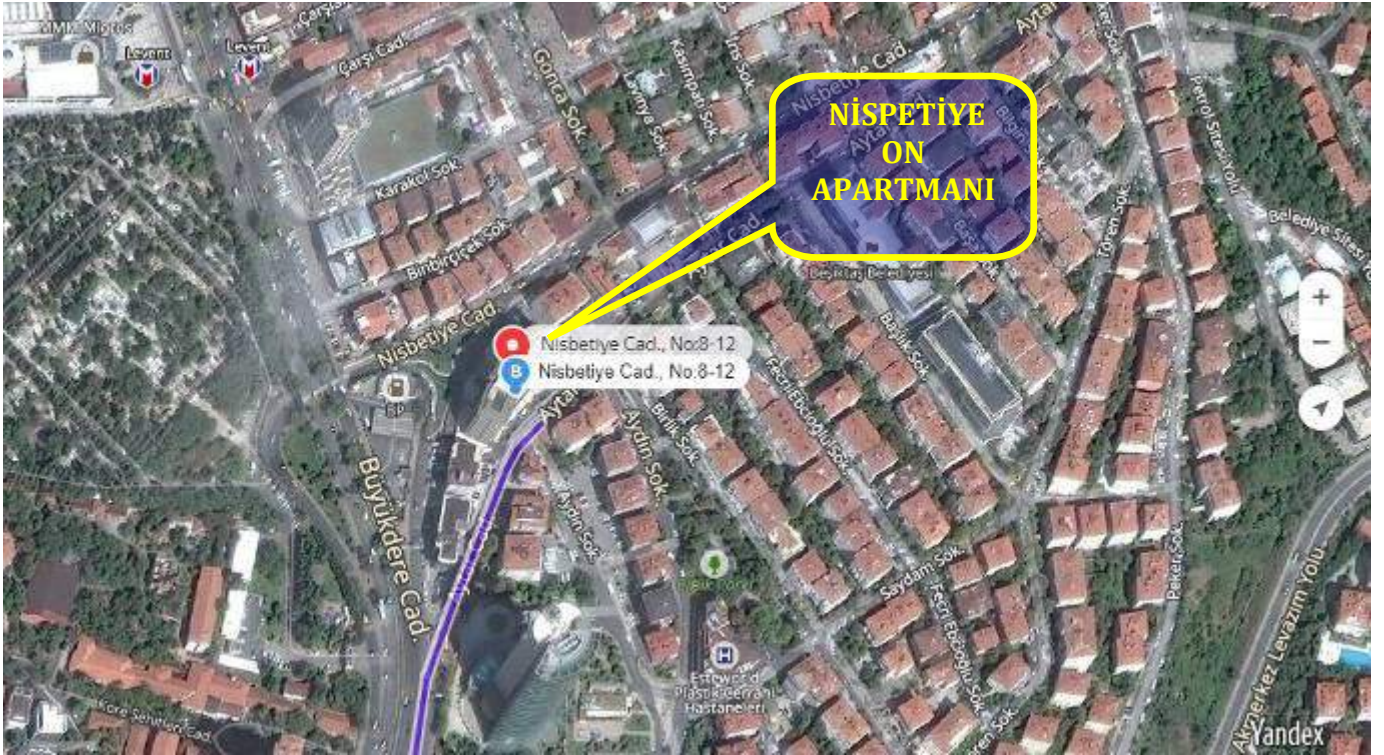
4- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

25.12.2022 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden temin edilen taşınmazlara ait takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

5.Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi Nispetiye Caddesi No:8-12 kapı numaralı Nispetiye On Apartmanı 1.Bodrum katında 102 bağımsız bölüm numaralı dükkandır. Taşınmaza ulaşım için, Beşiktaş – Etiler istikametinde bulunan Büyükdere Caddesi istikametinde ilerlenirken sağ kolda bulunan Nispetiye Caddesine girilir ve konu taşınmazın bulunduğu caddeye ulaşılmış olunur. Taşınmazın çevresinde taşınmaz ile aynı profile yapılar mevcuttur. Bölge Belediyenin her türlü alt yapı hizmetlerinden faydalanmakta olup üst gelir grubuna mensup ailelerin ikamet ettiği ve ticari binaların olduğu bölgedir.

Kroki:



5.1 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bina 5A yapı sınıfında, ayırık nizamda, 6 bodrum + zemin + 9 normal kat olarak inşaa edilmiştir. Binanın girişi zemin katında lobi bulunmakta olup binada toplam 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmaz bulunduğu apartman, 24 saat güvenlik, spa, gym, hamam, fitness, kapalı otopark otopark, bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün İç Özellikleri

Değerleme konusu 102 nolu bağımsız bölüm talep üzerine dışarıdan görülmüş olup iç özellikleri bilinmemektedir. Konu taşınmaz mimari projesine göre net; 426,90m² – yaklaşık brüt 470m² + 66m² teras alanına sahip bulunmakta olup yapılan dış tespitte teras alanı konu taşınmaza katılarak brüt 536m² alan elde edilmiştir.

6-İmar Durumu

29/07/2008 tarihli Beşiktaş 1/1000 Tadilat Planı Ayrık Nizam Ticaret Alanında kalmakta olup T:0,40 K:1,80 yapılaşma şartlarına haizdir.

6.1 Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 08.11.2010 tarih 2010/6442 tarihli yeni yapı ruhsatı, 13.07.2012 tarihli 2012/3283 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 18.05.2015 tarih 2014/3458 yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların ada-parcel bazında yerinin doğruluğu kadastro paftasından tespit edilmiş olup; bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu ve projesi ile uyumlu olduğu Beşiktaş Belediyesi'nde ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde bulunan 2012/3283 sayılı yeni yapı onaylı mimari projesi kontrol edilmiştir.

7-Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazların yeri, konumu ve yüzölçümünün büyüklüğü,
- Bölgenin sosyo-ekonomik durumu,
- Dünyada ve Ülkemizde yaşanan global mali kriz ve krizin gayrimenkul fiyatlarına olumsuz yönde etkisi,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu
- Ulaşım imkânları gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

8-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

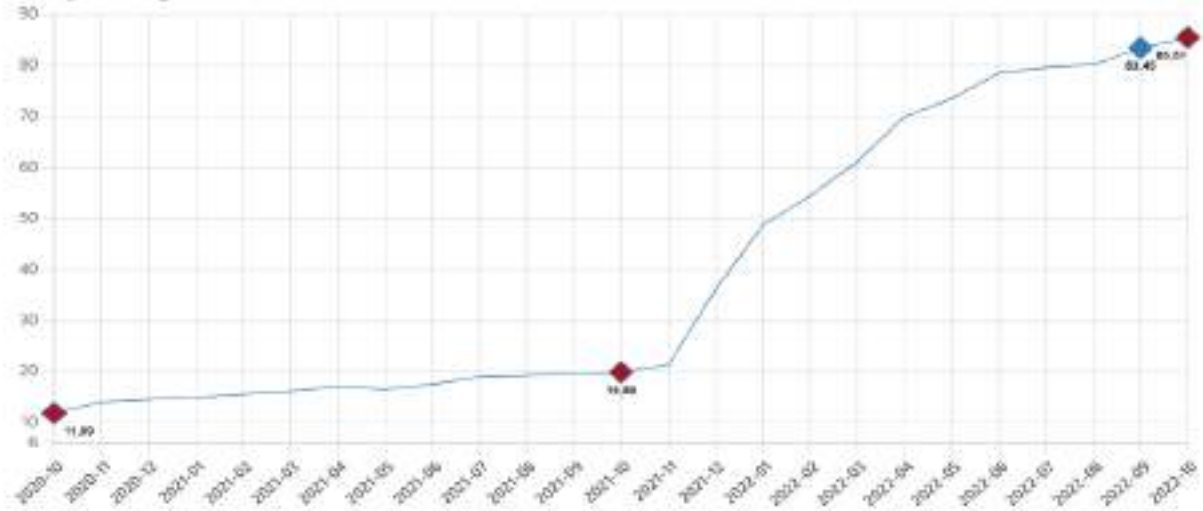
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

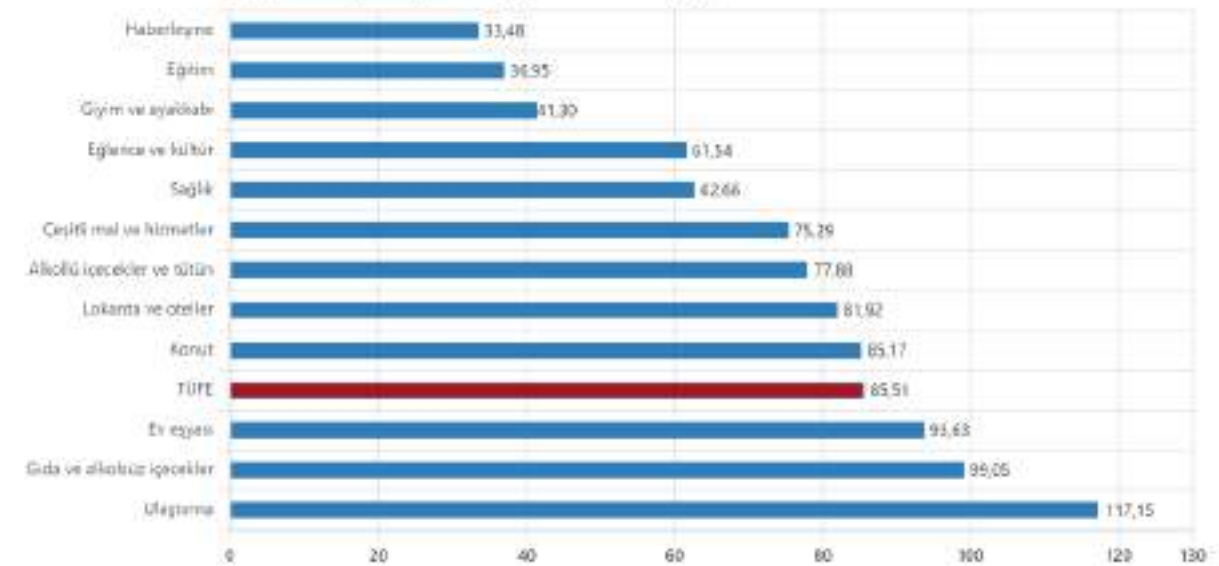
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

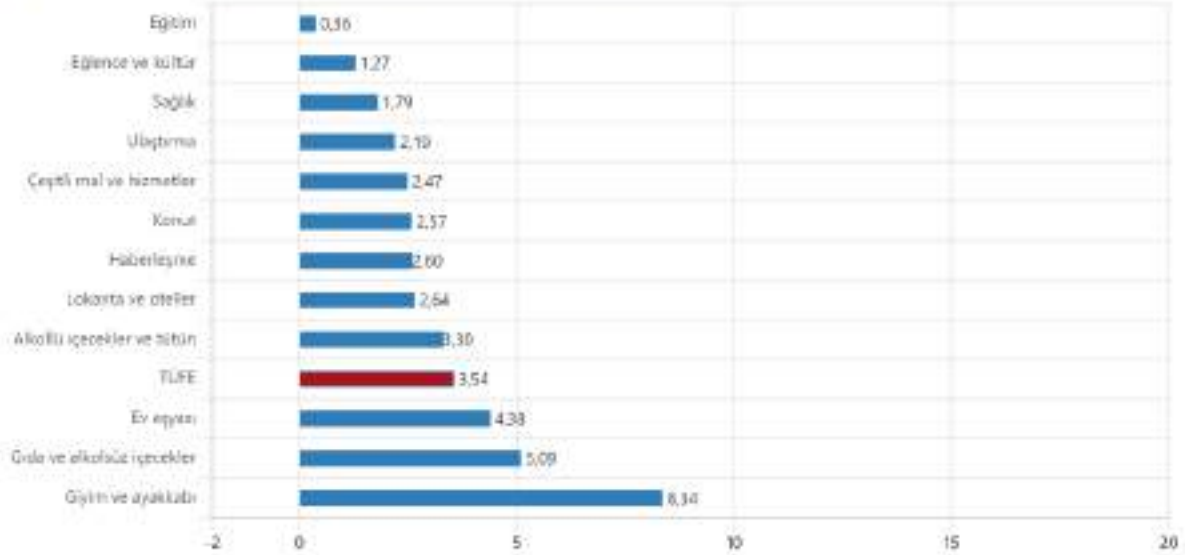


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

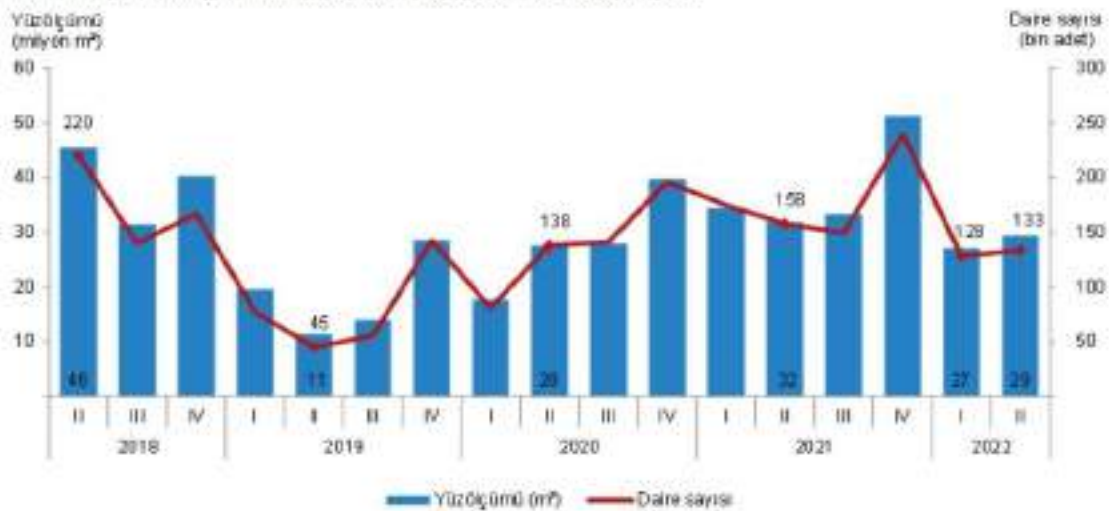


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

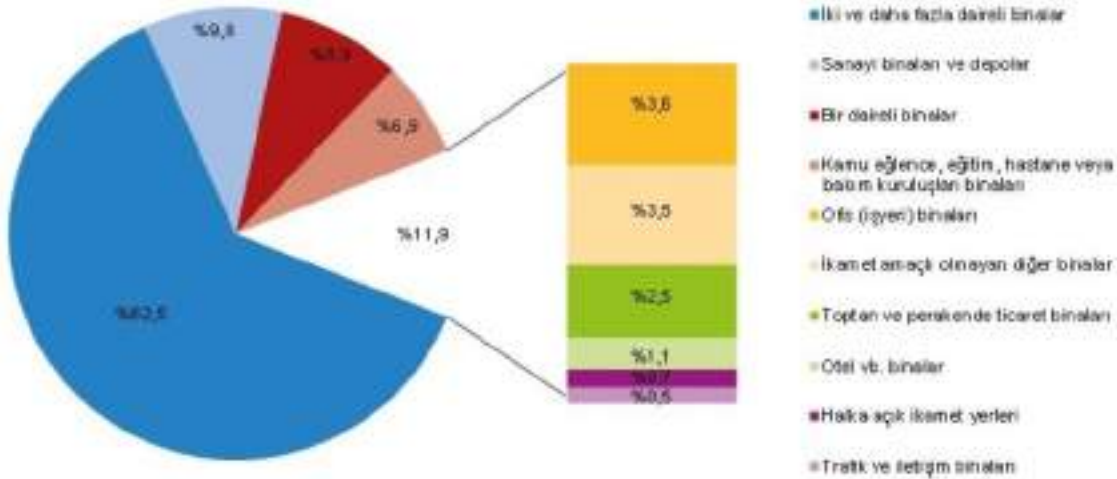
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

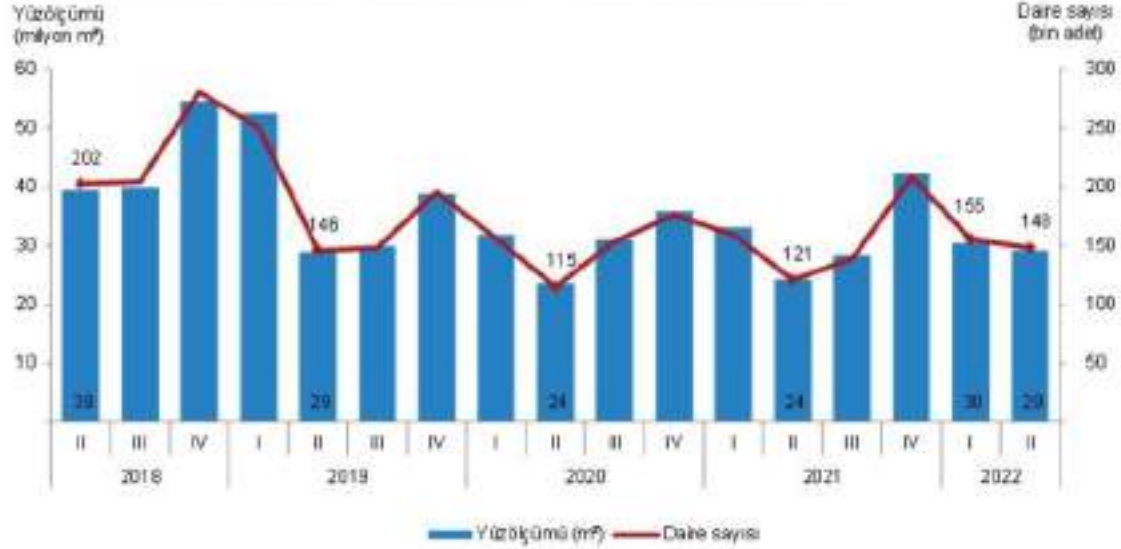


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



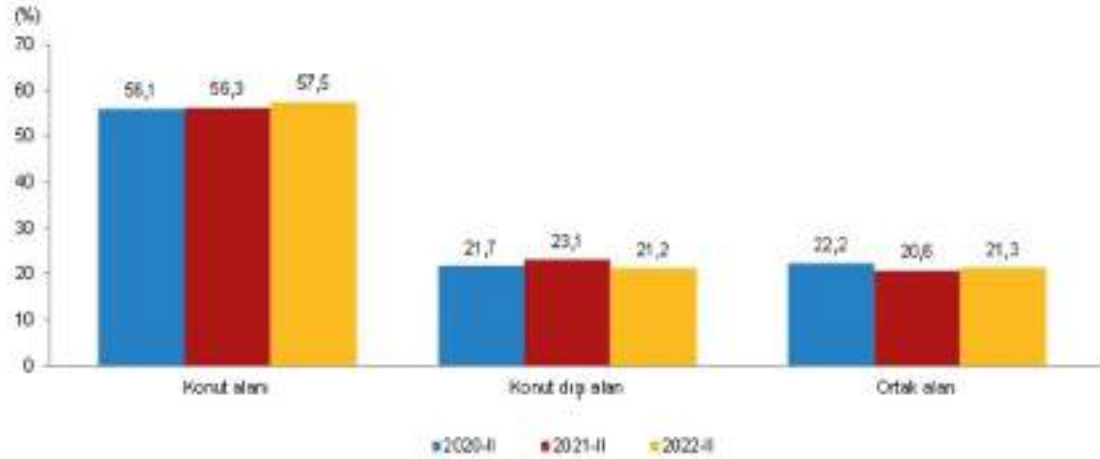
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

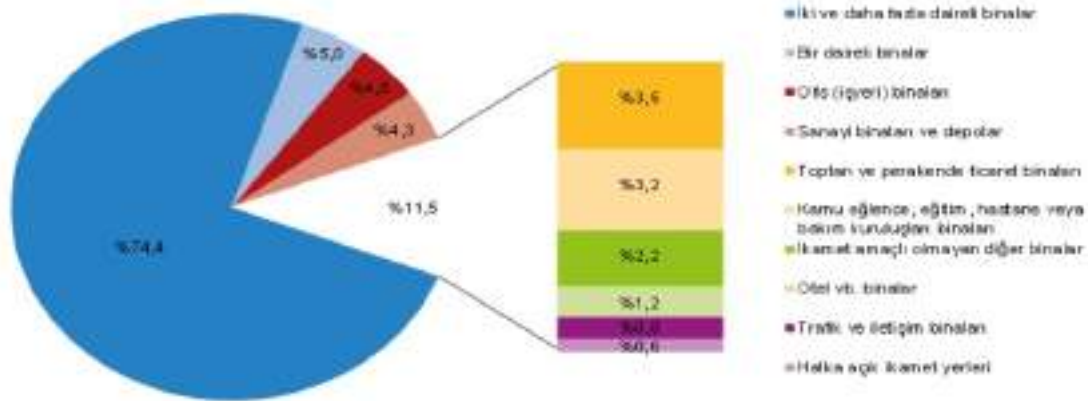
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli (kamet amaçlı) binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



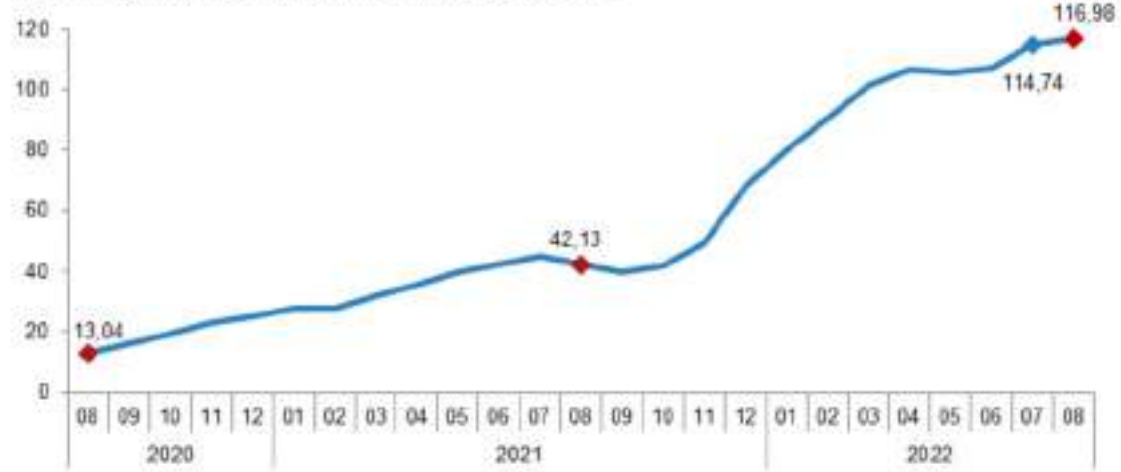
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

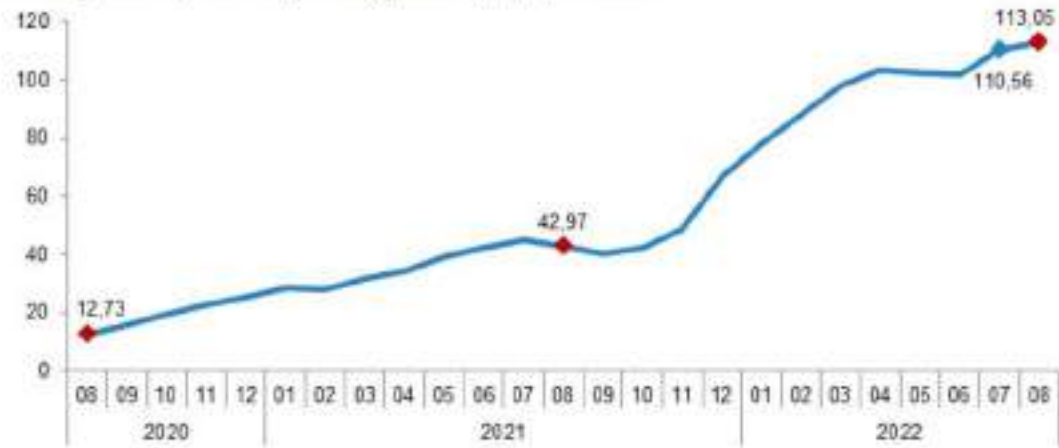
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

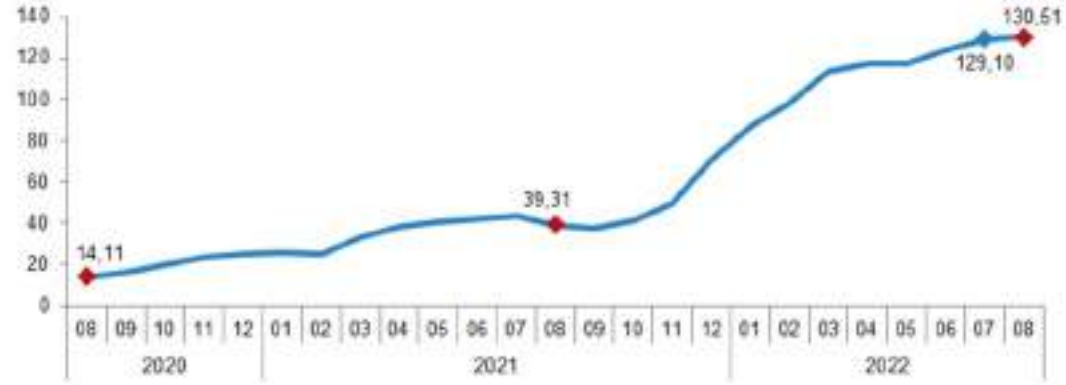
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



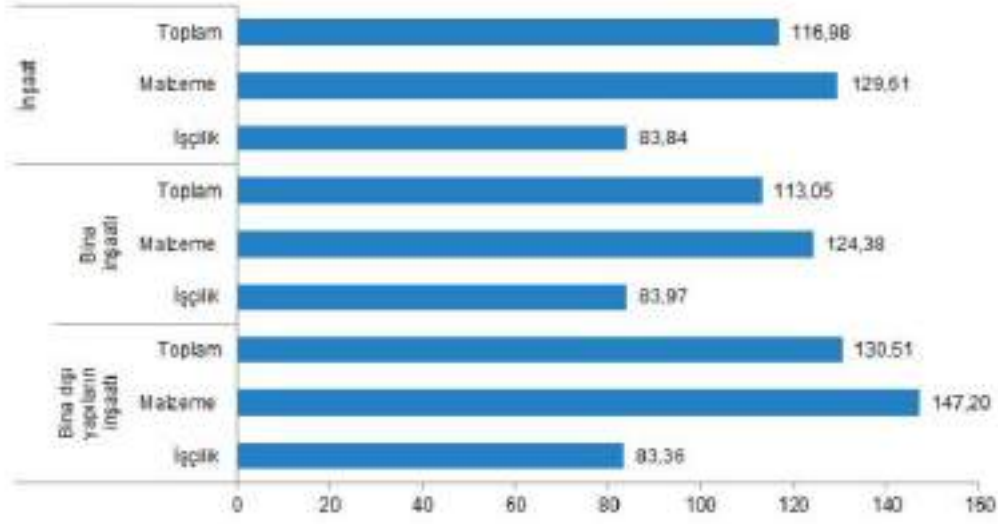
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

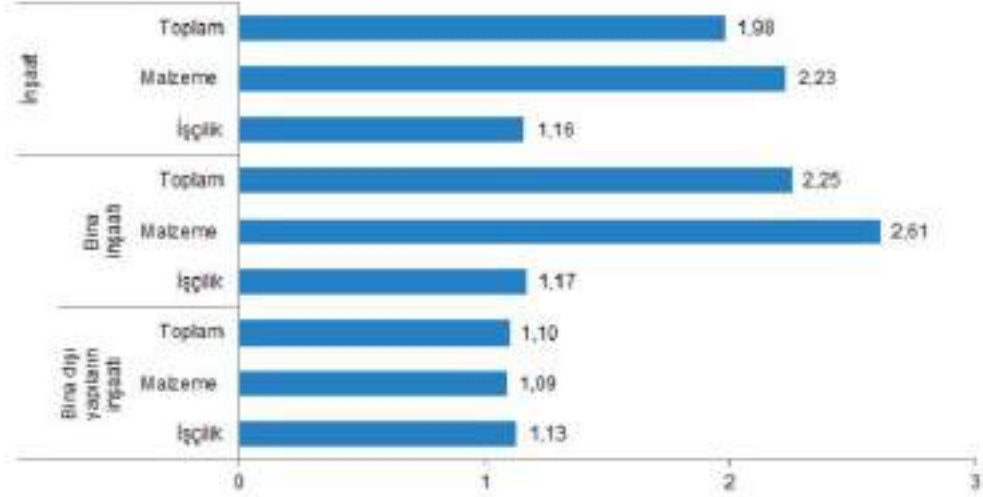
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

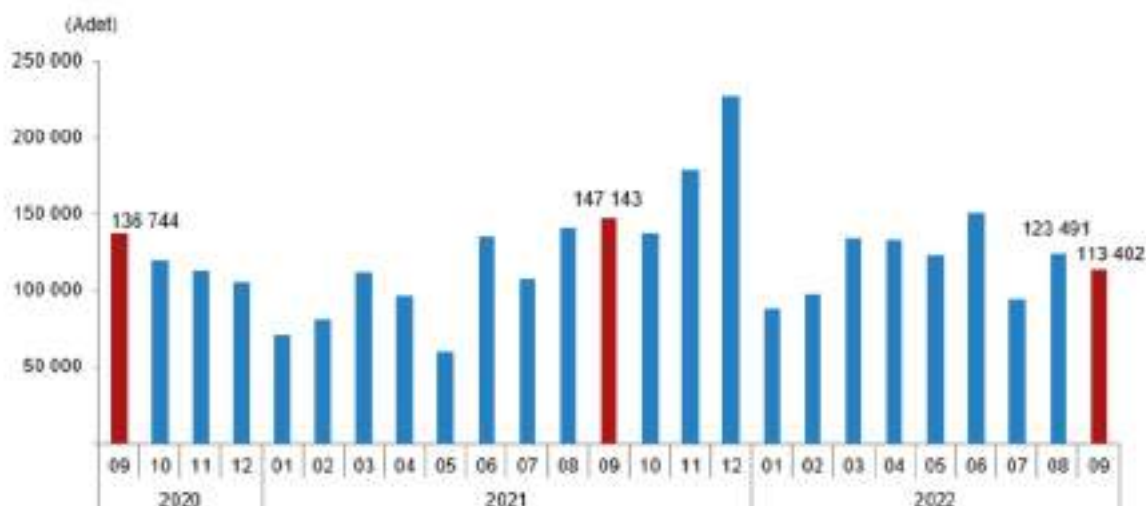


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 856	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

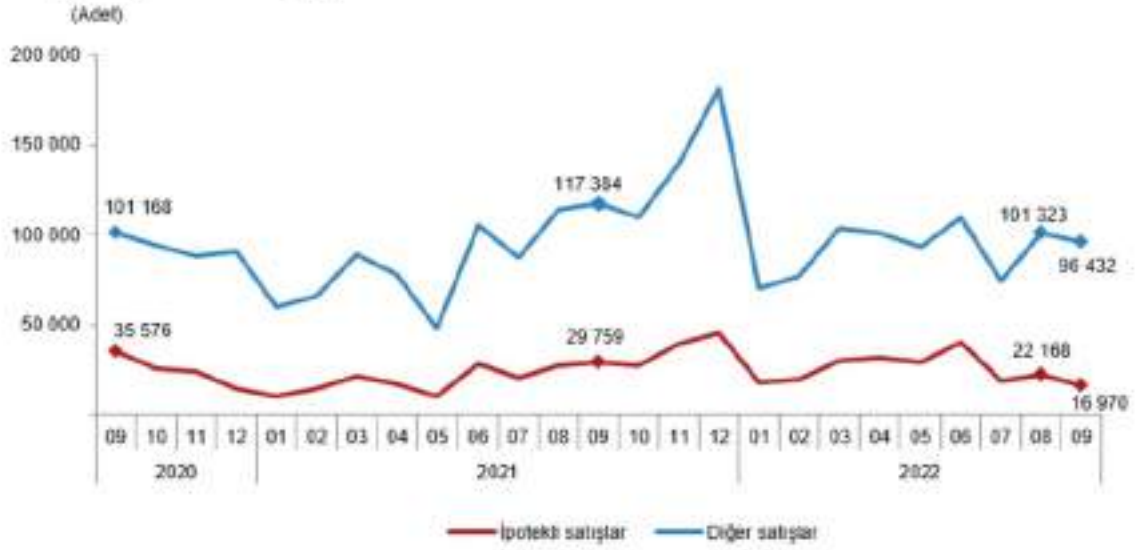
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

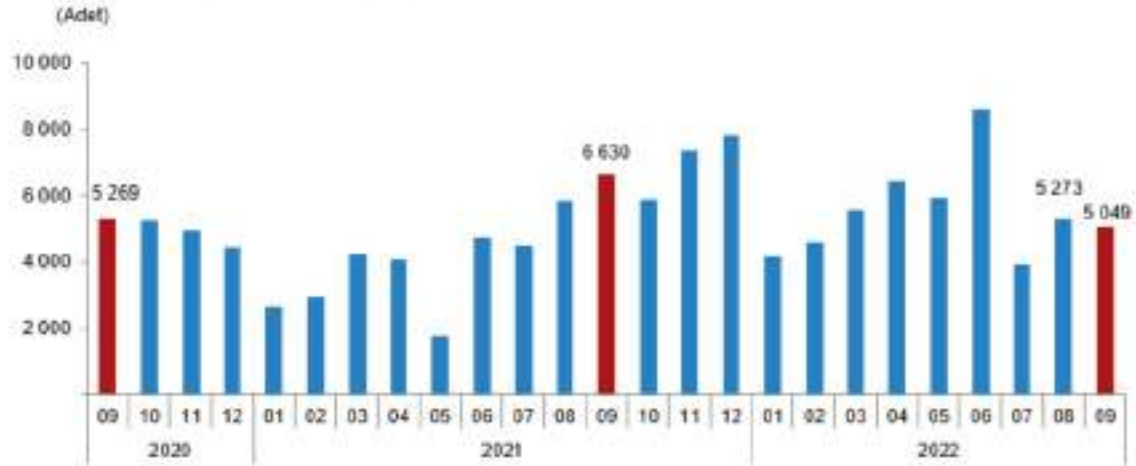
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleştirdi

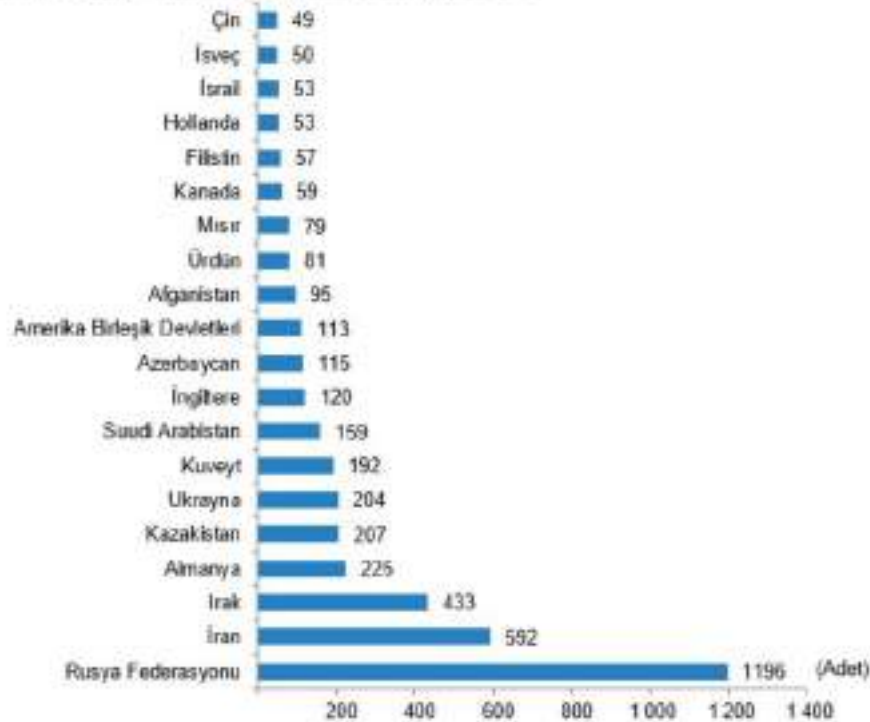
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışlarının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



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 düzeyindeki 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 inşaat 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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak değerkleme kobsu taşınmazın ‘‘ SATILABİLİR ‘‘ nitelikte olduğu öngörölebilmektedir.

9- Değerleme

Bu değerkleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami fayda sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranı üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9.1.Değerleme Kriterleri

Gayrimenkul değerklemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım gerçekleşen alım satım fiyatlarının konu edildiği piyasa değeri yaklaşımıdır.

Konu taşınmazın ‘‘Dükkan’’ vasfında olmasından dolayı bu değeri tespitinde genellikle en sağlıklı teknik satışların karşılaştırılması yani emsal karşılaştırma metodu yöntemidir.

Ayrıca bölgede geniş emlak portföyü bulunan emlak ofisi yetkilileri, bölge halkı ve esnafıyla yapılan görüşme sonucunda edinilen bilgiler ile firmamız tarafından bugüne kadar yapılmış değerkleme datalarından ve Değerleme Uzmanının profesyonel bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

Fiyat Araştırma Raporu

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde bulunan dükkan 40 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 2.850.000.-TL(71.250.TL/m2)

*** KAYA EMLAK: 0 (532) 264 49 60**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Nispetiye Caddesi cepheli 95 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 22.000.000.-TL(~231.578.TL/m2)

*** YEşİLGRİ EMLAK: 0 (535) 955 20 33**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 150 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 7.900.000.-TL(~52.566.TL/m2)

*** ORTAKÖY TURİYAP: 0 (532) 423 49 77**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 80 m² olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 5.750.000.-TL(~71.875.TL/m²)

* **ERGÜN EMLAK: 0 (532) 242 88 11**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 200 m² olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 14.000.000.-TL(~70.000.TL/m²)

* **CENGİZ EMLAK: 0 (532) 217 38 84**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	71250	231578	52566	71875	70000
	Pazarlık Payı	--5%	-20%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	30%	-20%	40%	40%	40%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	20%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-20%	30%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		105592	118567	90886	95593	93100

10- SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan irtifak ve şerhler ana taşınmaz üzerine konulmuş olması nedeni ile taşınmazın satışına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Belediye dosyasında herhangi bir tutanak bulunmadığı görülmüş olup taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamının yasal ve mevcut olmak üzere KDV hariç;

* 102 B.B. No: 536 m² X 113.800.TL/m² =~61.000.000.-TL.(ALTMİŞBİRMİLYONTÜRK LİRASI)

kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.

31.12.2022

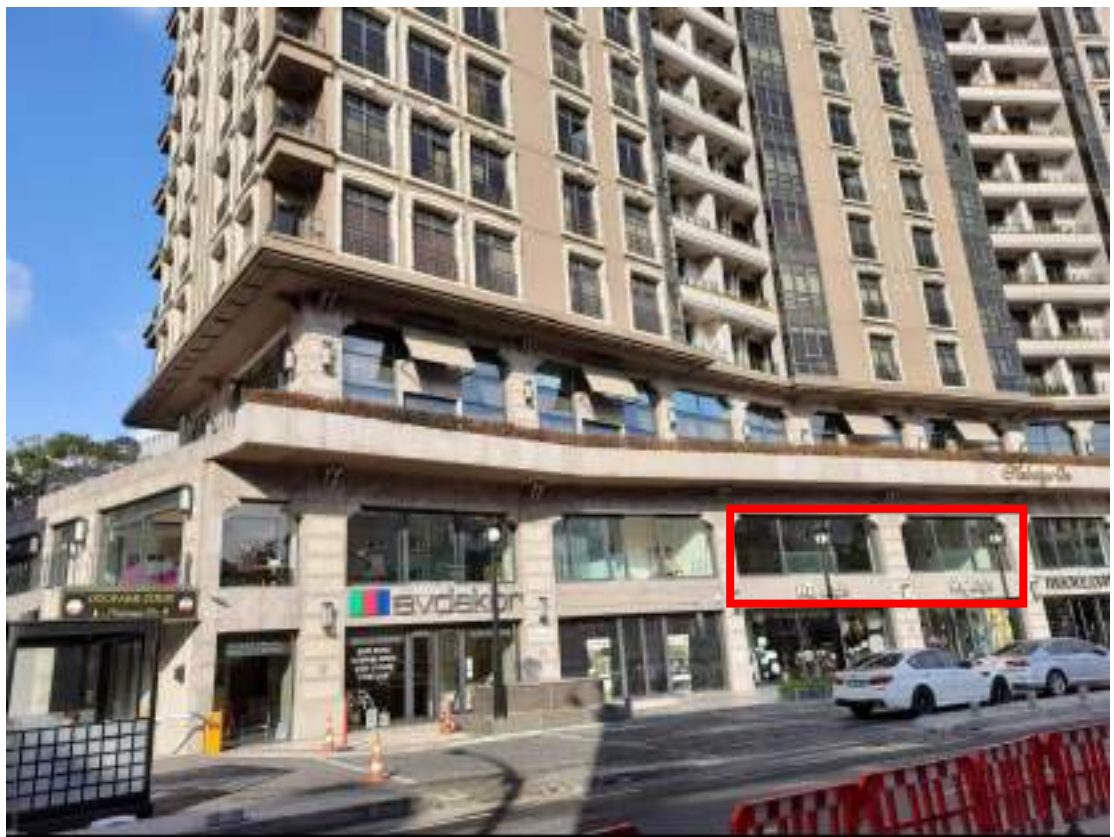
Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

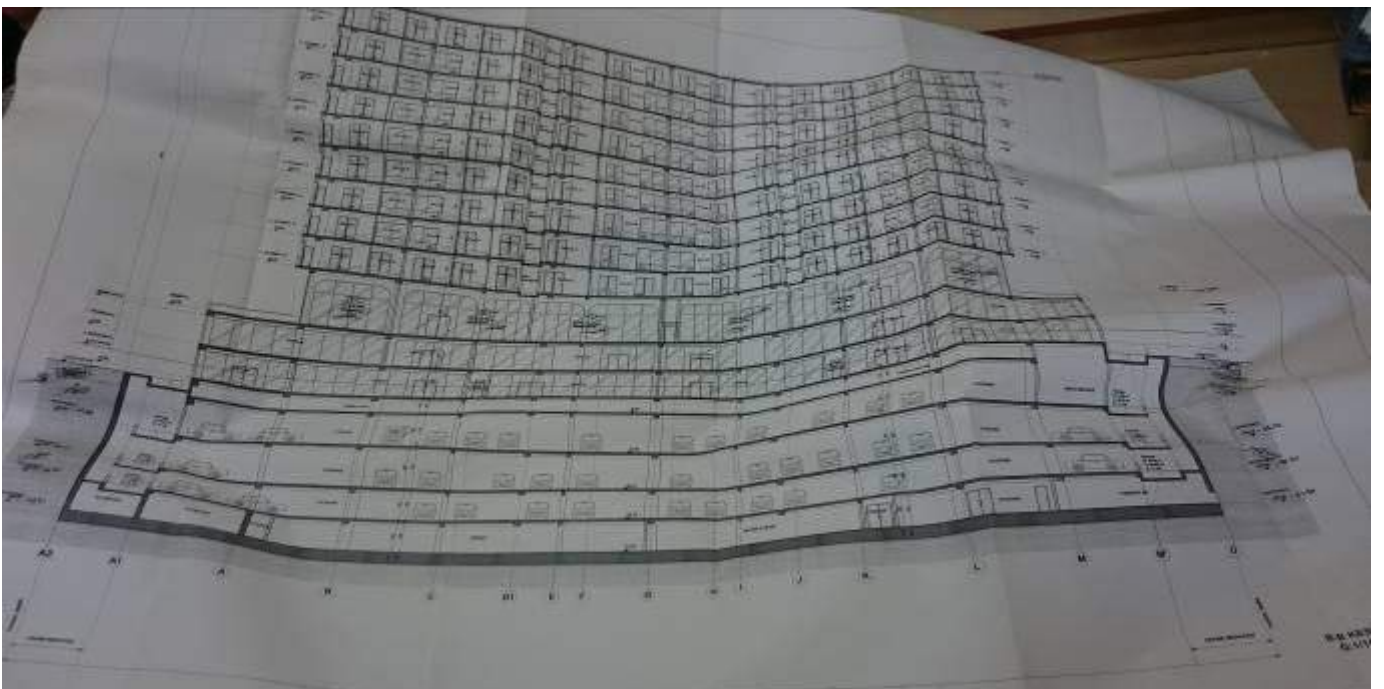
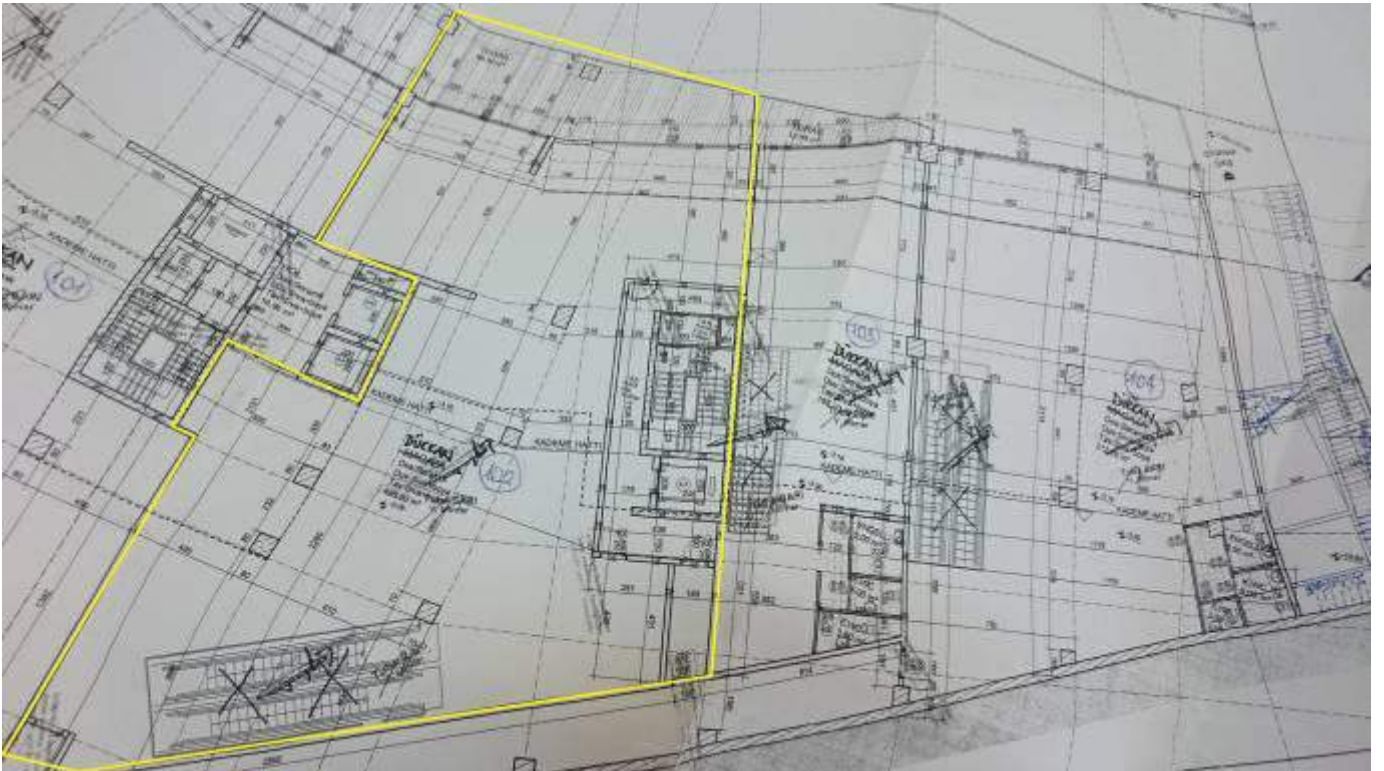
11. EKLER:

- Resimler
- İmar Paftası
- Tapu Takbis belgesi
- CBS

RESİMLER









BELEDİYE EVRAKLARI

This is a detailed administrative form used for reporting construction and planning work. It is divided into several sections, each with specific data entry fields and checkboxes. The form is filled with handwritten information, including dates, names, and numerical values. A signature is visible at the bottom right of the form.

This is another instance of the 'YAPILAN İŞLERİN DETAYLI RAPORU' form. It follows the same structure as the first one, with multiple sections for data entry. It is filled with handwritten data and includes a signature at the bottom right. A red circular stamp is visible at the bottom right corner of the form.



TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	395/29
Tağınmaz Kimlik No:	79904510	AT Yüzölçümü(m2):	4683.30
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Begiktaş	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BCDRUM/7102
Or/Sayfa No:	192/18913	Arsa Payı/Fayda:	1412/47755
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tağınmaz Niteliği:	BETONARME KARKAŞ BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi)		Begiktaş - 27-05-2015 14:29 - 6127	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Begiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Begiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edilme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
531825507	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 11-08-2020 8492	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
İrtifak	M. HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BÖYÜNDÜ MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN	(SN:54129443) BILGE UZUN HASAN : ALI Kızı KN	Begiktaş 1 Bilgi(Kapatıldı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

2 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
531825507	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6301 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şekli 11-08-2020 8492	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
İrtifak	M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 34 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN : ALI Kızı KN:	Beşiktaş 1.Bölge(Kapalıldı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

2 / 3

CBS GÖRÜNTÜSÜ



Adres:

NİSBETİYE Mah. NİSBETİYE Cad.
NİSBETİYEON Apt. No: 8 -12 / 102
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bina Kodu: 18017229

Bu adrese ait adres kodu:

3481015018

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

UZMAN LİSANS BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sınav ve Sicil Kuruluşları



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sınav ve Sicil Kuruluşları

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021 Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1 3 9 4

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Aytan Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



**AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ
MECİDİYEKÖY MAHALLESİ**

**1947 ADA 56 PARSEL 1-2-3 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2022

RAPOR NO:2022-146

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708.Sayıli Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu 09.12.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 56 parselde zemin kat 1, 2 ve 3 numaralı "Dükkan" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Yusuf YAYLALI tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 25.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu 09.12.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 56 parselde zemin kat 1, 2 ve 3 numaralı "Dükkan" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL .

BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe mahallesi Büyükdere Caddesi No:201 Levent Loft D: 1-2-3 adresinde, merkezi konumda yer almaktadırlar.

UAVT Kodu: 1994827937 (1 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994527941 (2 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994227955 (3 nolu bb)

Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Levent'in merkezi olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ana taşınmaza ulaşım bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Kanyon AVM ve Özdilek Park AVM bulunmakta olup taşınmaz merkezi durumdadır. Taşınmazın ulaşımı kolay olup, metro, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: -
Ada No	: 1947
Parsel No	: 56
Arsa Yüzölçümü	: 3631,68 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Bina
Arsa Payı	: 221/20000 - 221/20000 - 651/20000
Bağ. Böl. Niteliği	: Dükkan
Bağ. Böl. No	: 1-2-3
Malik	:1.AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2. AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3. AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 19723
Cilt No	: 131
Sayfa No	: 12856-12857-12858
Tapu Tarihi	: 15.01.2016

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

25.12.2022 tarihinde Tapu Bilgi Sisteminden (TKGM Portal) alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki talyidatlar tespit edilmiştir;

Yönetim Planı : 12.12.2006

Şerh :

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi) 02.09.2009 – 13144

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Ruhsatı Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

25.12.2022 tarihinde Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 1947 ada 56 parselin;

- Şifahen alınan bilgiye göre taşınmaz parseli 24.06.2006 tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında, E: 2,50 h: serbest yapılanma şartlarında ticaret alanında kalmaktadır.

- 3631,68 m² yüzölçümlü imar parselidir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemi görmediği imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 03.10.2006 tarihinde 06/1-78 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe Girdikten sonra inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 3631,68 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2006’lı yıllarda 4 Bodrum + zemin + 10 Normal kat + çatı katı şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Şişli Belediyesi’nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğündeki mimari projesi görülmüştür. Tapu dosyasında incelenen 02/10/2006 tarih 2006/6366 R 344035 numaralı onaylı projesine göre mahalinde yapılan incelemelere göre 35 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu 1-2-3 bbno.lu “dükkan-cafe-büro ” vasıflı gayrimenkuller ana taşınmazın zemin katında yer almakta olup dükkan haciminden oluşmaktadırlar.

Mimari projesine göre 1 nolu bb 65m², 2 nolu bb 68m², 3 nolu bb 193m² kullanım alanlı olup, taşınmazların değerlemesi dışarıdan tespit ile yapılmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

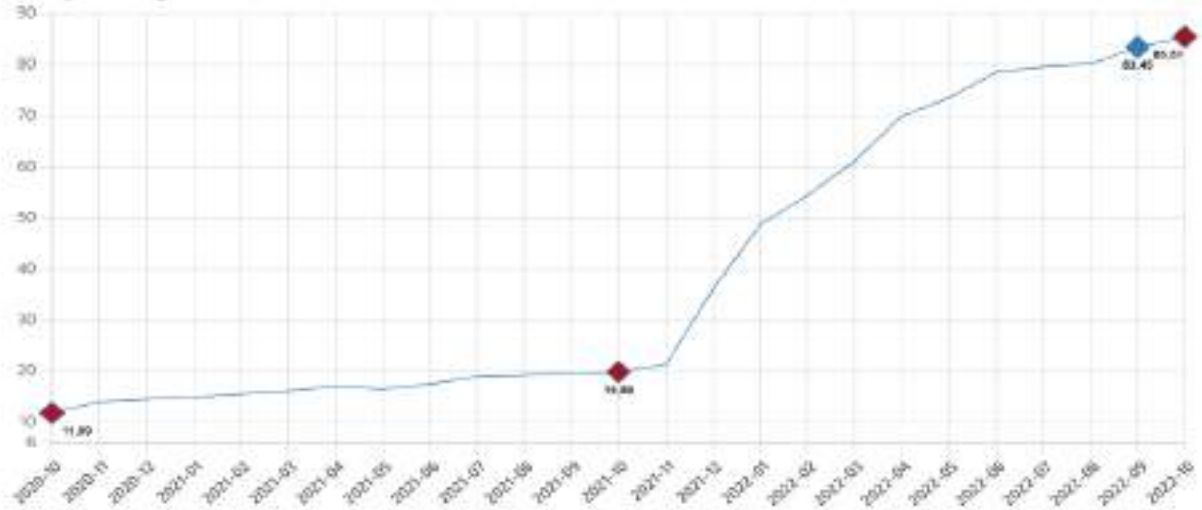
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

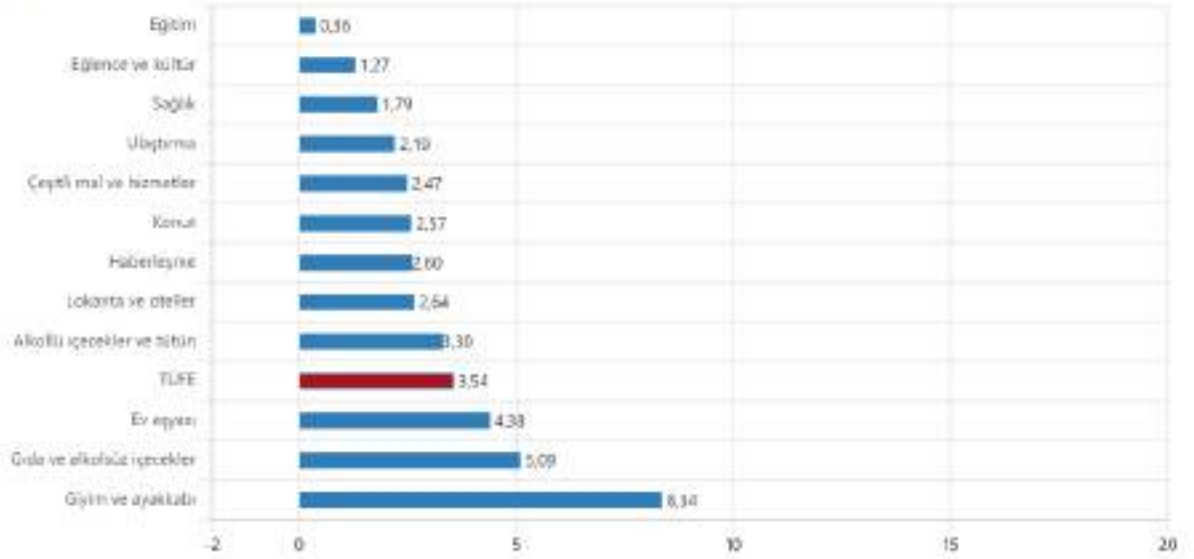


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

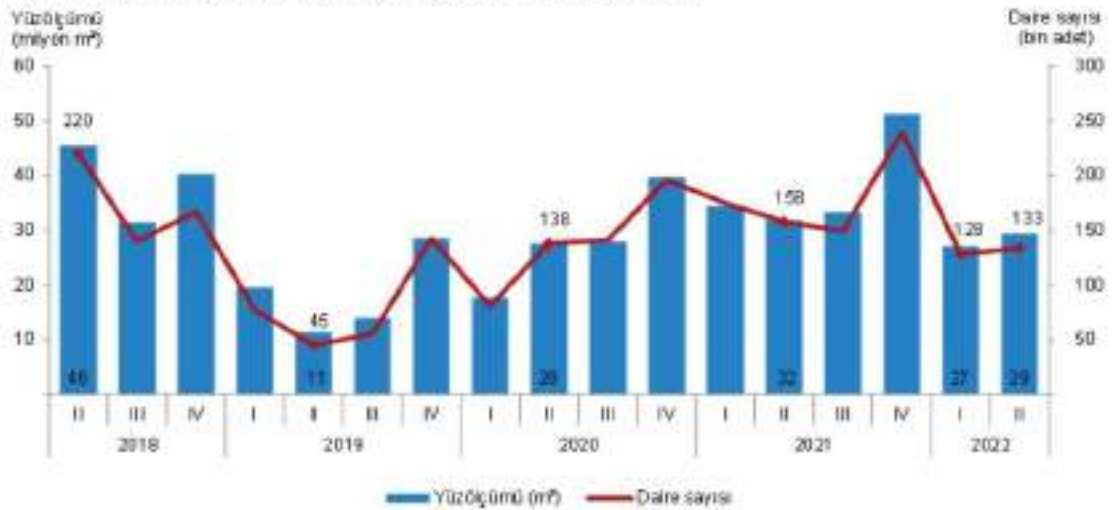


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

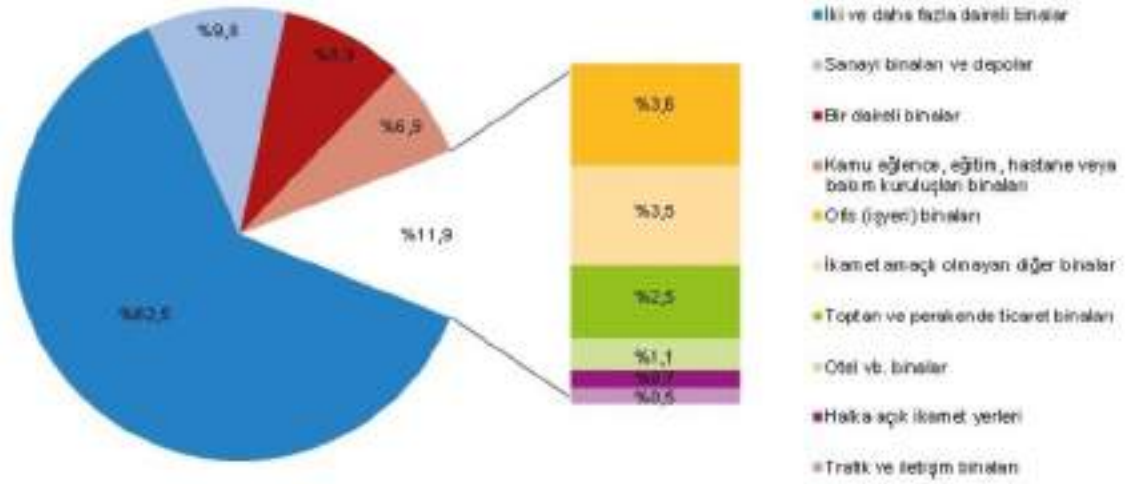
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

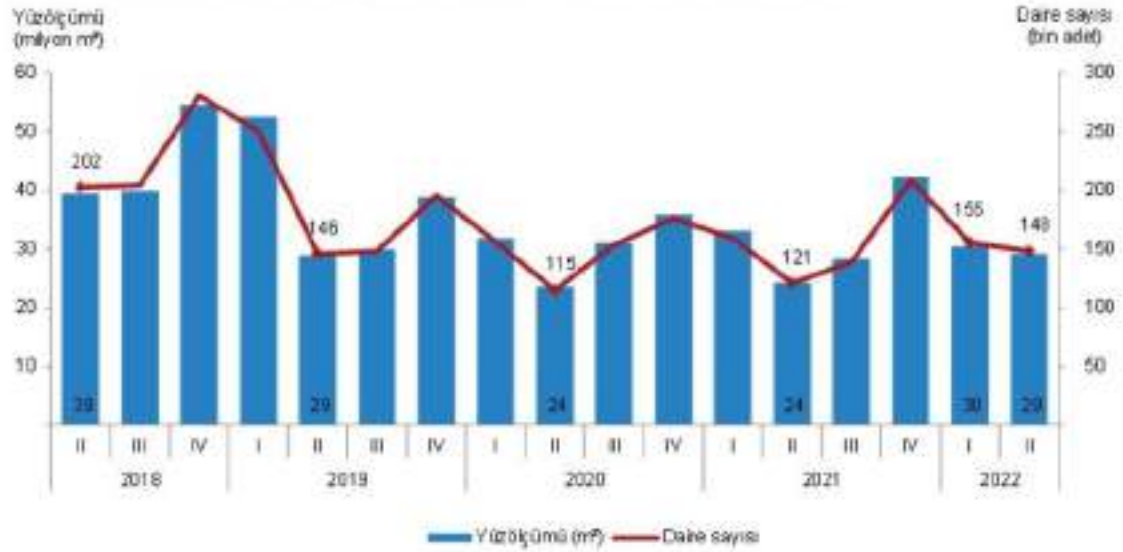


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



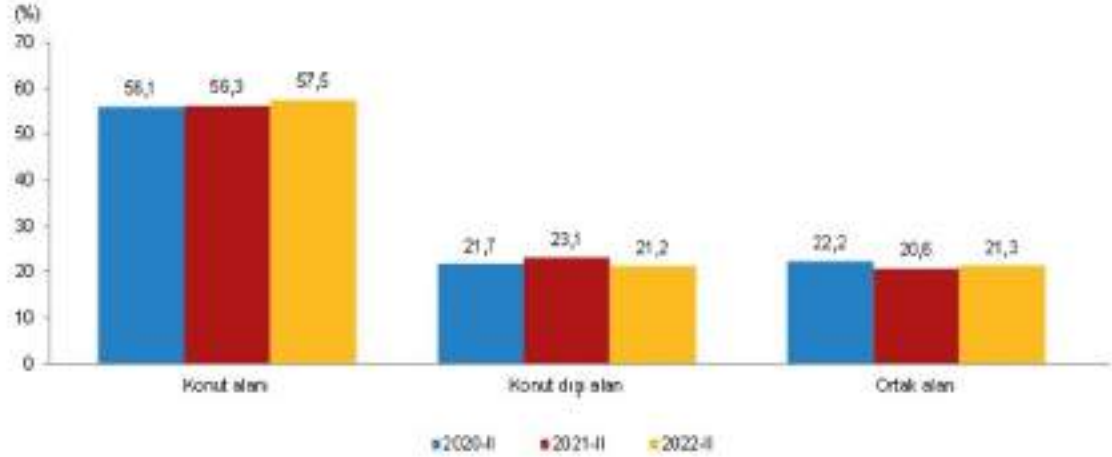
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 155 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

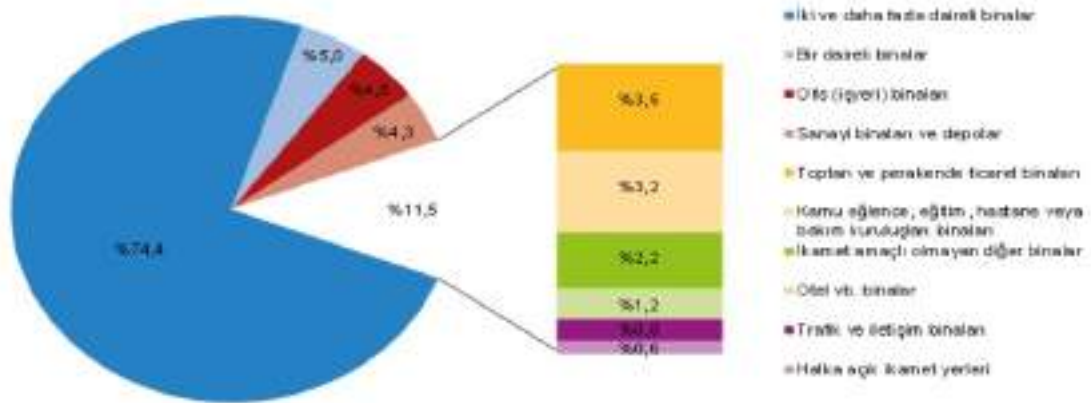
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla dairesli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir dairesli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



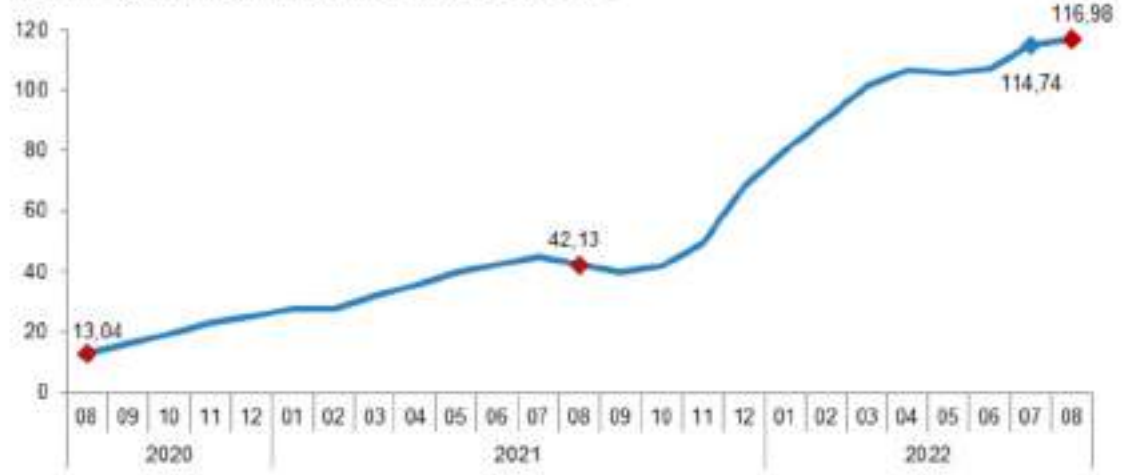
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

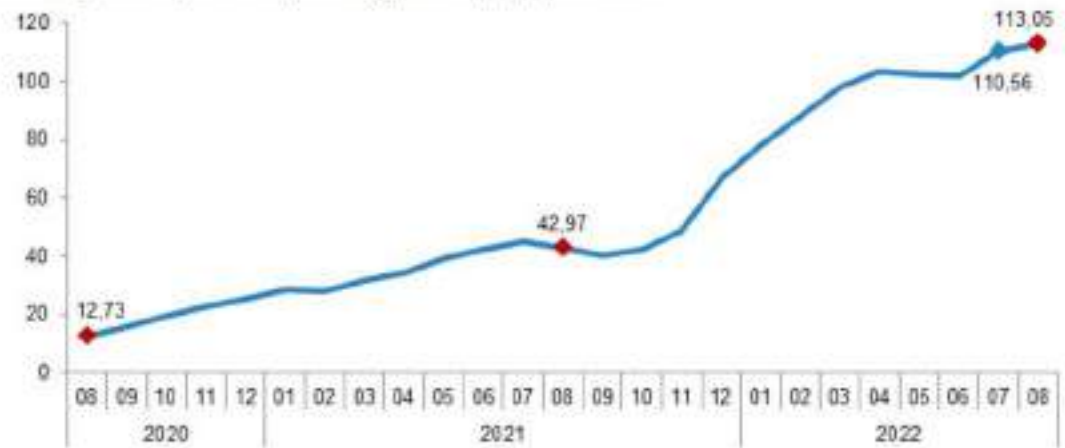
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

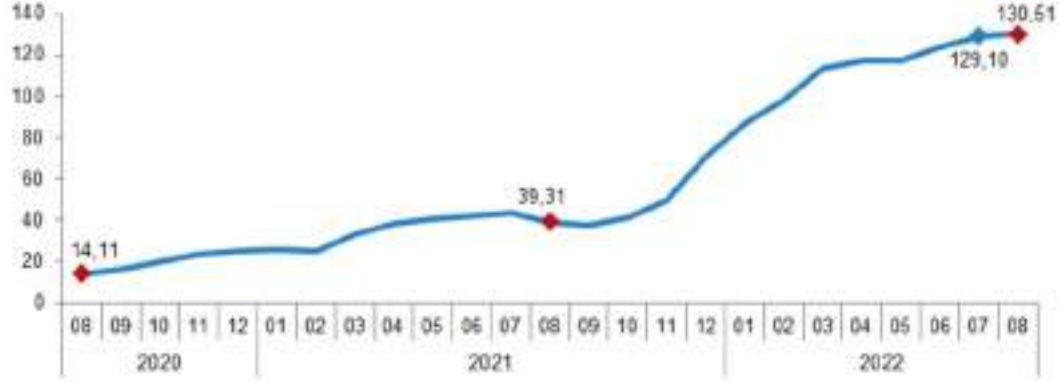
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



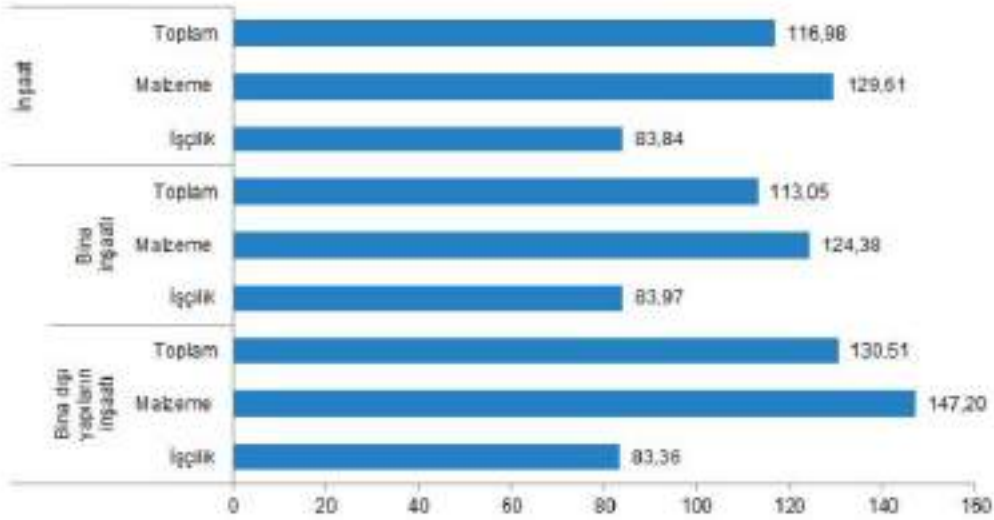
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

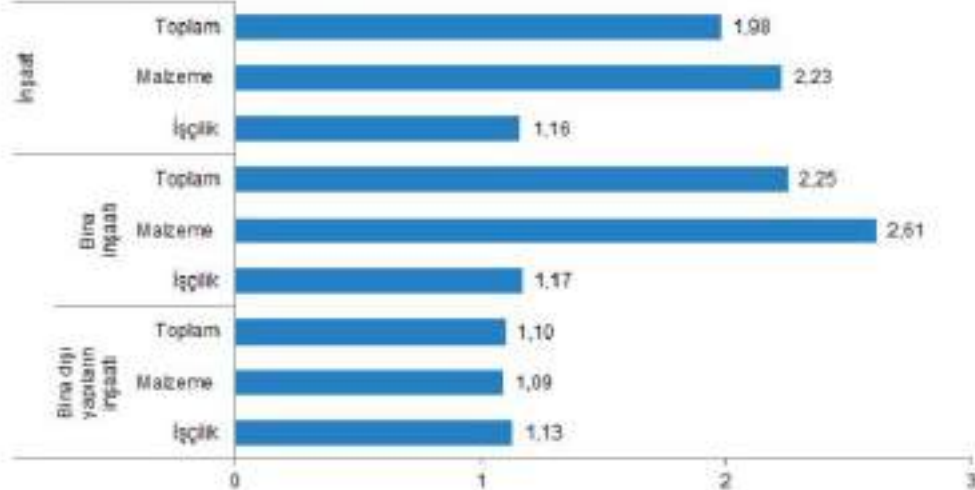
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

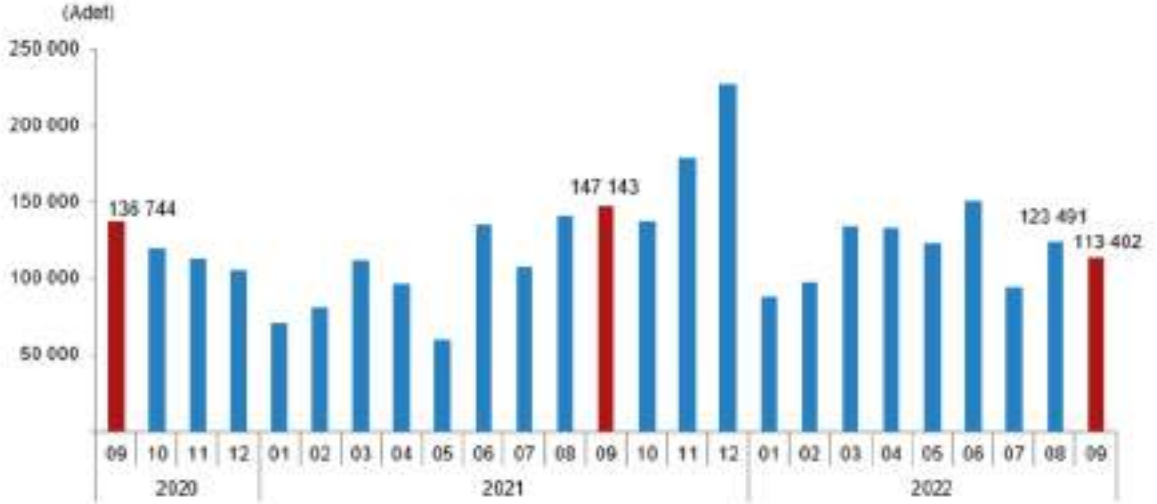


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 957	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u, Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

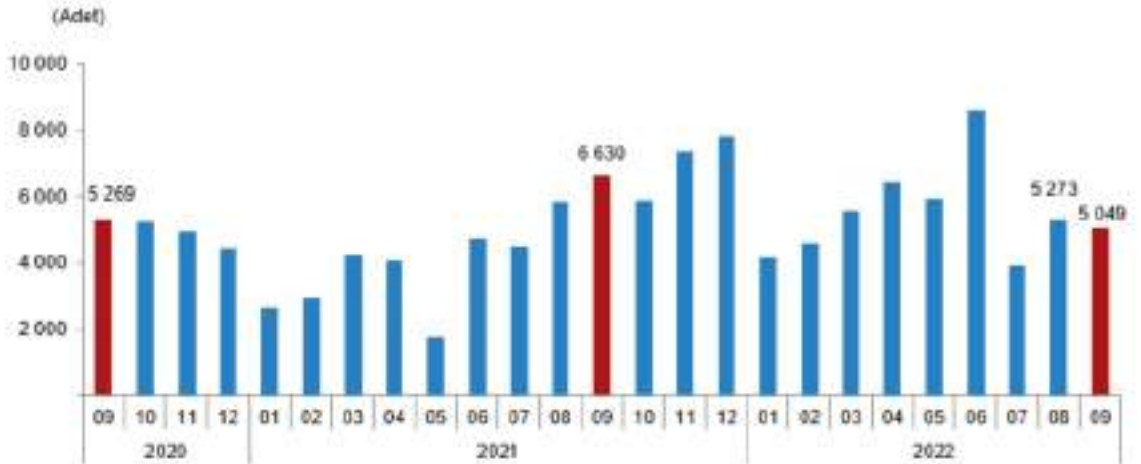
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleştirdi

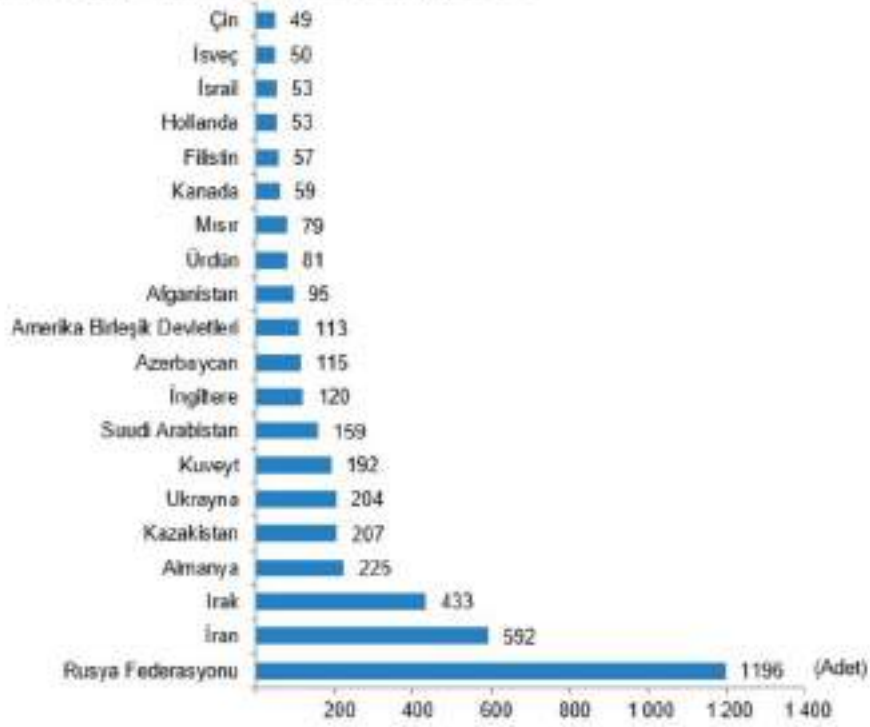
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

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 inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin 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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 3631,68 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2006’lı yıllarda ayırık nizamda, 4 Bodrum + zemin + 10 Normal kat + çatı katı şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Bodrum katlarında otopark, zemin katında 1 adet dükkan, 1 adet cafe, 1 adet büro ve 10 adet daire, 1, 2 ve 3. Katlarında 19 ar adet daire, 4. Katında 17 adet daire, 5. Katında 13 adet daire, 6. Katında 12 adet daire, 7. Katında 13 adet daire, 8, 9 ve 10. Katlarında 8 er adet daire ve çatı katında 2 adet daire olmak üzere toplam 151 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Şişli Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE

BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Asansör	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kapalı Garaj	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde dışarıdan yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık emsaller bulunması, nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, “Nakit/Gelir Akımları Analizi” ve “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konum olarak şerefyesi düşük zemin kat konumlu 70m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 4.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (LEVENT EMLAK 0 (535) 352 77 30 – 57.142.TL/m²)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konum olarak şerefyesi yüksek zemin kat konumlu 150m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 20.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX LOT 0 (533) 704 40 37 – 133.333.TL/m²)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 12.kat konumlu 300 m² kullanım alanına ofis için istenilen fiyatın 14.750.000 TL olduğu görüşülmüştür. (TAPU EMLAK 0 (530) 344 54 98 – 49.166.TL/m²)

Emsal 4 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede site bünyesinde yer alan ve yeni inşa edilmiş residence binada 6.kat konumlu 80m² kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 5.350.000 TL olduğu görüşülmüştür. (TR KURUMSAL GAYRİMENKUL 532 516 97 13 – 66.875.TL/m²)

Emsal 5 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 2.kat konumlu 105m² kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 8.800.000 TL olduğu görüşülmüştür. (ARSL REAL 0 (532) 054 14 86 – 83.809.TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	57142	133.333	49166	66875	83809
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	50%	-10%	50%	40%	40%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	20%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	20%	0%	20%	10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	97712	108000	100888	117405	111465

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, birim değerleri 97.712.TL-117.405 TL aralığında ofisler bulunmaktadır. Dükkan m² birim değerine beyanlar izlenerek ulaşılmıştır. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Buna göre dükkanlar için 111.000.TL/m², Bürolar için ise 103.500.TL/m² m² birim değer üzerinden değerlendirme işlemi yapılmıştır

1947 ADA 56 PARSEL 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
1NOLU 65 M2 DÜKKAN	111.000	7.215.000

1947 ADA 56 PARSEL 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
2NOLU 68 M2 CAFE	111.000	7.548.000

1947 ADA 56 PARSEL 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
3NOLU 193 M2 BÜRO	103.500	19.975.500

GENEL TOPLAM=~34.740.000.TL

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.11.1-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Hamdi Akın”a aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde Kargir Bina olarak planlandığı ve işletilmesine dair yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçilerek tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 Ada, 56 Parselde kayıtlı “Kargir Bina ” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 1-2-3 bağımsız bölüm nolu Dükkanların değerlemesinde;

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; piyasa emsal değerlerinin yeterli sayıda elde edildiğinden; maliyet oluşumu hesaplamaları değerlemede dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımı sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkuller birer bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

- Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup taşınmazın yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmaz, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili

taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ‘ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 1,2,3 nolu taşınmazlar için toplam ~ 34.740.000.TL kıymet değer ve takdir edilmiştir.

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

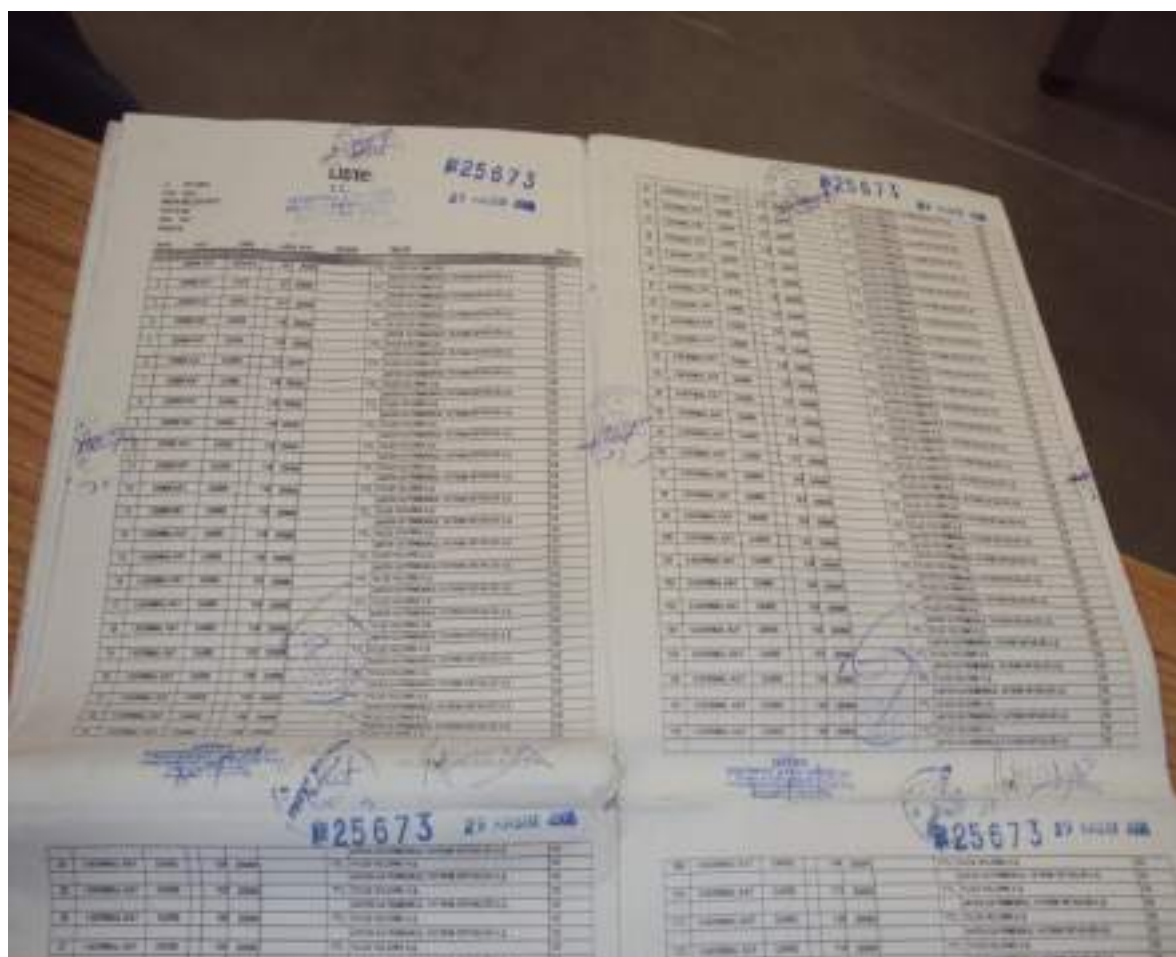
Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

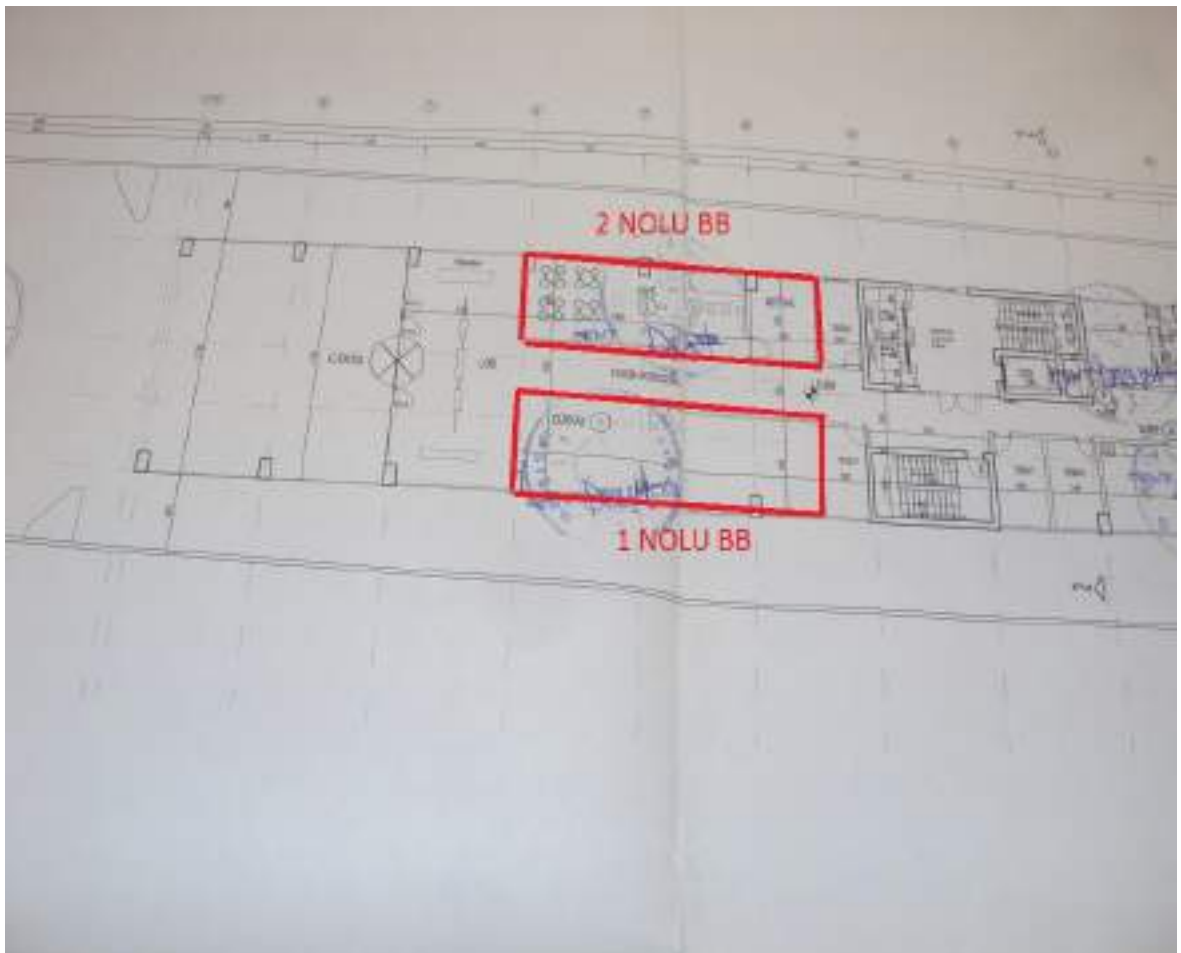
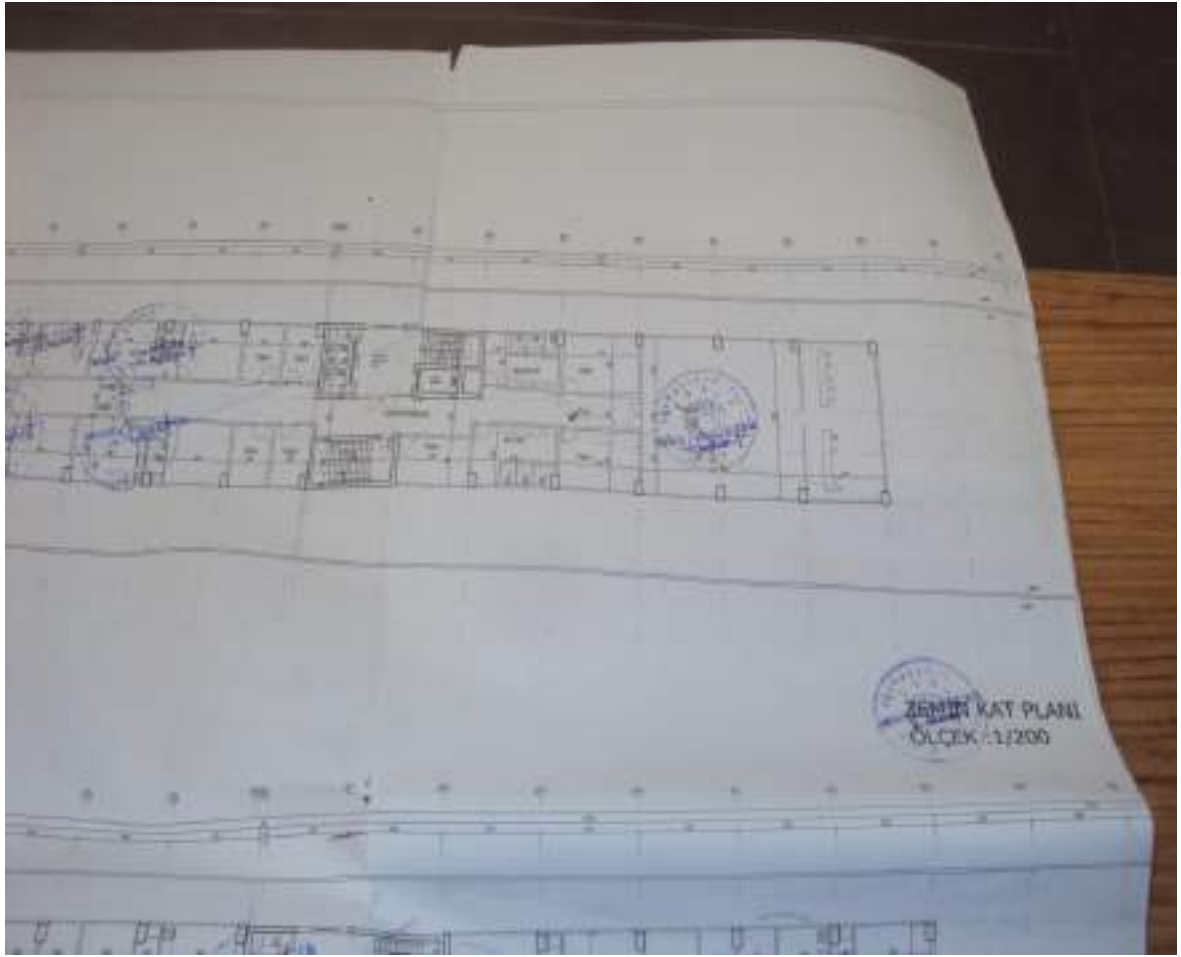
EKLER

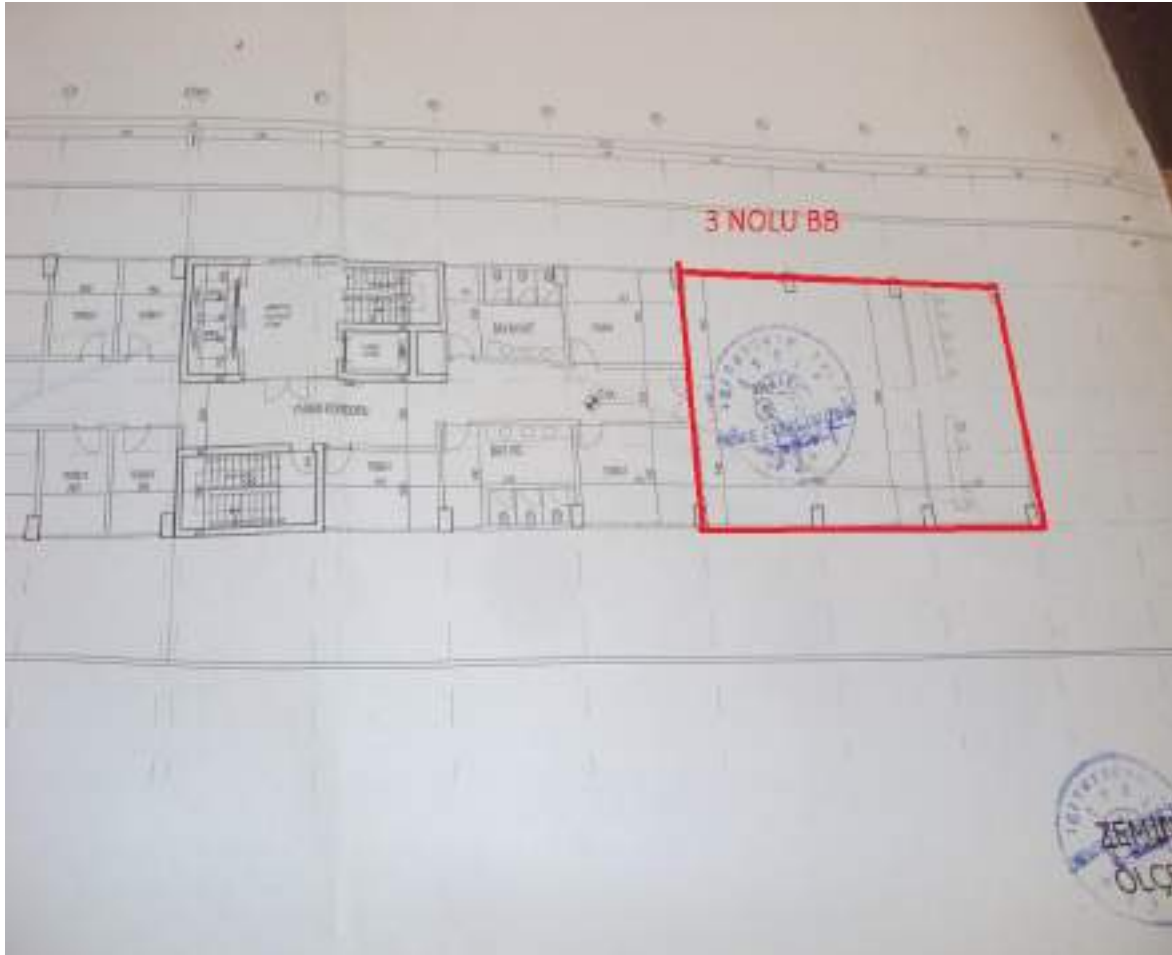
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

RESİMLER
ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI









Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681271	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUKKAN
Kurum Adı:	Sığlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	131/12856	Arsa Payı/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahfar	Tasla Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y PLAN:12/12/2006(Şablon:Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Urvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.CPLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliğin Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatıMülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681273	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN:	/ZEMİN/3
Çift/Sayfa No:	131/12858	Arsa Payı/Payda:	651/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	KARŞIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y PLAN: 12/12/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliğin Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

UZMAN LİSANS BELGELERİ



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

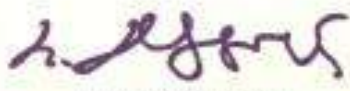
Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Haz 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

KIZILCAŞAR İMAR MAHALLESİ, YAVUZ SULTAN SELİM BULVARI, NO:7
06830 GÖLBAŞI/ANKARA

31.12.2022
AKFEN-202200148

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Mebusevleri Mh. Ayten Sokak No:22/7 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 213 55 00 - E.Mail : adimgd@adimgd.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Çankaya/Ankara
Sözleşme Tarihi / Sayısı	09.12.2022
Talep Tarihi / Sayısı	09.12.2022
Değerleme Başlangıç Tarihi	25.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi	31.12.2022
Rapor Tarihi	31.12.2022
Rapor Numarası	AKFEN-202200148
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi, 120573 Ada 1 Parselde Yer Alan Bulvar Loft Projesindeki 1 Adet Bağımsız Bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kızılcaşar Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı, Bulvar Loft, No:7 06830 Gölbaşı/Ankara
Raporu Hazırlayan Uzman	Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı (SPK 920058)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401584)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

1.2 UYGUNLUK BEYANI

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.5. SWOT ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

7. DEĞERLENDİRME

8. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLARIN TOPLU SATIŞA KONU OLMASI DURUMUNDAGÜNCEL PAZAR DEĞERİ

9. SONUÇ

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş.'nin talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, KızılcaşarMahallesi'nde 36.947 m² büyüklüğündeki 120573 ada 1 parselde bulunan Bulvar Loft Projesindeki 1 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 değ erleme tarihi itibarıyla el değ iştirmesinde kullanılması gerekli g r len tahmini tutardır. Pazar değ eri kavramı, katılımcıların  zg r olduğu a ık ve rekabet i bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar  ok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değ iştiren varlığın normal bir şekilde el değ iştirdiği bir pazardır.

Pazar değ eri, değ erleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değ eri 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 kapsamda, değ erleme  alışmasında aşağıdaki hususların ge erliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkul n niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı i in makul bir s re tanınmıştır.
-  deme nakit veya benzeri ara larla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları  zerinden ge ekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değ eri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değ eri değ erleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değ erleme tarihine  zg d r.

İş bu değ erleme raporundaki değ er esası, a ık ve rekabet i bir pazarda, bir el değ iştirme işleminde elde diledilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değ erleme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve a ıklanan    yaklaşım değ erlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle g sterge niteliğindeki değ erin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı y ntemlerinden, kılavuz işlemler y ntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler y nteminde**, g sterge niteliğindeki değ ere ulaşılabilmesi i in değ erleme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler y nteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler i in temel değ erleme  l  tlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye 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, değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer, eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer, varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. SİRKET VE MÜSTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:22/7

Çankaya/ANKARA

Tel : (312) 213 55 00 - Faks : (312) 222 02 03

E-Posta : adimgd@adimgd.com.tr

Maltepe Vergi Dairesi – NO:0080756660

2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜSTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Çankaya/Ankara

Tel: 0 312 408 15 99

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Taşınmazların pazar değerinin,
- Değerlemeye konu 1 adet “konut” nitelikli bağımsız bölümün toplu satışa konu edilmesi durumundaki bilgi amaçlı değerinin,
- Değerleme raporunun sonuç bölümünde Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1 adet “konut” nitelikli taşınmazların satış değerlerinin belirlenmesi ve ayrı ayrı belirtilmesi talebi bulunmaktadır.

Bu rapor SPK'nın 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.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıda verilmiş olup, bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakı bilgilerine rapor ekinde yer verilmiştir.

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ANKARA
İlçesi	GÖLBAŞI
Mahallesi	KIZILÇAŞAR - İMAR

Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	120573
Parsel No.	1
Yüzölçümü (m²)	36.947,00
Ana Taşınmazın Niteliği	24 KATLI A1,A2 BLOKLAR MESKEN,OFİS VE İŞYERİ 25 KATLI B BLOK 26 KATLI C BLOK, 21 KATLI D BLOK VE 27KATLI E BLOK LARDAN OLUŞAN BETONARME MESKEN VE ARSASI
Blok No.	*Tabloda Verilmiştir.
Kat No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölüm No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölümün Niteliği	*Tabloda Verilmiştir.
Arsa Payı	*Tabloda Verilmiştir.
Cilt No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sayfa No.	*Tabloda Verilmiştir.
Tarih / Yevmiye No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sahibi	*Tabloda Verilmiştir.

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
C	ZEMİN	2	Konut		19/36947	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş 1/1

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 12.12.2022 tarihinde alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidat bulunmaktadır.

Beyan:

Yönetim Planı: 19.04.2016 (Gölbaşı TM, 06.05.2016-9122)

Şerh:

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine 19/01/2018 tarihinden başlamak üzere 99 yıl süreyle kira şerhi) (Gölbaşı TM, 30.04.2018-9349)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Ana taşınmaza ait detaylı tapu kaydına göre, 120573 ada, 1 parsel; C Blok 2 nolu Taşınmaz

13.03.2020 tarihinde Satış işleminden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına tescil edilmiştir. Ana taşınmazda 06.05.2016 tarihinde 9122 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur. Değerlemeye konu 1 adet bağımsız bölüm son üç yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Kızılcaşar İmar Mahallesi sınırları içerisinde, 36.947,00 m² büyüklüğündeki 120573 ada 1 parselde bulunan Bulvar Loft Projesindeki C blokta yer alan 1 adet konut nitelikli bağımsız bölümdür.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Ankara İli

Konum:

İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

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.



İdari Sınırlar:

İl alanı, idari bakımdan Kırıkkale, Çankırı, Bolu, Eskişehir, Konya, Kırşehir ve Aksaray Ankara'nın etrafını çevreleyen komşularıdır.

Ankara ili sınırları içerisinde 25 ilçe bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.



Ulaşım:

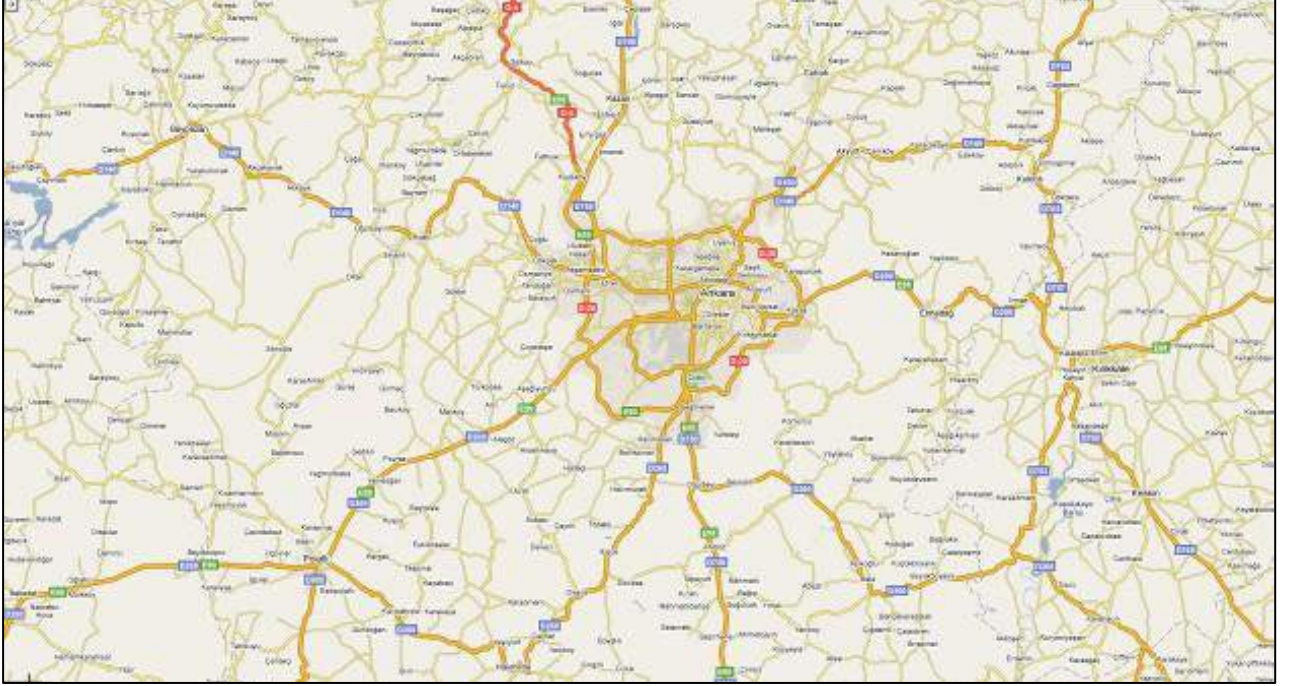
İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 1000 kişiye 241 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu(Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya

bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa -Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir -Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da, Eskişehir-İstanbul etabı ise 2014 yılında hizmete girmiştir. Ayrıca Ankara-Konya yüksek hızlı tren hattı da 2011 yılından beri hizmet vermektedir.

İklim:

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31°C' dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.

Su Kaynakları:

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehri ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır. Yeni baraj inşaat projeleri görüşülmektedir.

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

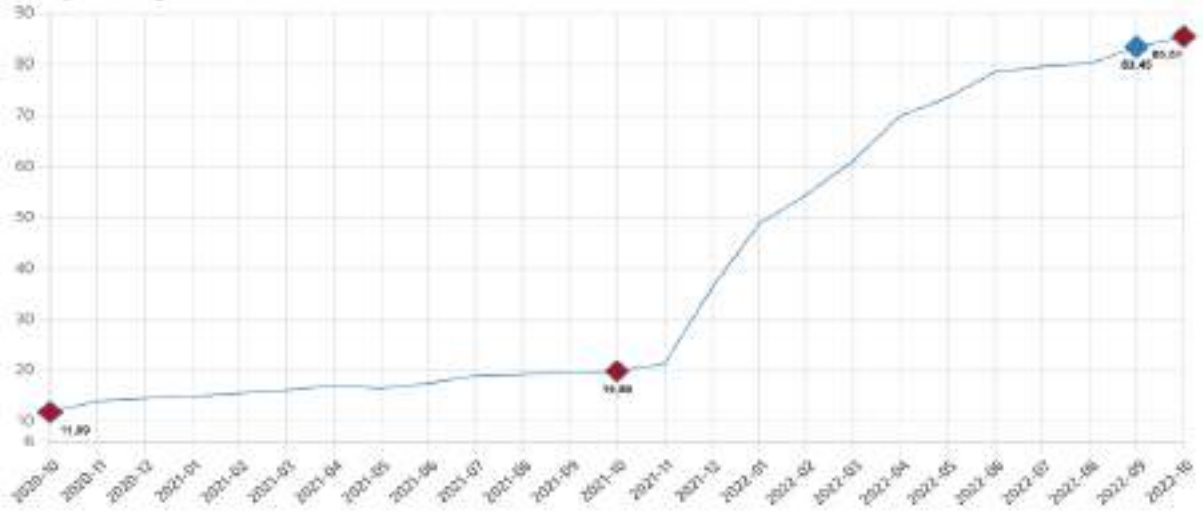
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

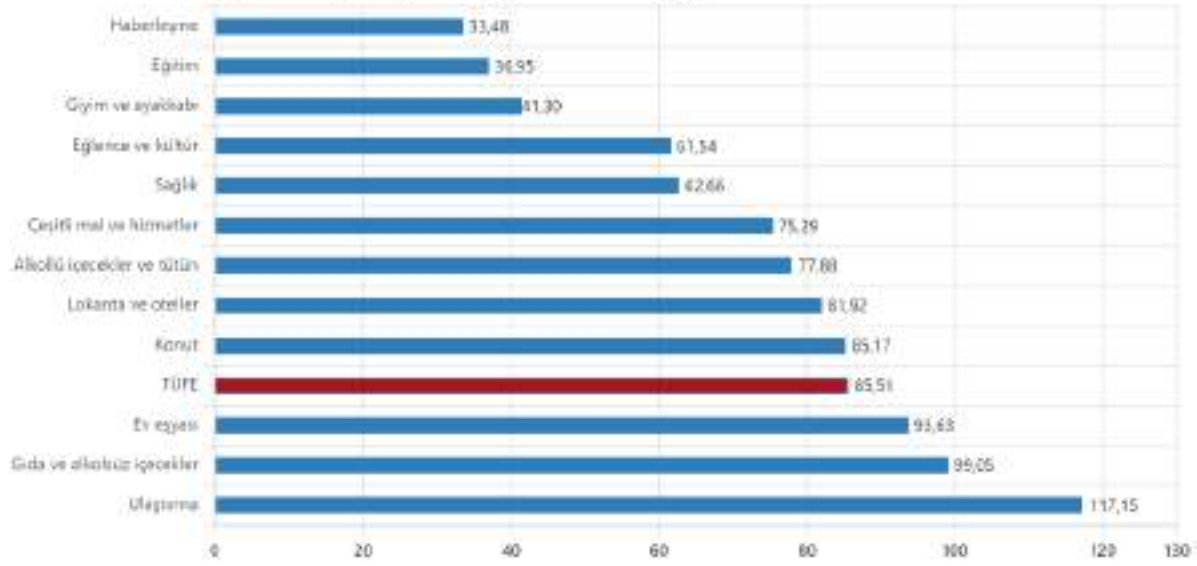
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

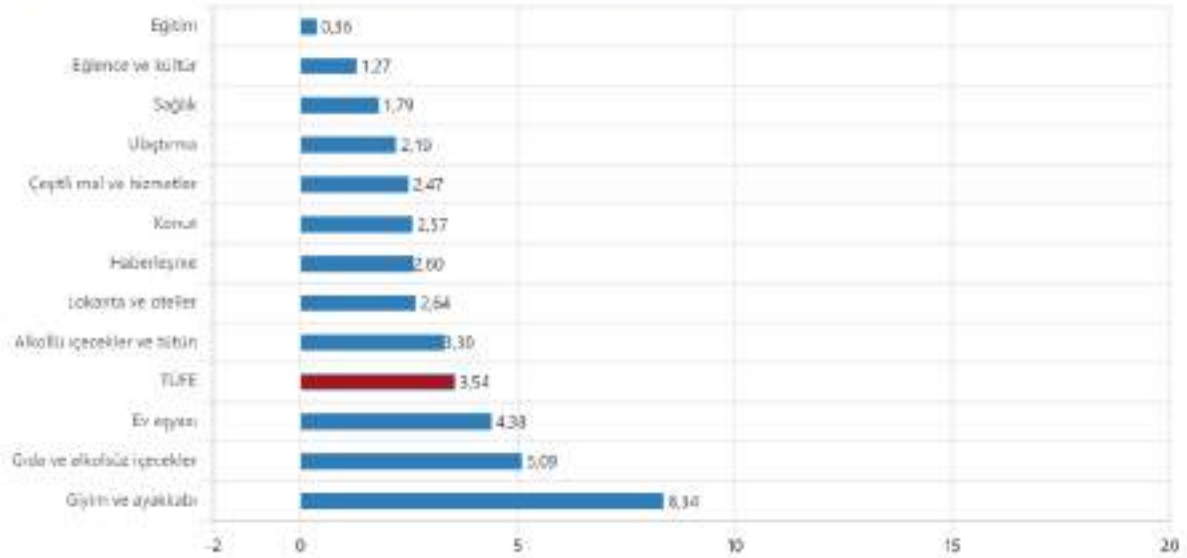


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

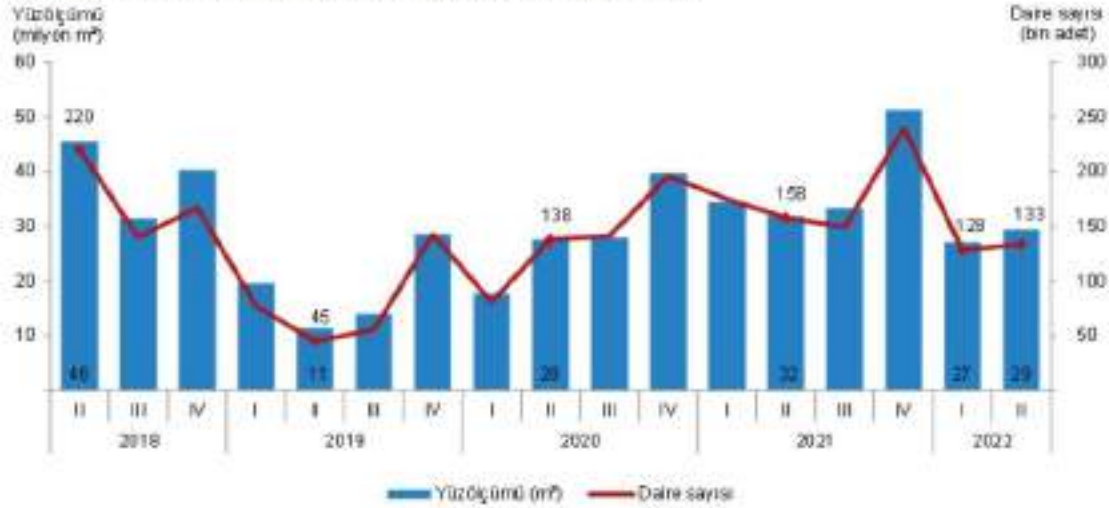


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

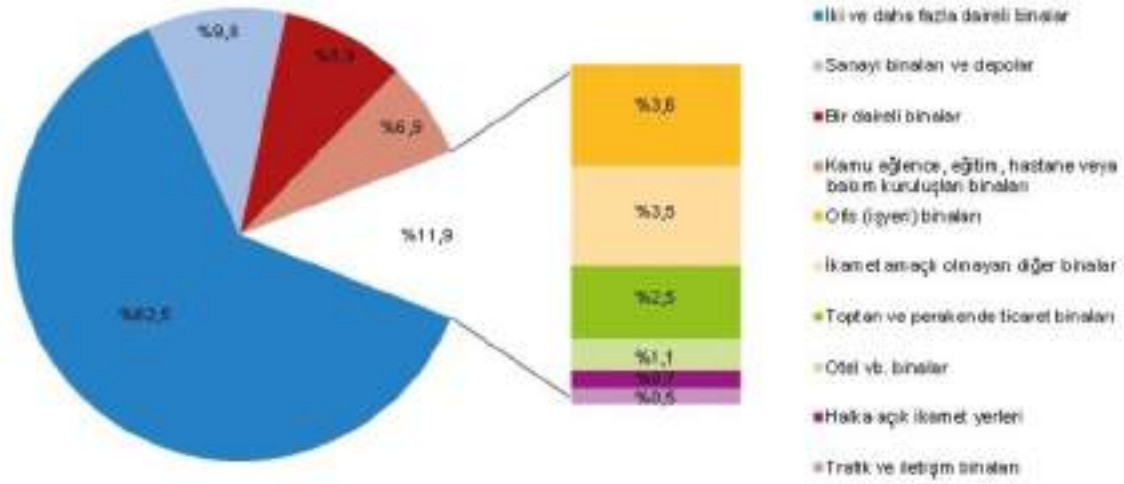
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

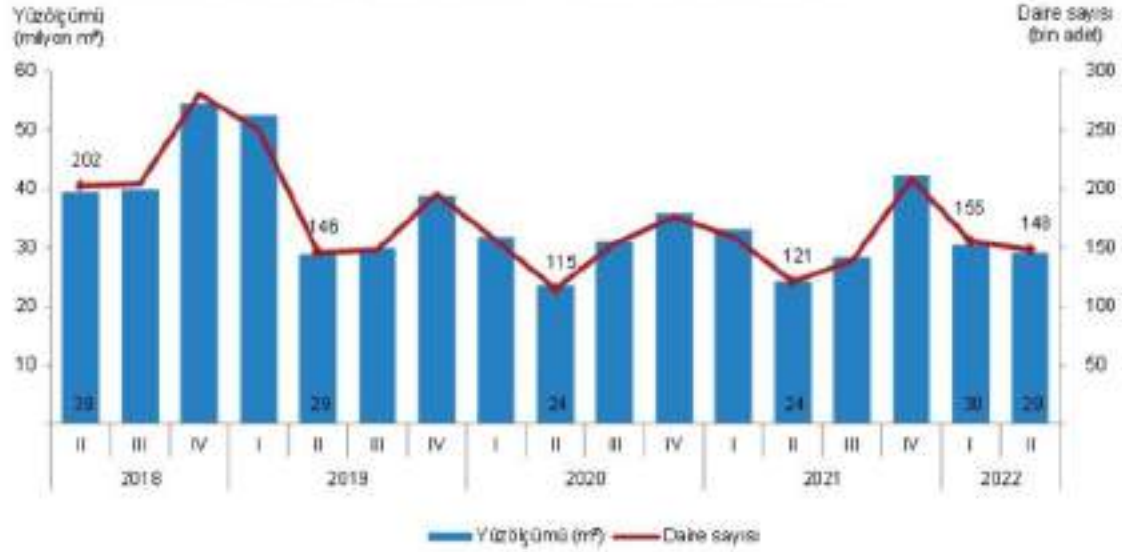


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022							
	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022

