



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1360

Aralık, 2020

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sıvı Sk. No:2/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 51 / Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Şirket Sermayesi:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0581054938900019



Talep Sahibi	Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1360
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Hacı Bayram ( Tapuda Doğanbey ) Mahallesi, 853 ada 10 parsel üzerinde bulunan 18 ve 19 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO " vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Sekiz (38) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emekyat Mah. Sırf Sok. No: 21 Yeşil Mahalle/ANK  
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 34  
Maşepa V.D. 531 054 97 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.280.000,00.-TL  
Mersis No: 083300540389000019

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	15
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	15
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	16
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	16
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	16

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	21
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
7.	SONUÇ.....	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	35
9.	RAPOR EKLERİ.....	35

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	Net Özel 2020- 1360 / 31.12.2020
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazın Açık Adresi</b>	Hacı Bayram Mahallesi Sanayi Caddesi No: 19 / 2 ALTINDAĞ / ANKARA
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Doğanbey Mahallesi, 853 ada 10 Parselde 18 ve 19 bağımsız bölüm numaralı 'Büro ' vasıflı taşınmazlar.
<b>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda Büro olarak kullanılmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Söz konusu 2733 ada 11 parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün İmar Müdürlüğü servisinde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazın bulunduğu 6951 ada 1 parselin Bakanlar Kurulu'nun 22/09/2014 tarih ve 1044 sayılı kararı ile "Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı" sınırları içinde olduğu, bölgeye ait "Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı"nın mahkemece iptal olduğu, söz konusu planın hazırlanıp yürürlüğe girene kadar; Ankara 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 27.07.2015 tarih ve 1483 sayılı karar ile belirlenen "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"nın geçerli olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu esas ve şartlara göre parsel bazında üretilecek projenin kurulca uygun bulunması sureti ile yapılaşmaya izin verildiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu durumun mevcut yapıları etkilemediği belirtilmiştir.
<b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<b>Piyasa Değeri</b>	1.530.000,00-TL (Bir Milyon Beş Yüz Otuz Bin Türk Lirası)
<b>KDV Dahil Piyasa Değeri</b>	1.805.400,00-TL (Bir Milyon Sekiz Yüz Beş Bin Dört Yüz Türk Lirası)
<b>Açıklama</b>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Doğan BÖYÜKBAŞ – SPK Lisans No: 408333 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 02.12.2020 itibarıyla başlanmış 28.12.2020 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2020 tarihinde Özel 2020-1360 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara ili, Altındağ ilçesi, Doğanbey Mahallesi, 853 ada 10 parselde bulunan 18 ve 19 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO" vasıflı taşınmazlarının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.12.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye	:	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr __ www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Girişim Elektrik Taahhüt Tic.San.A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Altındağ İlçesi, Doğanbey Mahallesi, 853 ada 10 parsel üzerinde bulunan 18 ve 19 bağımsız bölüm numaralı " BÜRO " vasıflı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; Ankara ili, Altındağ İlçesi, Hacı Bayram Mahallesi'nde (Tapuda Doğanbey olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında "BÜRO" vasıflı olan gayrimenkuller, Altındağ merkezinde yer almaktadır. Taşınmazlar Gençlik parkına ~450m, Ankara Kalesine ~820 m mesafededir.

Taşınmazlara ulaşmak için; Atatürk Bulvarı üzerinde Kuzey istikametinde ilerlerken Opera Meydanından sağa Adnan Saygun Caddesi istikametine ardından Sanayi Caddesi istikametine dönlür. Konu taşınmazlar Sanayi Caddesi üzerinde sağ kol üzerinde Musa Alsan İş Hanı 2. Ve 3. katta konumlandır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş imar parselleri, çok sayıda sanayi tesisi vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur.







**Koordinatlar: Enlem: 39.9392140- Boylam: 32.8558300**

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/ALTINDAĞ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DOĞANBEY
CİLT - SAYFA NO	: 4/320
ADA - PARSEL	: 853/10
YÜZÖLÇÜM	: 450.00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN
TAŞINMAZ ID	: 2628941
BLOK/ KAT / GİRİŞ/ BBNO	: /2//18
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİC.VE SAN.A.Ş. 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (08-05-2007 - 4520 )

İL – İLÇE	: ANKARA/ALTINDAĞ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DOĞANBEY
CİLT - SAYFA NO	: 4/321
ADA - PARSEL	: 853/10
YÜZÖLÇÜM	: 450.00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN
TAŞINMAZ ID	: 2628942
BLOK/ KAT / GİRİŞ/ BBNO	: /2//19
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTRİK TAAHHÜT TİC.VE SAN.A.Ş. 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (19-10-2000 - 4683)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 03.12.2020 tarihi 17:33 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki müşterek kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: YÖNETİM PLANI : 29/06/1983( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

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

Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma bölge Kurulu Müdürlüğü'nün İmar Müdürlüğü servisinde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazın bulunduğu 6951 ada 1 parselin Bakanlar Kurulunun 22/09/2014 tarih ve 1044 sayılı kararı ile Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı sınırları içinde olduğu, bölgeye ait Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planının mahkeme kararı ile iptal edildiği, yeni plan hazırlanıp yürürlüğe girene kadar; Ankara 2 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca 27.07.2015 tarih ve 1483 sayılı karar ile belirlenen Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının geçerli olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu esas ve şartlara göre parsel bazında üretilecek projenin kurulca uygun bulunması sureti ile yapılaşmaya izin verildiği bilgisi alınmıştır. Söz konusu durumun mevcut yapıları etkilemediği belirtilmiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma bölge Kurulu Müdürlüğü'nün İmar Müdürlüğü servisinde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazın bulunduğu 6951 ada 1 parselin Bakanlar Kurulu'nun 22/09/2014 tarih ve 1044 sayılı kararı ile "Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı" sınırları içinde olduğu, bölgeye ait "Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı"nın mahkemece iptal olduğu, söz konusu planın hazırlanıp yürürlüğe girene kadar; Ankara 2 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca 27.07.2015 tarih ve 1483 sayılı karar ile belirlenen "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"nın geçerli olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu esas ve şartlara göre parsel bazında üretilecek projenin kurulca uygun bulunması sureti ile yapılaşmaya izin verildiği bilgisi alınmıştır.

İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M <sup>2</sup>	TOPLAM Alan M <sup>2</sup>	Düğünceler
ADA No.	Parsel No.	ADA No.	Parsel No.			
233	42				450	

**T.C. ANKARA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**

Form No: 2016/2017  
Plan No: 21.25.0

Pulte No: .....  
Çap No: 6x2.16.1

**İMAR DURUMU**

Yata Mesafesi: Bilgisiz İnşaat tarzı: Blok

İnşaat Cephesi: 17.50 mt Kat adedi (Bodrum hariç): 6. kat

(Ercak) Denetim: KROKİDE Sıcak su sistemi: 18.50 mt

Parsel ölçüleri 18.11.1982 tarihli Ticaret Bölgesi / 12 B / 1982 5905 200 mt

Akılasyon şartından alınmıştır.  
18.11.1982

1/500

Çap 17.50 mt ile  
Kırsıllık 17.50 mt  
18.11.1982  
200 mt

17.00 m  
18.00 m  
İnşaat Kısıtlı Parsel  
SANAYİ CABBESİ

ANKARA İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

**CİZEN**  
18.11.1982  
M. S. P. / 1982

**KONTROL EDEN**  
Bölge Şefi / 1982  
S. / 1982

**PLAN UYGULAMA ŞUBE ŞEFİ**  
Şube Şefi / 1982  
S. / 1982

A- İmar Talimatnamesi, madde 132 b: İmar durumunu gösterir çap hücracığı tarihinden evvel azami bir sene içinde tezek edilmiş birlektir. Bu müddet içinde İmar planı değişmiş ise İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.

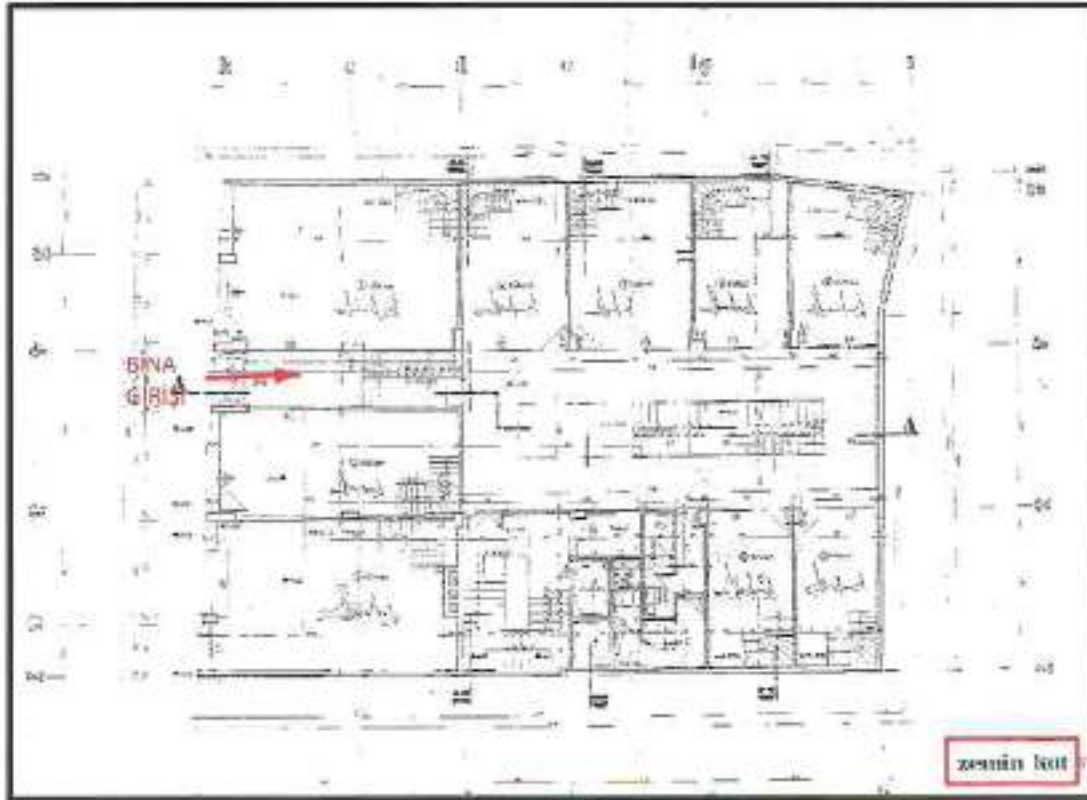
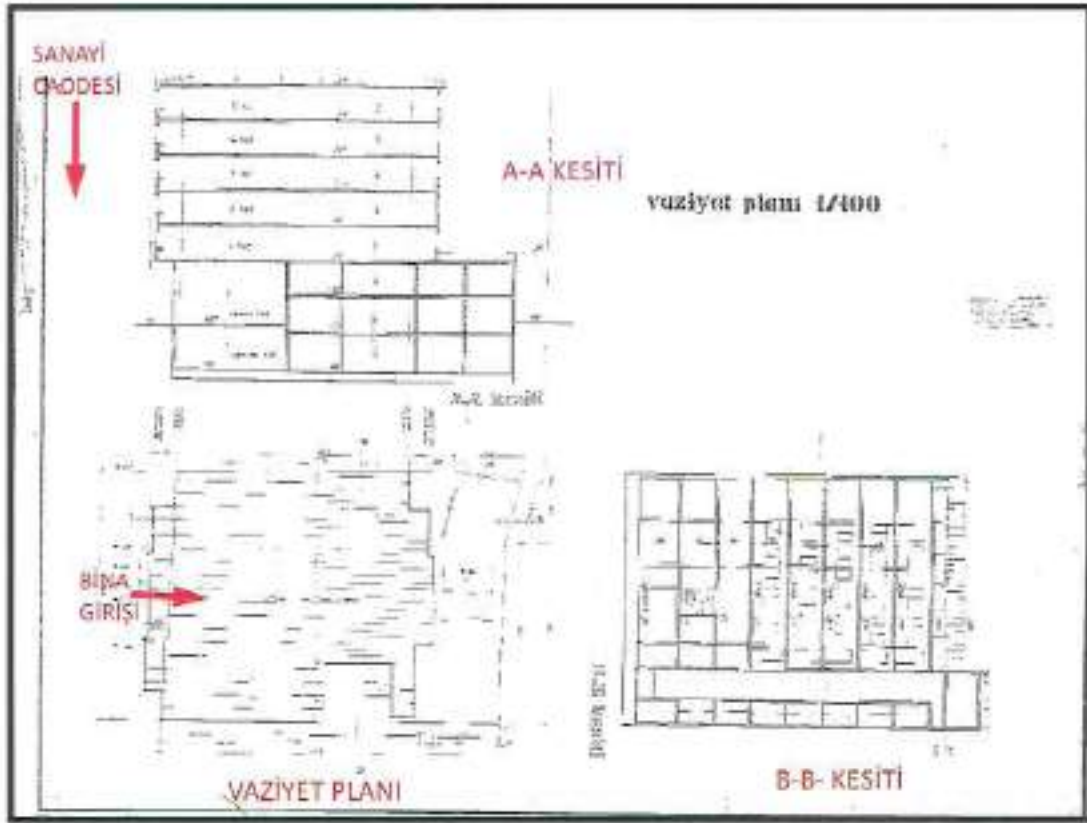
B- Çap hücracığı çaplı proje tasdik edilmiştir.

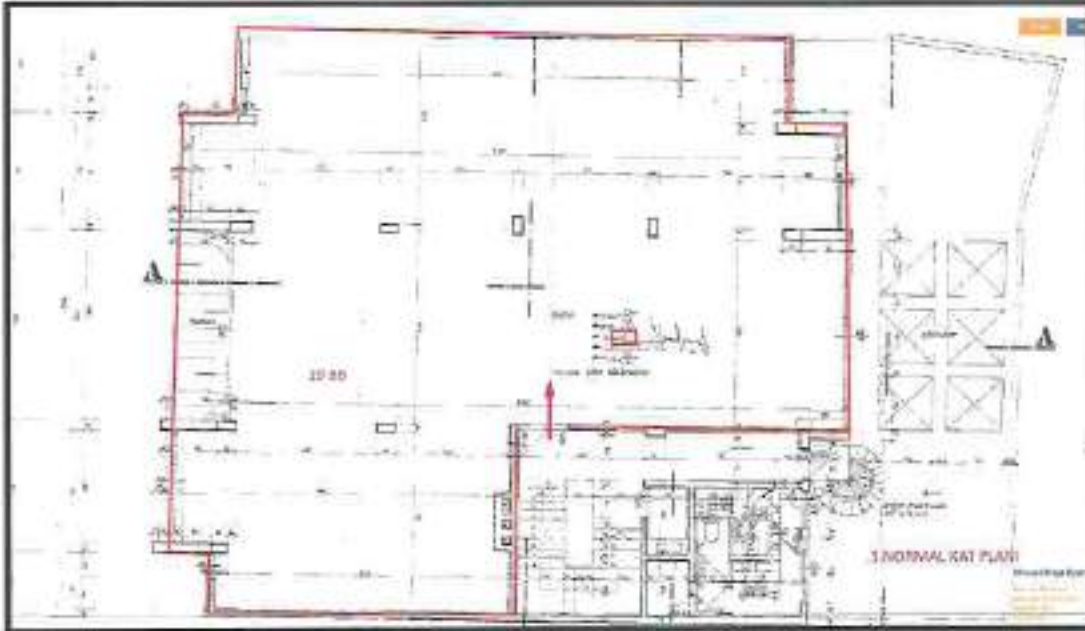
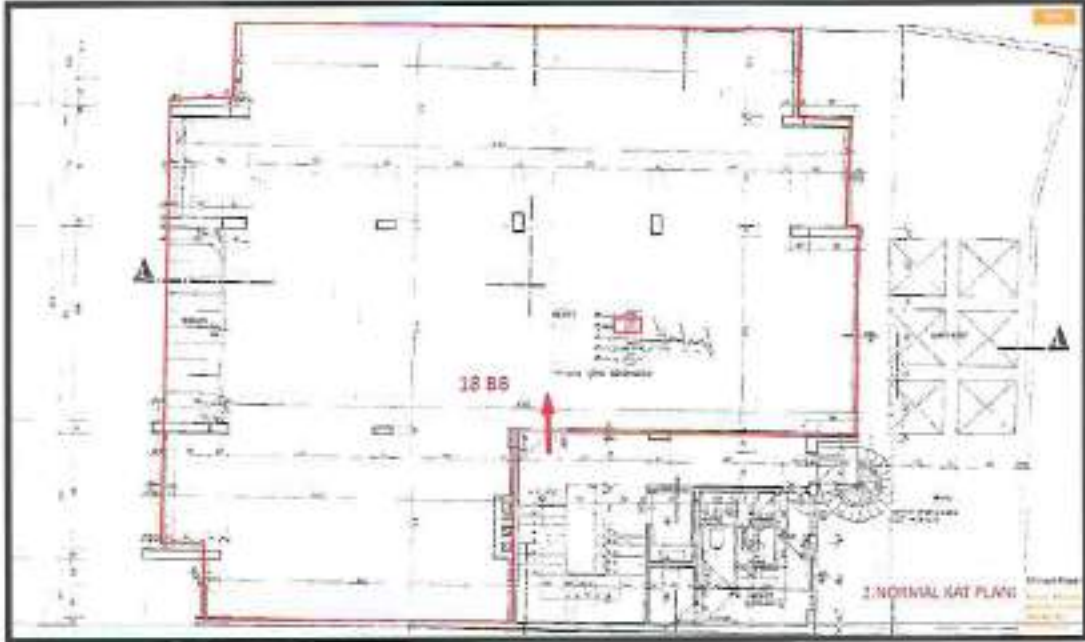
C- Çap hücracığı çaplı proje tasdik edilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma bölge Kurulu Müdürlüğünün İmar Müdürlüğü sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.











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

Rapora konu taşınmazlar " BÜRO" vasıflı olup parsel üzerinde yer alan yapı neticesinde herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

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

Tarih boyunca Ankara, Altındağ bölgesinde kurulmuş ve yerleşim bölgesi haline gelmiştir. Bu yüzden Altındağ, "Eski Ankara" olarak bilinmektedir. Ankara'nın tarihi, şehir merkezi olan Altındağ'dan ibarettir. Kökleri ve geçmişi Ankara Kalesi'nin tarihiyle özdeş sayılır, tarihi paleolitik çağlara kadar uzanıyor. Ancak en aydınlatıcı bulgular Hititlerden öteye gitmiyor. MÖ 4000-1200 yıllarına denk gelen Hititler döneminde Ankara Kalesi'nin İçkale bölümünün yerleşime açık olduğu biliniyor. MÖ 547 yılındaki Pers egemenliğinden sonra, MÖ 281 yılında Galatların eline geçen Ankara, bu dönemde kale kent haline dönüşür. Ankara Kalesi'nin konumu, yapılış şekli, kullanılan taşların özellikleri Galatlar tarafından inşa edildiğini gösteriyor. Ankara, MÖ 25 yılında Roma topraklarına katılır, bulunduğu bölgenin başkenti niteliğini kazanır. 10 yılında Hacı Bayram Camii'nin bulunduğu yerde İmparator Augustus adına bir tapınak inşa edilir. Yine bu dönemde İmparator Augustus Yunan şehir devletlerini örnek alarak Ankara'yı 12 semtten oluşan serbest bir şehir haline dönüştürür. Ankara, 395 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesiyle birlikte 1073 yılına kadar Bizanslıların yönetiminde kalır. 1073'te kent Türkler'in eline geçer; 1143'te Selçuklu Sultanı I. Rükneddin Mesud, 1169'da da II. Kılıç Arslan tarafından yönetilir. İç Kale'deki Sultan Alaeddin Camii, Samanpazarı semtindeki Arslanhane Camii Selçuklu döneminden günümüze kalan önemli eserlerdir. 14. yüzyılda sık sık el değiştiren Ankara; İlhanlılar, Eretna Beyliği, Ahiler daha sonra da Osmanlılar'ın egemenliğine girer, 1402'de de ünlü Ankara Savaşı'na sahne olur. Osmanlı döneminde önce

Büyük Anadolu Eyaleti'nin merkezi, sonra da sancak merkezi olan Ankara'da sof yapımı, debbağlık ve kundura üretimi oldukça gelişir, ticaretin gelişmesiyle birlikte birçok han ve bedesten inşa edilir. Cumhuriyetin kurulmasıyla başkent olan Ankara, sahip olduğu tarihi mirasın üzerine inşa edilerek bugünkü görünümüne ulaşır. İlk yerleşim merkezi olmaya başladığı yıllardan itibaren Ankara, Altındağ bölgesinde kalesi, camileri, hanları, hamamları, evleriyle kale ve civarında kurulmuştur. Ankara ili merkez ilçesi 1953 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. Türkiye'nin kurulduğu ilk TBMM bu ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Altındağ, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Ankara iline bağlı Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ bulunmaktadır. Altındağ; Ankara Ovası, Çubuk ve Mürted (Akıncı) Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuş olup, ova kısımları tüm arazinin az bir kısmını kapsar. İlçenin yüzölçümü 174 km<sup>2</sup>'dir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ünde dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi, Ankara şehrinin doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde bulunan Etlik ve Karyağdı dağları ve Ankara Ovası ile çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.



### Altındağ Nüfusu - Ankara

**ALTINDAĞ**  
**Nüfus: 389.510**

Altındağ nüfusu 2019 yılına göre 389.510.

Bu nüfus, 196.344 erkek ve 193.166 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır.

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

**Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

**Δ Nüfus:**



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

**Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:**



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

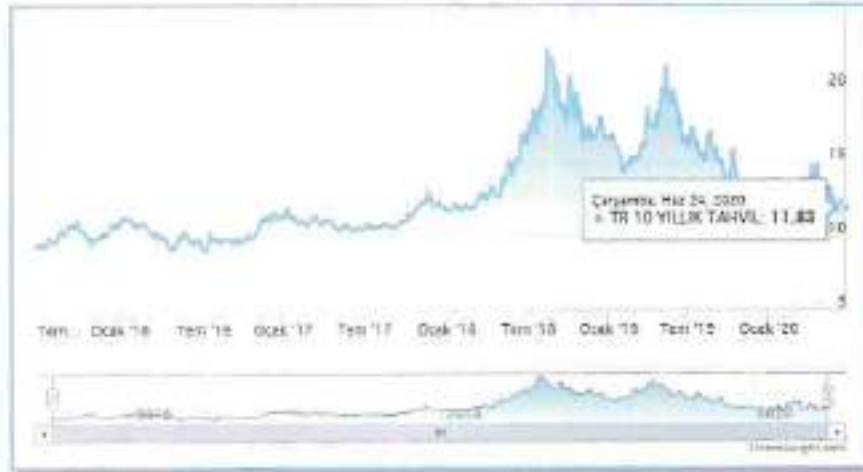
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

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

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde ve bu oran 2018 yılı 2. çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar yükseldi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde ve bu oran 2018 yılı 2. çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar yükseldi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

### **Δ 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 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.

#### 4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 853 ada 10 parsel 450,00m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerinde betonarme yapı tarzından bodrum + zemin + 5 normal kat ve 21 bağımsız bölüm olarak proje ve inşa edilmiştir. Taşınmazın iş hanı olup giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, giriş holü zeminleri mermer plak kaplı, duvarları bir kısmı dekoratif taş kaplı bir kısmı ise iç cephe boyalıdır. Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyalıdır. Taşınmaz içerisinde 1 adet asansör bulunmakta olup değerlendirme gününde eksik imalatı ve tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

18 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bulunduğu binanın 2. Katında bina girişine göre ön cephede konumlanmıştır. Taşınmaz onaylı projesine göre 305 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup katta tek taşınmazdır. Taşınmaz içerisine müşteri isteği doğrultusunda girilmemiş olup yerinde inceleme yapılamamıştır.

19 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bulunduğu binanın 2. Katında bina girişine göre ön cephede konumlanmıştır. Taşınmaz onaylı projesine göre 305 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup katta tek taşınmazdır. Taşınmaz içerisine müşteri isteği doğrultusunda girilmemiş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Ancak kat holünden görüldüğü kadarıyla taşınmazın giriş kapısı kapatılmış ve 18 numaralı bağımsız bölüm ile birlikte kullanıldığı görülmüştür.











**4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Taşınmaz içerisine müşteri isteği doğrultusunda girilmemiş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Ancak kat holünden görüldüğü kadarıyla taşınmazın giriş kapısı kapatılmış ve 18 numaralı bağımsız bölüm ile birlikte kullanıldığı görülmüştür.

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar hâlihazırda boş bürodur.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelir.

satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Ali Özpişkin İş merkezinde konumlu 37 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen büro 102.500 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(102.500\text{-TL} / 37 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,80 \text{ kullanım alanı şerefiyesi} = 1.1995 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Emsal taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan m2 birim fiyatı yüksektir.

Remax Pİ: 0 544 819 04 67

[E:2 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Sanayi Caddesine cepheli 56 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 125.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(125.000\text{-TL} / 56 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 0,95 \text{ kullanım alanı şerefiyesi} = 2.014 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Emsal taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan m2 birim fiyatı yüksektir

İlgilisi: 0 506 737 89 19

[E:3 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Sanayi Caddesine cepheli 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 85.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(85.000\text{-TL} / 25 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,85 \text{ konum şerefiyesi} * 0,80 \text{ kullanım alanı şerefiyesi} = 2.081 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Emsal taşınmazın ana ulaşım yoluna daha yakın konumda yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0 532 335 24 11

[E:4 Satılık Büro] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Sanayi Caddesine cepheli Tahsin Piyale İş Merkezinde konumlu 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 95.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(95.000\text{-TL} / 40 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 0,90 \text{ kullanım alanı şerefiyesi} = 2.030 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Emsal taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan m2 birim fiyatı yüksektir

İlgilisi: 0 535 526 80 58

[E:5 Satılık Büro] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Sanayi Caddesine cepheli 36 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis 80.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(80.000\text{-TL} / 36 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ p.p} * 0,95 \text{ kullanım alanı şerefiyesi} = 2.005 \text{ TL/m}^2)$$

**Not:** Emsal taşınmazın kullanım alanı küçük olduğundan m2 birim fiyatı yüksektir

İlgilisi: 0532 497 20 70

[E:6 Kiralık Büro] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 65 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen büro 750 TL / ay bedelle kiralıktır.

$$(750\text{-TL} / 65 \text{ m}^2 * 11,5 \text{ TL/m}^2)$$

Doğan Emlak: 0312 426 14 41

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık BÜRO/OFIS emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan ofis nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 9 TL/m<sup>2</sup> ile 13 TL/m<sup>2</sup>, satılık emsallerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 1500 TL / m<sup>2</sup> ile 2500 TL/ m<sup>2</sup> arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.

**Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, herhangi bir tadilat ve bakım gerektirmemesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması, ulaşım imkanı vb. gibi her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

18 nolu B.B. değeri: 305 m<sup>2</sup> x 2500TL/m<sup>2</sup> = ~765.000,00- TL

19 nolu B.B. değeri: 305 m<sup>2</sup> x 2500 TL/m<sup>2</sup> = ~765.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara (K.D.V hariç) **1.530.000,00- TL** olarak değerlendirilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

Taşınmaz kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlendirme yapılmamıştır.

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

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

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdir yapılmamıştır.

### Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

B.B. NO	Alan (m <sup>2</sup> )		Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )		Sigortaya Esas Değer
18	305	x	1.100,00 TL/m <sup>2</sup>	=	335.500,00-TL
19	305	x	1.100,00 TL/m <sup>2</sup>	=	335.500,00-TL

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında



Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

#### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkuller 305'er m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 9-13 TL aralığında tespit edilmiştir.

GELİR YÖNETEMİ						
ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PIYASA DEĞERİ (TL)
18	305	12,30 ₺	3.750 ₺	45.000 ₺	6,00%	750.000 ₺
19	305	12,30 ₺	3.750 ₺	45.000 ₺	6,00%	750.000 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri için ~1.500.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazların toplam 7.500,00 TL / Ay olarak kira tespit edilmiştir.

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

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

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz 'BÜRO' vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 853 ada 10 parselde bulunan "BÜRO" vasıflı taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile taşınmazlara benzer nitelikteki büroların değerlerinden yararlanılarak değer belirlenmiştir. Kat İrtifakı kurulu olması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

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

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

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

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

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu parsel "BÜRO" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Taşınmaz Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş. mülkiyetinde olup değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Girişim Elektrik Taahhüt Tic. San. A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Hacı Bayram ( Tapuda Doğanbey ) Mahallesi, 853 ada 10 nolu parselde bulunan 18 ve 19 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO" nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.530.000,00-TL** ve Yazıyla Bir Milyon Beş Yüz Otuz Bin Türk Lirasıdır.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.805.400,00-TL dir.*

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdir, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 15:7,4439 TL dir.

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLDİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2020 17:23

**webtapu**  
MÜHÜR



Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Doküman No	Sayı No
183210749225	20201209-919-F02873	74922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Panell:	853/10
Taşınmaz Kimlik No:	2628941	AT Yüzölçümü(m2):	450.00
İl/Şehir:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bölünmüş Bölüm Niteliği:	BÜRSÜ
Kurum Adı:	Akıncıoğlu	Bölünmüş Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	00ĞANDIY	Bölünmüş Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Ölçü/Kat/Birim/BÖN:	/2/018
Çift/Sayı No:	4/500	Acba Payı/Payda:	8/100
Kayıt Durumu:	Aktif	Acba Taşınmaz Niteliği:	KARŞI APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B	Açıklama	Malik/Lehtar	Tarih Kurum Tarih- Yevmiye	Tarih Sebabi- Tarih- Yevmiye
Sıfır	YÖNETİM PLANI TARİHİ 25/06/1983( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Çi Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrakare	Toplum Metrakare	Edinme Sebabi- Tarih- Yevmiye	Tarih Sebabi- Tarih- Yevmiye
38625261	(SN:1785937) GİRİŞİM ELEKTRİK TAARHÖT TİC.VE SAN. A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Seho 08-05-2007 4500	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SbXU9Stc5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-12-2020-17:55

**webtapu**

**TKGM**

Kayıtlı Oluşturucu: AHMET CİHAN SONER

Mektuz No	Doküman No	Bayram No
103220749225	20201203-919-F02873	74922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	653/10
Taahhüt Kimlik No	2020942	AT Yüzölçümü(m2)	450.00
İlçe	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağimsiz Bölüm Niteliği	BÜRO
Kurum Adı	Altındağ	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Mily Adı	DOĞANBEY	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Şekil/Kon/Bina/BBNo	/3/19
Okul/Sayfa No	4/331	Alan Payı/Payda	8/100
Kayıt Durumu	Aktif	Alan Taahhüt Niteliği	KARŞI APARTMAN

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Sİ	Açıklama	Malik/Leman	Tasit Kurum Tarihi-Yerliye	Tarifen Sebabi-Tarifi-Yerliye
Boyan	YÖNETİM PLANI : 29/05/1983 (Şablon: Yönetim Planının Belirli Zemin)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Matrakana	Toplam Matrakana	Edinme Sebabi-Tarifi-Yerliye	Tarifen Sebabi-Tarifi-Yerliye
5871095	(DN-622317) GİRİŞİM ELEKTRİK TAHHÜT TİC. VE SAN. A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-10-2000 4683	-

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

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



2 / 2



Tarih: 25.01.2018 No: 40403  
28 Ocak 2018  
404273

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPK-128.7) uyarınca

**Doğan BÖYÜKBAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Lisans HAKLILIDIR  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tebliğ HAKLILIDIR  
GENEL MÜDÜR





Tarih: 13.07.2015 No: 40402

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPK-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Lisans HAKLILIDIR  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tebliğ HAKLILIDIR  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04.08.2016 No: 401410

**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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Başkan  
GENEL SEKRETER

  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 2828109600 - Ulaştırma No: 401018)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Erdeniz AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2018

Belge No: 2018-01.0300

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 4300302100 - Ulaştırma No: 484022)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Sinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.01.2019

Belge No: 2019-02.2020

**Sayın Doğan BÖYÜKBAŞ**

(T.C. Kimlik No: 1060860180 - Ulaştırma No: 408333)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Sinasi BAYRAKTAR  
Başkan

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sıvı Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tlc.Sic.No:255696  
www.netjd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL  
MERSİS No: 063105000000019