



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-638

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 5.ısır Sık. No:1711 YenıshıftıhıKANKARA
Tel:0312 467 00 66 Fax:0312 457 00 14
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sık.No:258096 Mersik No:083105403000019
Matnupı Vurgı Dıbrıı:031 254 2348



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-638
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parselde yer alan 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Dört (74) 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 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. Sırt Sk. No:117
Tel: 0312 467 10 64 Tel: 0312 467 06 54
www.netgd.com.tr Etiler Mah. Sırt Sk. No:117
Tic Sic No: 250950 Mersis No: 0621054638000010
Kataster Vergi Dairesi 634 054 3199

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 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	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
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	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	13

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
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	27
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	27
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	27
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	28
8.	UYGUNLUK BEYANI	29
9.	RAPOR EKLERİ	29

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	ÖZEL-2024-638 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (39 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 39 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	640.447.000,00-TL Altıyüzlükmilyondörtüyükirkyedibin Türk Lirası
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	768.536.400,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarı ile başlanmış ve rapor tanzimi 30.09.2024 tarihinde Özel 2024-638 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 23.09.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporları,

29.12.2023 tarih ve Özel-1675 numaralı değerlendirme raporu,

24.04.2024 tarih ve Özel-239 numaralı değerlendirme raporu,

28.06.2024 tarih ve Özel-467 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000, TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic.No:256696 Mersis No:083200540389500110
Şirketçe Vergi Dairesi 631 154 9285

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 39 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsel ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.





Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

**ULUSISAL GAYRİMENKUL
ALİME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
D. Dışiş. Sk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
T.0312 451 00 01 Faks:0312 457 06 34
E. ulusisal@ulusisal.com.tr
+8.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
50000 Mersis: No:08310014538000019
0312 451 00 01

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullere ait S347E133BACA7 numaralı, B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ildir. Nüfusu 2024 yılı itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. 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 Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ildir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 Aralık 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Gölbaşı; Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

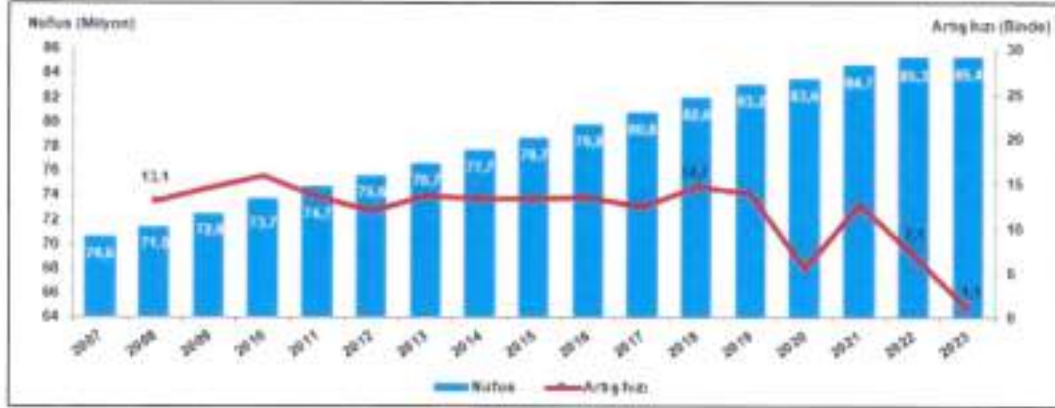
Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

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

İST KURUMSAL GAYRİMENKUL
JEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yatırım, Danışmanlık, Yatırım
Tic. Sic. No: 27470, Mersis: 34010100000000000000
www.istkurumsal.com.tr E-posta: iletisim@istkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 27470, Mersis: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 27470, Mersis: 34010100000000000000

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

Δ Nüfus:



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

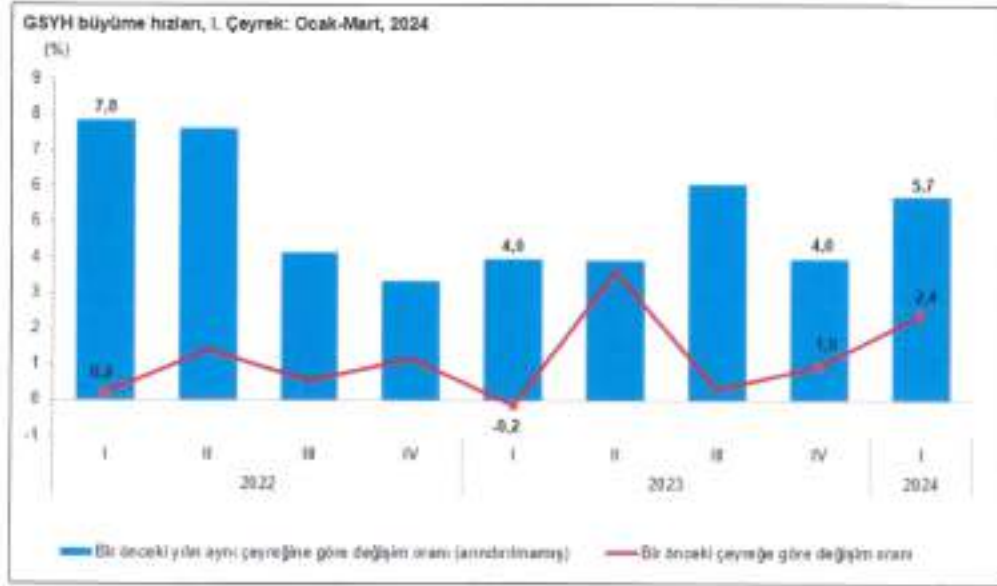
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %120,81 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %1,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,34 ile eğitim oldu.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %32,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,87 ve on iki aylık ortalamalara göre %66,79 olarak gerçekleşti.

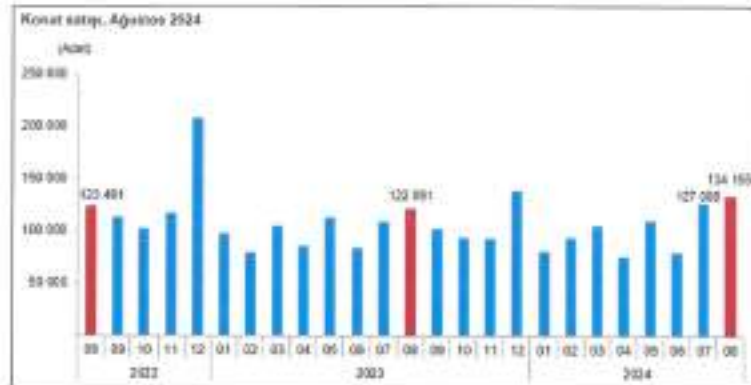
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %90,0 artarak 8 trilyon 822 milyar 248 milyon TL oldu. GSYİH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 285 milyar 572 milyon olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan ve 116 ile Bayburt oldu.



	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış gücüne göre toplam satış	134.155	122.891	9,9	806.317	797.418	1,1
İpotekli satış	13.574	16.375	-17,1	78.485	152.438	-48,9
Diğer satış	120.581	106.516	14,1	727.832	644.980	13,2
Satış derinlemesine göre toplam satış	134.155	122.891	9,9	806.317	797.418	1,1
İl el satış	41.913	25.310	18,7	256.021	230.900	7,0
İl dışı el satış	62.242	86.781	8,3	550.296	566.518	-1,5

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,1 artışla 806 bin 317 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,1 azalış göstererek 13 bin 574 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların oranı %10,1'dir.

olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,8 azalışla 76 bin 485 oldu.

Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %89,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 artışla 729 bin 832 olmuştur. (TÜİK).



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,3 artış göstererek 92 bin 242 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 azalışla 550 bin 296 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK).

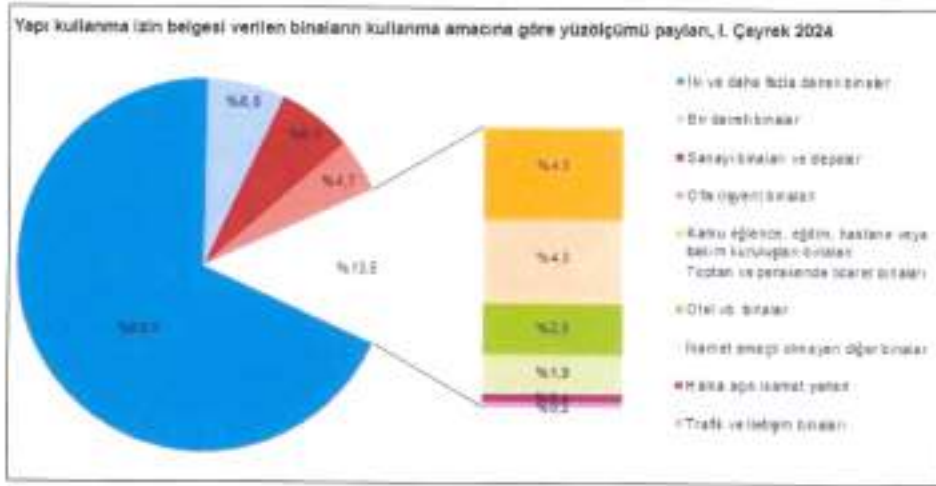
Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838 ile İstanbul, 696 ile Antalya ve 174 ile Mersin olmuştur (TÜİK).



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 artmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).



Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izlemiştir(TUİK).



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçümü %45,3 artmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 milyon m² iken; bunun 19,9 milyon m²'si konut, 8,9 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izlemiştir(TUİK).



Yapı kullanma (işin belgesi) istatistikleri, 2022-2024

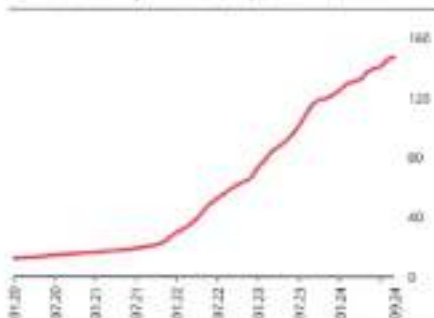
Yıl	Çayır	Sıra sayısı	Yük	Oran (%)	Sıra sayısı	Yük	Oran (%)	Yüzölçüm (m²)	Yük	Oran (%)
2022	I	86 173	7,7		642 327	4,5		129 032 132	1,1	
	II	22 488	7,2		155 516	-2,2		30 456 519	-1,8	
	III	22 960	34,2		149 538	23,6		29 493 781	21,5	
	IV	22 838	4,1		137 561	-0,7		27 561 681	-2,4	
	V	30 854	0,5		109 728	-4,0		41 520 777	-1,4	
2023	I	86 799	-12,5		534 554	-16,8		137 965 449	-16,6	
	II	20 214	-10,1		126 262	-18,8		25 266 810	-17,0	
	III	18 602	-21,6		107 774	-27,9		21 206 270	-26,1	
	IV	19 722	-13,9		117 274	-14,7		23 721 882	-13,9	
	V	28 827	-6,9		183 244	-8,3		37 411 267	-9,9	
2024	I	29 549	41,2		174 899	36,5		36 715 226	45,3	

2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 48,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 13,3 oranında azalmıştır. (TCMB)

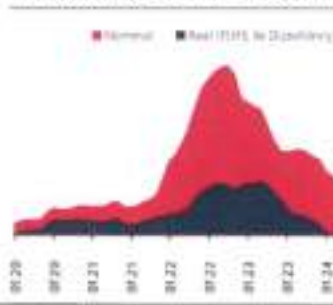
Tablo 1*: Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
	1257,7 (%48,4)	1393,3 (%51,0)	1244,1 (%49,0)	32443,5 ₺
	1015,7 (%37,6)	1204,3 (%39,0)	1020,4 (%37,0)	46213,4 ₺
	1326,3 (%58,9)	1549,1 (%46,8)	1314,0 (%60,5)	29608,3 ₺
	1291,6 (%45,1)	1452,9 (%45,7)	1284,0 (%47,1)	58325,2 ₺

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Geniye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

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

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

(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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı *hesaplamadan* varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

[E:3 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 160m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 55.000,00 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 585 24 44

[E:4 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 398m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 230.000,00 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 265 10 86

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 19.000,00 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

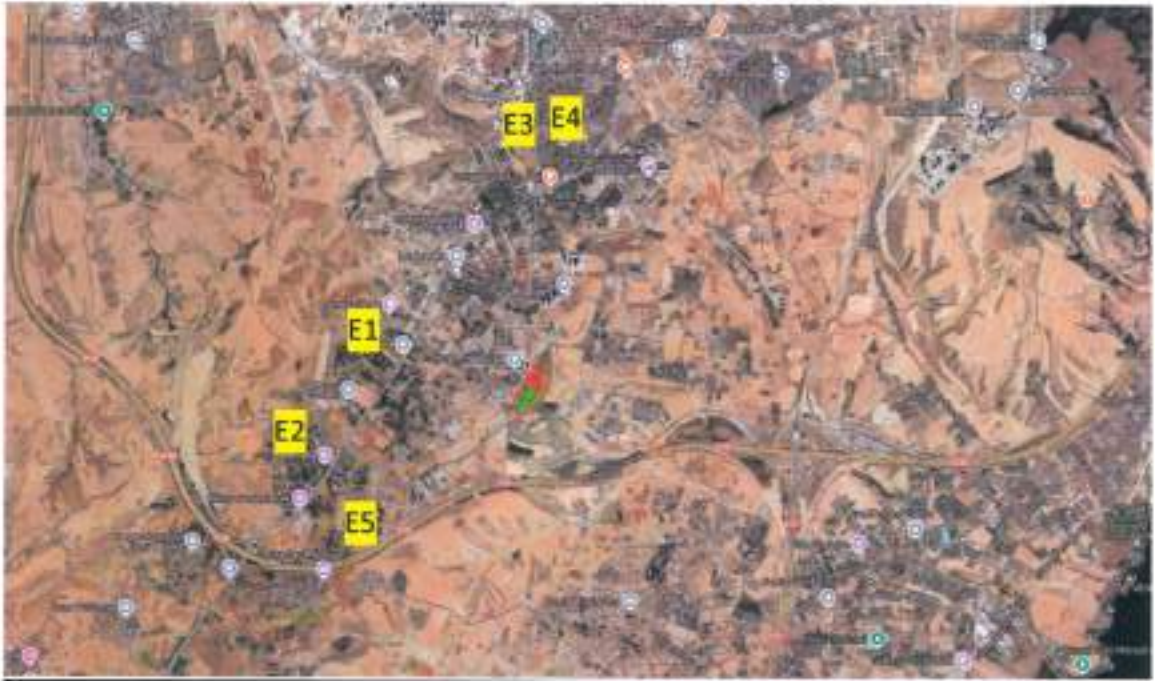
İlgilisi : 0553 278 70 06

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt Alan (m²)	300,00m²		400,00m²		340,00m²		400,00m²		184,00m²	
Satış fiyatı	628.000.000,00		640.000.000,00		640.000.000,00		34.500.000 TL		21.000.000 TL	
m² birim fiyatı	93.333 TL		100.000 TL		117.647 TL		86.250 TL		114.130 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	83.543 TL		84.510 TL		99.424 TL		72.890 TL		102.135 TL	
Ortalama Birim fiyat					88.500TL/m²					

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt Alan (m²)	140,00m²		188,00m²		160,00m²		398,00m²		45,00m²	
Kira fiyatı	660.000,00		675.000,00		655.000,00		230.000 TL		19.000 TL	
m² birim fiyatı	429 TL		399 TL		344 TL		578 TL		422 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	5%	-	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	390 TL		363 TL		294 TL		468 TL		361 TL	
Ortalama Birim fiyat	375TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 60 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 4.000.000,00 TL
Tic Sic.No:290696 Mersis No:0631054538500011
Maliye Vergi Dairesi No: 054 50300

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda olan dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazların lokasyonu, ticari kabiliyetleri, kullanım alanları, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir. Yukarıda verilen emsal düzeltmeleri neticesinde ulaşılan sonuç ortalama bir değer olup, rapora konu taşınmazların konumu, kullanım alanı, cephesi vb. tüm özellikleri değerlendirilerek birim değerler bağımsız bölüm özelinde farklılaştırılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netg5.com.tr Şirket No:14.000.050.00 TL
Tic. Sic. No:290096 Mersis No:063105433800015
Muhap. Sicil No:031 684 2228

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve kullanım alanları göz önünde bulundurulduğunda dükkan birim m² satış değerinin 85.000 TL - 120.000 TL aralığında dükkan kira birim değerinin ise 340 TL ile 580 TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, bulunduğu konumun tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazların site içerisinde yer alması ve taşınmazların alanları dikkate alınarak ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur.

Satılık dükkan emsalleri için bölgede yapılan araştırmalar, alınan görüşler neticesinde pazarlık payının %5 civarında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Emsal taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şehir merkezine ve yaya trafiğinin ve ticari popülasyonun yoğun olduğu konumda yer aldığından -%5-10 arasında şerefiye eklenmiştir.

Kiralık dükkan emsalleri için bölgede yapılan araştırmalar, alınan görüşler neticesinde pazarlık payının %5 civarında olduğuna kanaat getirilmiştir. Emsal 4'ün uzun zamandır ilanda olduğundan %10 pazarlık payı takdir edilmiştir.

Emsaller taşınmazlar değerlendirme konusu aşınmaza nazaran şehir merkezine ve yaya trafiğinin ve ticari popülasyonun yoğun olduğu konumda yer aldığından -%5-10 arasında şerefiye eklenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar ile ilgili yapı kalitesi, bina yaşı, konumu, cephe ve reklam kabiliyetleri vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı ekler kısmında verilmiştir.

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazlara toplamda (K.D.V hariç) 640.447.000,00- TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında arsa değerinin tespiti ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer 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 sonrasındaki efektif brüt gelir.

gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının 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. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 340 TL/m² ile 580 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre rapora konu taşınmazların piyasa değeri için yaklaşık toplam 635.294.000,00 TL değer takdir edilmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgedeki dükkanlar için aylık birim kira değeri 340 TL/m² ile 580 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Değerleme çalışması sonucunda taşınmazların bulundukları konum, kullanım alanları, cephe durumları göz önünde bulundurularak, satılık ve kiralık emsaller ile ilgili bölgede yapılan araştırmalar ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir. Taşınmazların kira bilgilerine ilişkin detaylı tablo ekler kısmında verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Taşınmazların mevcut nitelikleri doğrultusunda hasılat paylaşımına veya kat karşılığına yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Taşınmazlar ile ilgili arsa değeri takdir edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmakta 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 taşınmazlar için değerlendirme çalışmasının ilgili kısımlarında belirtildiği üzere pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı başlıkları altında ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda dükkan nitelikli emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazların lokasyonu, kullanım alanı, ticari potansiyelleri vb. olumlu / olumsuz faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Söz konusu yöntemler neticesinde ulaşılan değerler uyumlu ve anlamlıdır. Pazar yaklaşımı başlığı altında incelenen emsallerin yeterli olması nedeni ile nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç esas alınmıştır.

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

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

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

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Taşınmazın tapu kaydı ile ilgili bilgiler raporun 3.3 başlığı altında verilmiştir. Taşınmazların devredilebilmesi hususunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Parsel 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 Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme çalışması ilgili gayrimenkullerin güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parselde yer alan 39 adet "işyeri" vasıflı bağımsız bölümün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 640.447.000,00-TL ve Yazıyla; **Altıyüzkırkmilyondörtüzyükirkyedibin Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 768.536.400,00-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 takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 34.1210 TL'dir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binye Sk. No:1775 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:265206 Şişli No:0011054039900010
Tic.Sic.No:265206 Şişli No:0011054039900010
Mazda Vergi Dairesi 631 064 9389

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

*Taşınmazın tapu kayıtları boyutu büyük olduğundan rapora yalnızca takbislerin ilk sayfası eklenmiştir. Takbislerin tam hali firmamız arşivinde mevcuttur.

Pazar Yaklaşımına Göre Değer Detayı

SIRA NO	B.B NO	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL/m ²)
1	1	175	₺88.500,00	₺15.488.000,00
2	2	570	₺82.305,00	₺46.914.000,00
3	3	220	₺86.730,00	₺19.081.000,00
4	4	120	₺88.500,00	₺10.620.000,00
5	5	290	₺84.075,00	₺24.382.000,00
6	6	130	₺88.500,00	₺11.505.000,00
7	8	70	₺92.925,00	₺6.505.000,00
8	9	65	₺92.925,00	₺6.040.000,00
9	10	655	₺80.535,00	₺52.750.000,00
10	11	70	₺92.925,00	₺6.505.000,00
11	12	55	₺92.925,00	₺5.111.000,00
12	13	90	₺92.925,00	₺8.363.000,00
13	14	65	₺92.925,00	₺6.040.000,00
14	15	70	₺92.925,00	₺6.505.000,00
15	16	70	₺92.925,00	₺6.505.000,00
16	17	290	₺84.075,00	₺24.382.000,00
17	18	150	₺88.500,00	₺13.275.000,00
18	19	165	₺88.500,00	₺14.603.000,00
19	20	135	₺88.500,00	₺11.948.000,00
20	21	75	₺92.925,00	₺6.969.000,00
21	22	353	₺84.075,00	₺29.678.000,00
22	23	80	₺92.925,00	₺7.434.000,00
23	24	140	₺88.500,00	₺12.390.000,00
24	25	245	₺84.075,00	₺20.598.000,00
25	27	80	₺92.925,00	₺7.434.000,00
26	28	245	₺84.075,00	₺20.598.000,00
27	29	65	₺92.925,00	₺6.040.000,00
28	31	80	₺92.925,00	₺7.434.000,00
29	33	250	₺84.075,00	₺21.019.000,00
30	34	250	₺84.075,00	₺21.019.000,00
31	35	65	₺92.925,00	₺6.040.000,00
32	36	80	₺92.925,00	₺7.434.000,00
33	37	250	₺84.075,00	₺21.019.000,00
34	38	80	₺92.925,00	₺7.434.000,00
35	39	60	₺92.925,00	₺5.576.000,00
36	40	235	₺85.845,00	₺20.174.000,00
37	41	165	₺88.500,00	₺14.603.000,00
38	42	165	₺88.500,00	₺14.603.000,00
39	R6	1285	₺67.260,00	₺86.429.000,00
TOPLAM				₺640.447.000,00

Gelir Yaklaşımına Göre Değer Detayı

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ALANI (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PIYASA DEĞERİ
1	T	1	Zemin	175	375,00 ₺	65.625,00 ₺	787.500,00 ₺	5,20%	15.144.230,77 ₺
2	T	2	Zemin	570	348,75 ₺	198.787,50 ₺	2.385.450,00 ₺	5,20%	45.874.038,46 ₺
3	T	3	Zemin	220	385,88 ₺	84.892,50 ₺	1.018.710,00 ₺	5,20%	19.590.576,92 ₺
4	T	4	Zemin	120	375,00 ₺	45.000,00 ₺	540.000,00 ₺	5,20%	10.384.615,38 ₺
5	T	5	Zemin	290	367,50 ₺	106.575,00 ₺	1.278.900,00 ₺	5,20%	24.594.230,77 ₺
6	T	6	Zemin	130	375,00 ₺	48.750,00 ₺	585.000,00 ₺	5,20%	11.250.000,00 ₺
7	T	8	Zemin	70	393,75 ₺	27.562,50 ₺	330.750,00 ₺	5,20%	6.360.576,92 ₺
8	T	9	Zemin	65	393,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	5,20%	5.906.250,00 ₺
9	T	10	Zemin	655	356,25 ₺	233.343,75 ₺	2.800.125,00 ₺	5,20%	53.848.557,69 ₺
10	T	11	Zemin	70	393,75 ₺	27.562,50 ₺	330.750,00 ₺	5,20%	6.360.576,92 ₺
11	T	12	Zemin	55	393,75 ₺	21.656,25 ₺	259.875,00 ₺	5,20%	4.997.596,15 ₺
12	T	13	Zemin	90	393,75 ₺	35.437,50 ₺	425.250,00 ₺	5,20%	8.177.884,62 ₺
13	T	14	Zemin	65	393,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	5,20%	5.906.250,00 ₺
14	T	15	Zemin	70	393,75 ₺	27.562,50 ₺	330.750,00 ₺	5,20%	6.360.576,92 ₺
15	T	16	Zemin	70	393,75 ₺	27.562,50 ₺	330.750,00 ₺	5,20%	6.360.576,92 ₺
16	T	17	Zemin	290	367,50 ₺	106.575,00 ₺	1.278.900,00 ₺	5,20%	24.594.230,77 ₺
17	T	18	Zemin	150	375,00 ₺	56.250,00 ₺	675.000,00 ₺	5,20%	12.980.769,23 ₺
18	T	19	Zemin	165	375,00 ₺	61.875,00 ₺	742.500,00 ₺	5,20%	14.278.846,15 ₺
19	T	20	Zemin	135	375,00 ₺	50.625,00 ₺	607.500,00 ₺	5,20%	11.682.692,31 ₺
20	T	21	Zemin	75	393,75 ₺	29.531,25 ₺	354.375,00 ₺	5,20%	6.814.903,85 ₺
21	T	22	Zemin	353	367,50 ₺	129.727,50 ₺	1.556.730,00 ₺	5,20%	29.937.115,38 ₺
22	T	23	Zemin	80	393,75 ₺	31.500,00 ₺	378.000,00 ₺	5,20%	7.269.230,77 ₺
23	T	24	Zemin	140	375,00 ₺	52.500,00 ₺	630.000,00 ₺	5,20%	12.115.384,62 ₺
24	T	25	Zemin	245	367,50 ₺	90.037,50 ₺	1.080.450,00 ₺	5,20%	20.777.884,62 ₺
25	T	27	Zemin	80	393,75 ₺	31.500,00 ₺	378.000,00 ₺	5,20%	7.269.230,77 ₺
26	T	28	Zemin	245	367,50 ₺	90.037,50 ₺	1.080.450,00 ₺	5,20%	20.777.884,62 ₺
27	T	29	Zemin	65	393,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	5,20%	5.906.250,00 ₺
28	T	31	Zemin	80	393,75 ₺	31.500,00 ₺	378.000,00 ₺	5,20%	7.269.230,77 ₺
29	T	33	Zemin	250	367,50 ₺	91.875,00 ₺	1.102.500,00 ₺	5,20%	21.201.923,08 ₺
30	T	34	Zemin	250	367,50 ₺	91.875,00 ₺	1.102.500,00 ₺	5,20%	21.201.923,08 ₺
31	T	35	Zemin	65	393,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	5,20%	5.906.250,00 ₺
32	T	36	Zemin	80	393,75 ₺	31.500,00 ₺	378.000,00 ₺	5,20%	7.269.230,77 ₺
33	T	37	Zemin	250	367,50 ₺	91.875,00 ₺	1.102.500,00 ₺	5,20%	21.201.923,08 ₺
34	T	38	Zemin	80	393,75 ₺	31.500,00 ₺	378.000,00 ₺	5,20%	7.269.230,77 ₺
35	T	39	Zemin	60	393,75 ₺	23.625,00 ₺	283.500,00 ₺	5,20%	5.451.923,08 ₺
36	T	40	Zemin	235	367,50 ₺	86.362,50 ₺	1.036.350,00 ₺	5,20%	19.929.807,69 ₺
37	T	41	Zemin	165	375,00 ₺	61.875,00 ₺	742.500,00 ₺	5,20%	14.278.846,15 ₺
38	T	42	Zemin	165	375,00 ₺	61.875,00 ₺	742.500,00 ₺	5,20%	14.278.846,15 ₺
39	T	R6	Zemin	1285	285,00 ₺	366.225,00 ₺	4.394.700,00 ₺	5,20%	84.513.461,54 ₺
TOPLAM									635.293.557,69 ₺

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parşel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747285	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	17/1673	Arsa Pay/Payda:	125/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parşel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747288	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//2
Cilt/Sayfa No:	17/1676	Arsa Pay/Payda:	409/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747289	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	17/1674	Arsa Pay/Payda:	168/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747311	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	17/1675	Arsa Pay/Payda:	85/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747317	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT/5
Cilt/Sayfa No:	17/1677	Arsa Pay/Payda:	213/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747318	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/6
Cilt/Sayfa No:	18/1678	Arsa Pay/Payda:	92/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747326	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/10
Cilt/Sayfa No:	18/1682	Arsa Pay/Payda:	469/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747328	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/11
Cilt/Sayfa No:	18/1683	Arsa Pay/Payda:	50/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747329	AT Yüzölçümü(m2):	108326,00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/12
Cilt/Sayfa No:	18/1684	Arsa Pay/Payda:	39/108326
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn ,B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747330	AT Yüzölçümü(m2):	108326,00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/13
Cilt/Sayfa No:	18/1685	Arsa Pay/Payda:	62/108326
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn ,B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taahhüt Kimlik No:	93747331	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blöke/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/14
Cilt/Sayfa No:	18/1686	Arsa Payı/Payda:	51/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taahhüt Kimlik No:	93747332	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blöke/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/15
Cilt/Sayfa No:	18/1687	Arsa Payı/Payda:	49/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 274670 / Şirket Sic. No: 274670 / Mersis No: 08330038900010
Tic. Sic. No: 274670 / Mersis No: 08330038900010
Tic. Sic. No: 274670 / Mersis No: 08330038900010

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747357	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blöklü/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/16
Cilt/Sayfa No:	18/1688	Arsa Payı/Payda:	50/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747358	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blöklü/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT/17
Cilt/Sayfa No:	18/1689	Arsa Payı/Payda:	207/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747359	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/18
Cilt/Sayfa No:	18/1690	Arsa Payı/Payda:	107/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747360	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/19
Cilt/Sayfa No:	18/1691	Arsa Payı/Payda:	121/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Tapınmaz Kimlik No:	93747361	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/20
Cilt/Sayfa No:	18/1692	Arsa Payı/Payda:	104/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Tapınmaz Kimlik No:	93747362	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/21
Cilt/Sayfa No:	18/1693	Arsa Payı/Payda:	53/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Beşir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 01 Fax:0312 467 80 34
www.netgf.com.tr Sermaye:4.000.000 TL
Tic Sic No:258036 Mersis No:083105428000018
Mikro Vergi Dairesi 831 054 0189

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747364	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//22
Cilt/Sayfa No:	18/1694	Arsa Pay/Payda:	264/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747365	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/23
Cilt/Sayfa No:	18/1695	Arsa Pay/Payda:	56/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747366	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/24
Cilt/Sayfa No:	18/1696	Arsa Payı/Payda:	99/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn , B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747367	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/25
Cilt/Sayfa No:	18/1697	Arsa Payı/Payda:	176/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn , B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taahhüt Kimlik No:	93747369	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/27
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Arsa Pay/Payda:	51/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn ,B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn ,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taahhüt Kimlik No:	93747369	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/27
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Arsa Pay/Payda:	51/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn ,B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn ,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747374	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/28
Cilt/Sayfa No:	18/1700	Arsa Payı/Payda:	177/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747375	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/29
Cilt/Sayfa No:	18/1701	Arsa Payı/Payda:	47/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747377	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/31
Cilt/Sayfa No:	18/1703	Arsa Pay/Payda:	52/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747379	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/33
Cilt/Sayfa No:	18/1705	Arsa Pay/Payda:	181/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esnelyet Mh. Sıvrı Sk. No:111 Yenimahalle/ANKARA
Tel:3312 467 00 01 Faks:3312 467 00 34
www.netge.com.tr E-mail: iletisim@netge.com.tr
Tic. Sic. No:350596 Mersis No:083105138900010
Statüde Vergi Dairesi:331 064 5110

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747386	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/34
Cilt/Sayfa No:	18/1706	Arsa Payı/Payda:	181/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn,C1 9 katlı meskn,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn,C4 28 katlı meskn,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747390	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/35
Cilt/Sayfa No:	18/1707	Arsa Payı/Payda:	46/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn,C1 9 katlı meskn,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn,C4 28 katlı meskn,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Gmr Sk. No:17/1 Yeşil Mah. Kat:ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Faks:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Serhiye: 14.040.008.00 TL
Tic Sic.No:256686 Menka No:08210540300018
Maliye Vergi Dairesi 630 054 0288

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747480	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	7/ZEMİN/36
Cilt/Sayfa No:	18/1708	Arsa Payı/Payda:	54/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747484	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	7/ZEMİN/37
Cilt/Sayfa No:	18/1709	Arsa Payı/Payda:	177/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıyrık Sk. No:17/1 Yapıncıhane/ANKARA
Tic. Sic. No: 256696 Şirket Sic. No: 256696/00000000000
Tic. Sic. No: 256696 Şirket Sic. No: 256696/00000000000
Tic. Sic. No: 256696 Şirket Sic. No: 256696/00000000000

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747488	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/38
Cilt/Sayfa No:	18/1710	Arsa Pay/Payda:	54/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747489	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/39
Cilt/Sayfa No:	18/1711	Arsa Pay/Payda:	44/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 5.mr Sk. No:1711 Yekemülül ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Faks:0312 467 60 34
www.netgd.com.tr Barmaya:14.000.000,00 TL
Tic Sic.No:250094 Mersis No:0621054938900019
Kuruluş Yılı:2009

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747490	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/40
Cilt/Sayfa No:	18/1712	Arsa Pay/Payda:	172/108326
Kayıt Durum:	Aktif		
		Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747493	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/41
Cilt/Sayfa No:	18/1713	Arsa Pay/Payda:	107/108326
Kayıt Durum:	Aktif		
		Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emelyet Mh. Sınırlı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netad.com.tr Sermaye:4.000.000,00 TL
Tic Sic No:256036 Mersis No:081054138000015
Makbuz Varsıl Teslim Edilmiştir 054 3585

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747494	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	T/1/42
Cilt/Sayfa No:	18/1714	Arsa Pay/Payda:	137/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn ,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

İmar Çapı ve CBS Krokisi



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

07.11.2023

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

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

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

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0913-68E9-474D-9089-D82281727708 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-eyys>
Gazi Osman Paşa Mahallesi Satıl Caddesi No: 3 PK:06665 Bilgi İçin: 0312 483 5555 Şehir Plancısı
KEP Adresi: gbb@b01.kyp.tr



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.006.000,00 TL
Tic.Sic.No:256698 Mersis No:0851054020000019
Maddesi:Yeni Dalması:831/05A/0289

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

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 881D0933-6EE9-434D-9088-D81283727708

Doğrulama Adresi: <https://www.tickiye.gov.tr/golhaci-etys>

Osul Osman Paşa Mahallesi Sakal Caddesi No: 3 PK:06865

0312 485 5555

KEP Adresi : gib@ks01.krp.tr

Bilgi için:Bilgin DURMAZ

Şehir Plancısı



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıno Sk. No:17/4 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:256036 Mersis No:081054803000110
Tic.Sic.No:256036 Mersis No:081054803000110
Kataip: Verim (Gözetim) 054 8280



İMAR DURUMU

03.06.2015 tarih ve B-1 nolu belediye meclisi ile
İmar Çukuru Bölgesi Detaylı Urbanizasyon ve İmar Çukuru Yürürlüğüne
03.06.2015
Sayı: 250/15

KROKİ EKTEDİR

Not: Bu belge, 03.06.2015 tarih ve B-1 nolu belediye meclisi ile
İmar Çukuru Bölgesi Detaylı Urbanizasyon ve İmar Çukuru Yürürlüğüne
03.06.2015
Sayı: 250/15

Not: Bu belge, 03.06.2015 tarih ve B-1 nolu belediye meclisi ile
İmar Çukuru Bölgesi Detaylı Urbanizasyon ve İmar Çukuru Yürürlüğüne
03.06.2015
Sayı: 250/15

Not: Bu belge, 03.06.2015 tarih ve B-1 nolu belediye meclisi ile
İmar Çukuru Bölgesi Detaylı Urbanizasyon ve İmar Çukuru Yürürlüğüne
03.06.2015
Sayı: 250/15



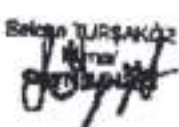
PAFTA 1 : VAZİYET OTOYOL PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ÖLÇEK</td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> <tr> <td>PAFTA NO:</td> <td style="text-align: center;">001</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM PAFTA:</td> <td style="text-align: center;">003</td> </tr> </table>	ÖLÇEK		PAFTA NO:	001	TOPLAM PAFTA:	003
ÖLÇEK							
PAFTA NO:	001						
TOPLAM PAFTA:	003						

111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİL AT PROJESİ

☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
☐ BELEDİYE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
☐ TAHPIDA KALACAK SURET
☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

1.KISIM MİMARİ PROJE
 (Toplamı 2Kısım)

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	1		
MAMULİYESİ	Hacir		
YAPI SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI		
İMAR ÇAPİ	21 / 01 / 2014 TARİH	116 / 14 SAYILI	
VOL. KOTU	04 / 01 / 2015 TARİH	06 / 15 SAYILI	
TAPU TESCHİ DURUMU	22-01-2015 TARİH		
BAG. BÖL. LİSTE RHYANI	22 / 01 / 2015 TARİH	03621 SAYILI	
VEKALETNAME	Vekâletçe		
MÜTEŞEKKİP		ENCÜMEN KARARI	
PROJESİ TETKİK EDEN	PROJESİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	
 Selman TURŞAKÖZ Mimar		23 Ocak 2015	

BU PLANIN YAYINLANMASI İLE EMLAK VERGİSİ VE İHTİSAS NİHAZİNE YERİNDİRİLMİŞTİR.

Mimar Malîm TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, pafta düzenleyici Emel ERCAN tarafından kontrol edilmiş, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tabii olarak uygun olduğu beyan edilmiş bu projenin, yapılan kontrollerde belirtilen aykırılıkların düzeltilmesi ve imza itibarıyla yetkili teknik elemanlar, mühendisler ve diğer uzmanların görüşleri alınarak, planın geçerliliğini kaybetmemesi için gerekli önlemlerin alınması hususunda karar verilmiştir.

111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

- ☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
☐ TAPUDA KALACAK SURET
☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

(Tamamı 2 Kısım)
2 KISIM
MİMARİ PROJE

6994

ADA	111328	T.C.	
PARSEL	1	GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
MAHALLESİ	Hacılar	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
YAPI SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI		
İMAR ÇAPI	21/02/2014 TARİH	116/14 SAYILI	
YOL KOTU	06/01/2015 TARİH	06/15 SAYILI	
TAPU TESCİL DURUMU	22/04/2015 TARİH		
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI	27/01/2015 TARİH	03629 SAYILI	
VEKALETNAME	Vekaletler		
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
PROJEYİ TETKİK EDEN		PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
			

BU PLANDA YAZILI MAHAL SİMLERİ,
AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİŞİ
KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ
TAKRİDİTE GEÇERLİDİR.

- 100 M YI GEÇEN İSTİFAT DÜVARLARINDA
İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE
İSTİFAT DÜVARI RUHSATI ALINACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ
YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ
YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA TAAHHÜTNAME
BELGELİ İSTENİCEKTİR.

Mimar Melikan TABANLIOĞLU tarafından,
proje denetçisi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar
Kamunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen
uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde
görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik
edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılması
olup, gözden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek
uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan veremeyecek
şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketi'nin İmar ve Şehircilik
Müdürlüğü'ne haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

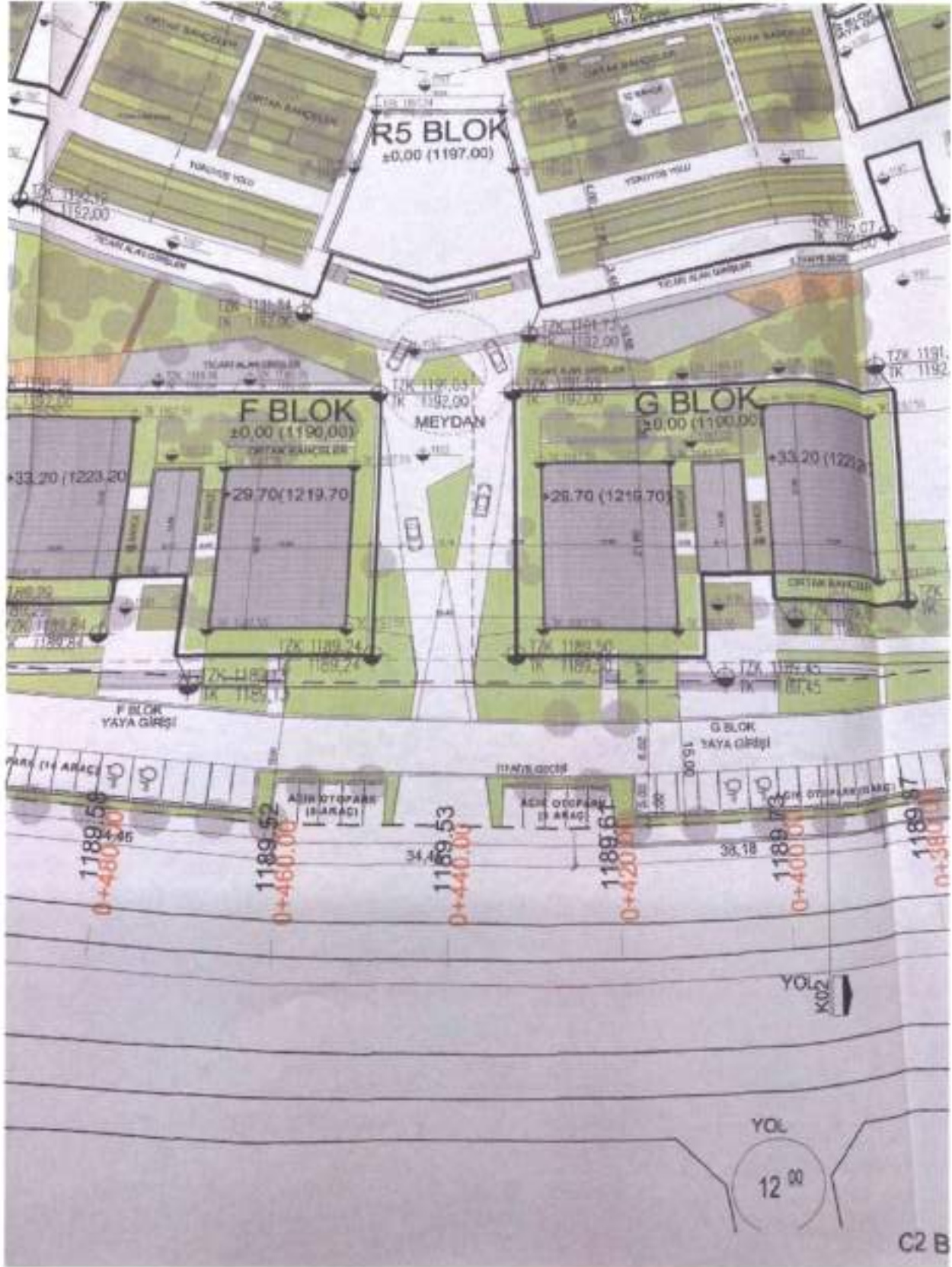


EK-1









NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli Şişli Sok. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:3312 467 02 61 Fax:3312 467 02 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000 TL
Tic.Sic.No:256936 Mersis:083105478500019
Müşteri Vergi Dairesi 631 054 5389



1200	Ticari	ZEMİN KAT	T-001	TİCARİ	125 / 108,326	YOK
1201		ZEMİN KAT - 1. KAT	T-002	TİCARİ	409 / 108,326	YOK
1202		ZEMİN KAT	T-003	TİCARİ	188 / 108,326	YOK
1203		ZEMİN KAT	T-004	TİCARİ	85 / 108,326	YOK
1204		ZEMİN KAT - 1. KAT	T-005	TİCARİ	213 / 108,326	YOK
1205		ZEMİN KAT	T-006	TİCARİ	92 / 108,326	YOK
1206		ZEMİN KAT	T-007	TİCARİ	67 / 108,326	YOK
1207		ZEMİN KAT	T-008	TİCARİ	50 / 108,326	YOK
1208		ZEMİN KAT	T-009	TİCARİ	51 / 108,326	YOK
1209		ZEMİN KAT	T-010	TİCARİ	469 / 108,326	YOK
1210		ZEMİN KAT	T-011	TİCARİ	50 / 108,326	YOK
1211		ZEMİN KAT	T-012	TİCARİ	39 / 108,326	YOK
1212		ZEMİN KAT	T-013	TİCARİ	62 / 108,326	YOK
1213		ZEMİN KAT	T-014	TİCARİ	51 / 108,326	YOK
1214		ZEMİN KAT	T-015	TİCARİ	49 / 108,326	YOK
1215		ZEMİN KAT	T-016	TİCARİ	50 / 108,326	YOK
1216		ZEMİN KAT - 1. KAT	T-017	TİCARİ	207 / 108,326	YOK
1217		ZEMİN KAT	T-018	TİCARİ	107 / 108,326	YOK
1218		ZEMİN KAT	T-019	TİCARİ	121 / 108,326	YOK
1219		ZEMİN KAT	T-020	TİCARİ	104 / 108,326	YOK
1220		ZEMİN KAT	T-021	TİCARİ	53 / 108,326	YOK
1221		ZEMİN KAT - 1. KAT	T-022	TİCARİ	264 / 108,326	YOK
1222		ZEMİN KAT	T-023	TİCARİ	56 / 108,326	YOK
1223		ZEMİN KAT	T-024	TİCARİ	99 / 108,326	YOK
1224		ZEMİN KAT	T-025	TİCARİ	176 / 108,326	YOK
1225		ZEMİN KAT	T-026	TİCARİ	46 / 108,326	YOK
1226		ZEMİN KAT	T-027	TİCARİ	51 / 108,326	YOK
1227		ZEMİN KAT	T-028	TİCARİ	177 / 108,326	YOK
1228		ZEMİN KAT	T-029	TİCARİ	47 / 108,326	YOK
1229		ZEMİN KAT	T-030	TİCARİ	53 / 108,326	YOK
1230		ZEMİN KAT	T-031	TİCARİ	52 / 108,326	YOK
1231		ZEMİN KAT	T-032	TİCARİ	48 / 108,326	YOK
1232		ZEMİN KAT	T-033	TİCARİ	181 / 108,326	YOK
1233		ZEMİN KAT	T-034	TİCARİ	181 / 108,326	YOK
1234		ZEMİN KAT	T-035	TİCARİ	46 / 108,326	YOK
1235		ZEMİN KAT	T-036	TİCARİ	54 / 108,326	YOK
1236		ZEMİN KAT	T-037	TİCARİ	177 / 108,326	YOK
1237		ZEMİN KAT	T-038	TİCARİ	64 / 108,326	YOK
1238		ZEMİN KAT	T-039	TİCARİ	84 / 108,326	YOK
1239		ZEMİN KAT	T-040	TİCARİ	172 / 108,326	YOK
1240		ZEMİN KAT	T-041	TİCARİ	107 / 108,326	YOK
1241		1. KAT	T-042	TİCARİ	132 / 108,326	YOK

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

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

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

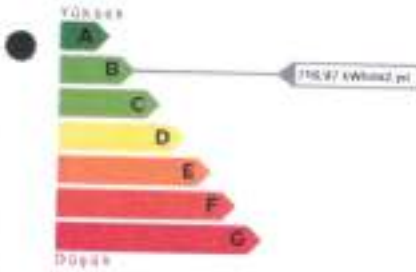
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 11.768,00
Ada, Parseli : 111328/1
Adresi : Kocacı Mah. 986/1 Sk. No:1/1 Gölbaşı/ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Selim AKIN Akfen İnşaat ve Tic. A.Ş. ve Ort. İnşaat Ltd. Aİ Blok
Adresi : Gölbaşı/ANKARA
Müşterek Tesisatların Sahibi İşletkisi
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isınma (kWh/yıl)	Sıvı Soğutma (kWh/yıl)	Kullanılan Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	ABCDEFG
ISITMA	Isınma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	ABCDEFG
ISITILAN SU	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sistemi	189.111,56	189.111,56	16,07	ABCDEFG
SOĞUTMA	Sıvı Soğutma Sistemi, Soğutma Sistemi	422.807,41	997.425,49	35,93	ABCDEFG
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Fluoresan, Kompakt Fluoresan	78.056,18	184.212,58	6,63	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numerası : 5347E138ACA7
Veriliş Tarihi : 23.07.2019
Son Geçerlilik Tarihi : 24.07.2020

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : AHMED SAMI UNAL
Firması : HASAN Erdogan
Ödöl Sicil No : MWO-41-0238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Eminiyet Mh. Sımsız Sk. No:17N Yenimahalle/ANKARA
 Tel:0312 467 50 61 Fax:0312 467 55 34
 www.netjd.com.tr Şirket Kayıt No:14.080.050.05 TL
 Tic. Sic. No:289698 Mersis No:08210540380200119
 Mersis Vergi Dairesi: 831 354 3289

SAHA GÖRÜNTÜLERİ





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh, Sırrı Sk. No:1211 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Cennetler 4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0631054930000019
Mattepe Vergi Dairesi 031 254 3282



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İsmail ARKAN
GENEL SEKRETER


S. Nettekci
BAŞKAN



Tarih : 13.07.2015

No : 404022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İzzettin HANIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih: 12.07.2017

No: 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERKUTAY YILMAZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

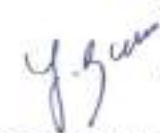
Belge No: 2022-01.10276

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12948205852 - Lisans No: 406713)

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.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-639

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:77 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 03 61 Faks:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic Sic.No:256690 Mersis No:08310054038900019
Tic Sic. Vergi Dairesi 834 054 0299



Talep Sahibi	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-639
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi 111328 Ada 1 Parselde konumlu; konut nitelikli 145 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz On İki (112) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 54
www.netgdc.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:250226 Menkul Hisseler Sic. No:083105453800019
Maliye Vergi Dairesi 831 054 0000

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 ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
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	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	12
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 için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
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	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	37
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	37
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	37
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	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
7.2	Nihai Değer Takdiri	38
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-639 / 30.09.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan 145 adet bağımsız gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (145 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 145 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar mahallinde konut olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	1.806.640.000,00 TL (Birmilyarsekizyüzaltı milyarıaltıyüz kırkbin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	1.985.714.000,00-TL
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüş ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarı ile başlanmış ve rapor tanzimi 30.09.2024 tarihinde Özel 2024-639 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde, 111328 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan 145 adet bağımsız bölümün tapuda niteliği "Konut" ve "Dubleks Konut" olan taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 23.09.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 02.10.2023 rapor tarihli, Özel 2023-1282 numaralı, 29.12.2023 tarihli ve Özel 2023-1676 numaralı, 29.03.2024 tarihli ve Özel 2024-238 ve 28.06.2024 tarih değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada, 1 Parsel, 145 adet bağımsız bölümlerin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

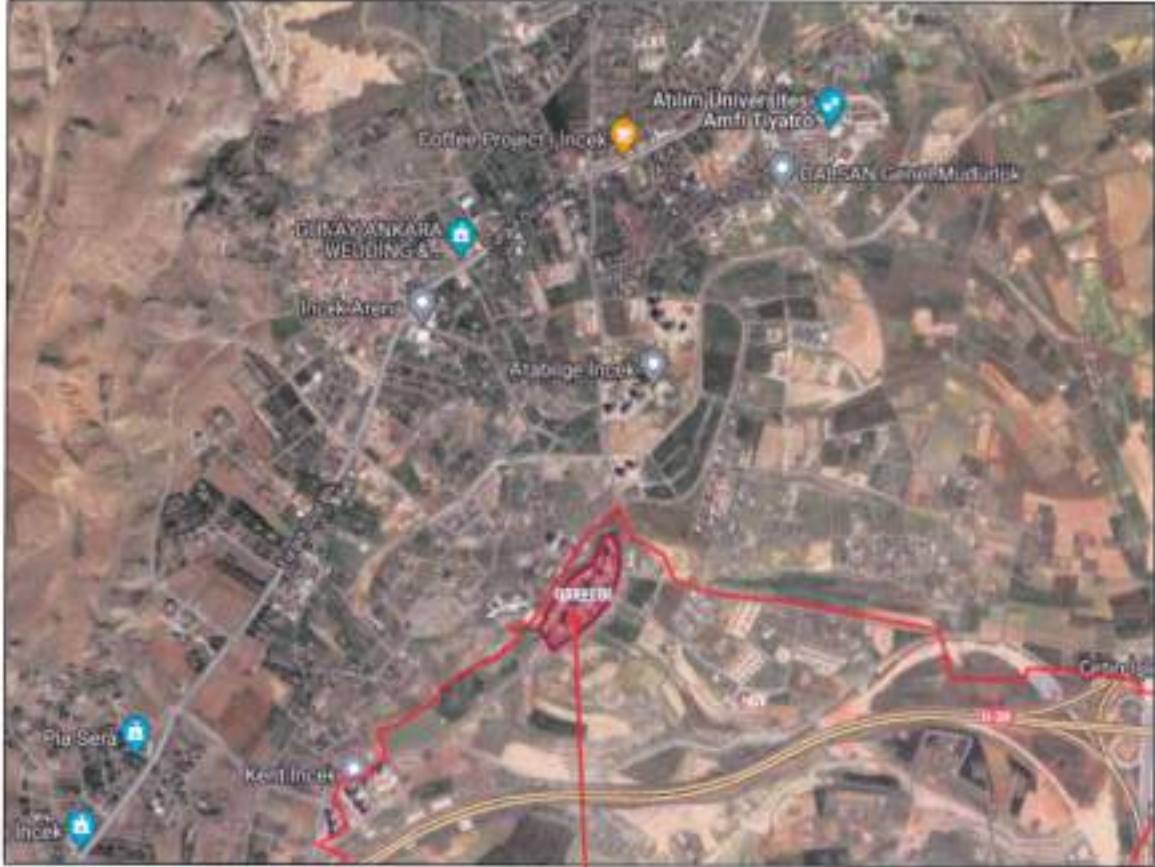
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 145 adet konut nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsel ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.





Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32,7082

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bn. 5. Kat, No:17/1 Yeşil Mahallesi KATKAR
Tel: 0312 487 03 61 Fax: 0312 487 03 64
www.netgd.com.tr Etiler/Beştepe/Çankaya
Tic. Sic. No: 350650 Mersis No: 082510100000010
Kataipçe Vergi Dairesi 631 0544 189

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu												
No	Taahhüt ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Blok	B.B. No	Değişiklik Bölüm Niteliği	KAT	CIR Numarası	CIR/Sayfa
1	9374841	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	1	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	5	473
2	93748461	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	2	Konut	Zemin Kat	5	473
3	93748462	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	3	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	5	474
4	93748463	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	4	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	5	475
5	93748464	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	5	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	2	476
6	93748471	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	12	Konut	2. Kat	5	483
7	93748479	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	20	Konut	3. Kat	5	491
8	93748480	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	21	Konut	3. Kat	5	492
9	93748488	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A1	169	Konut	20. Kat	7	641
10	93748490	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A2	1	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	7	643
11	93748492	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A2	8	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	7	645
12	93748493	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A2	4	Konut	Zemin Kat	7	646
13	93748494	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A2	5	Konut	1. Kat	7	647
14	93748496	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A2	7	Konut	2. Kat	7	649
15	93748497	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A2	12	Konut	2. Kat	7	654
16	93748498	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A3	3	Konut	Zemin Kat	7	661
17	93748499	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A3	5	Konut	Zemin Kat	7	663
18	93748502	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A3	7	Konut	1. Kat	7	665
19	93748506	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A3	11	Dübbelk Konut	2. Kat Çatı Katı	7	668
20	93748507	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A3	12	Dübbelk Konut	2. Kat Çatı Katı	7	670
21	93748507	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A3	13	Dübbelk Konut	2. Kat Çatı Katı	7	671
22	93748508	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A3	14	Dübbelk Konut	2. Kat Çatı Katı	7	672
23	93748510	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	2	Konut	Zemin Kat	7	674
24	93748511	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	8	Konut	Zemin Kat	7	675
25	93748512	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	4	Konut	Zemin Kat	7	676
26	93748515	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	5	Konut	Zemin Kat	7	677
27	93748517	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	7	Konut	1. Kat	7	679
28	93748518	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	8	Konut	1. Kat	7	680
29	93748520	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	16	Dübbelk Konut	2. Kat Çatı Katı	7	682
30	93748522	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	13	Dübbelk Konut	2. Kat Çatı Katı	7	685
31	93748524	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	14	Dübbelk Konut	3. Kat Çatı Katı	7	686
32	93748525	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	A4	15	Dübbelk Konut	3. Kat Çatı Katı	7	687
33	93748528	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	1	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	7	688
34	93748529	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	3	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	7	690
35	93748531	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	4	Dübbelk Konut	Zemin Kat-1. Kat	7	691
36	93748534	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	5	Konut	Zemin Kat	8	692
37	93748535	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	7	Konut	1. Kat	8	694
38	93748538	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	8	Konut	1. Kat	8	695
39	93748539	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	11	Konut	2. Kat	8	698
40	93748540	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	12	Dübbelk Konut	2. Kat-3. Kat	8	699
41	937485401	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	18	Dübbelk Konut	2. Kat-3. Kat	8	700
42	937485402	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	15	Dübbelk Konut	2. Kat-3. Kat	8	702
43	937485404	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	16	Dübbelk Konut	2. Kat-3. Kat	8	703
44	937485405	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	17	Dübbelk Konut	2. Kat-3. Kat	8	704
45	937485406	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	18	Dübbelk Konut	2. Kat-3. Kat	8	705
46	937485408	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	20	Konut	2. Kat	8	707
47	937485409	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	21	Konut	4. Kat	8	708
48	937485410	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	22	Konut	4. Kat	8	709
49	937485411	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	23	Konut	4. Kat	8	710
50	937485414	Ankara	Gölpazarı	Hacılar	11328	1	B1	116	Konut	4. Kat	8	711

Tablo Tablosu												
No	Tagetme ID	İ	İçe	Manafie	Ada	Parset	Blok	İS No	Sagınasız Bolun Niteği	KAT	Cik Numarası	Cik Sayfa
51	92745526	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B1	157	Konut	14. Kat	9	824
52	92745529	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	2	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	827
53	92745540	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	3	Konut	Zemin Kat	9	828
54	92745545	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	6	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	831
55	92745547	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	8	Konut	Zemin Kat	9	834
56	92745551	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	12	Konut	1. Kat	9	837
57	92745557	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	18	Konut	2. Kat	9	843
58	92745565	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	25	Konut	3. Kat	9	850
59	92745566	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B2	28	Konut	4. Kat	9	853
60	92745580	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	1	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	861
61	92745581	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	2	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	862
62	92745582	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	4	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	864
63	92745587	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	8	Dübleli Konut	2. Kat-3. Kat	9	868
64	92745592	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	12	Dübleli Konut	2. Kat-3. Kat	9	872
65	92745595	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	15	Konut	4. Kat	9	875
66	92745618	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	30	Konut	7. Kat	10	894
67	92745679	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	39	Konut	8. Kat	10	899
68	92745681	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	68	Konut	12. Kat	10	928
69	92745683	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	69	Konut	12. Kat	10	929
70	92745733	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	117	Konut	28. Kat	10	977
71	92745735	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	118	Konut	28. Kat	10	978
72	92745738	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	122	Konut	22. Kat	10	982
73	92745762	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B3	143	Konut	28. Kat	11	1001
74	92745798	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B4	2	Konut	Zemin Kat	11	1003
75	92745828	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	B4	9	Konut	1. Kat	11	1004
76	92745896	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C3	8	Dübleli Konut	2. Kat-3. Kat	11	1037
77	92745901	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C2	15	Konut	4. Kat	11	1042
78	92745962	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C3	11	Konut	1. Kat	11	1204
79	92746187	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C3	17	Dübleli Konut	2. Kat-3. Kat	11	1210
80	92746214	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C4	3	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	11	1230
81	92746216	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C4	8	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	11	1238
82	92746219	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C4	7	Konut	1. Kat	11	1236
83	92746224	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C4	11	Konut	2. Kat	11	1238
84	92746226	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C4	13	Dübleli Konut	2. Kat-3. Kat	11	1240
85	92746352	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	C4	29	Konut	38. Kat	14	1858
86	92746438	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	4	Konut	1. Kat	14	1876
87	92746466	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	1	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	15	1887
88	92746469	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	2	Konut	Zemin Kat	15	1888
89	92746474	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	8	Konut	Zemin Kat	15	1899
90	92746475	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	4	Dübleli Konut	Zemin Kat-1. Kat	15	1890
91	92746476	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	9	Konut	1. Kat	15	1891
92	92746477	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	8	Konut	1. Kat	15	1892
93	92746478	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	7	Dübleli Konut	1. Kat-2. Kat	15	1893
94	92746479	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	8	Dübleli Konut	1. Kat-2. Kat	15	1894
95	92746480	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	9	Konut	2. Kat	15	1895
96	92746481	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	10	Konut	2. Kat	15	1896
97	92746486	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	13	Konut	3. Kat	15	1899
98	92746487	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	14	Konut	4. Kat	15	1900
99	92746597	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	69	Konut	12. Kat	15	1955
100	92746611	Ankara	Göbap	Hacılar	11328	1	D1	76	Konut	13. Kat	15	1955

Tapu Tablosu													
No	Taahhüt ID	İ	İçe	Mahalle	Ada	Panar	Stok	B.B. No	Değerleme Bölüm Niteliği	KAT	Çift Numarası	Çift Sayısı	
101	93746531	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	02	81	Konut	14 Kat	15	1467	
102	93746680	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	02	104	Konut	28 Kat	28	1498	
103	93746884	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	03	3	Konut	3 Kat	28	1494	
104	93746696	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	03	5	Konut	2 Kat	26	1496	
105	93746710	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	2	Konut	Zemin Kat	26	1505	
106	93746720	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	5	Konut	Zemin Kat	26	1506	
107	93746718	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	8	Konut	Zemin Kat	26	1508	
108	93746711	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	9	Konut	5 Kat	26	1511	
109	93746712	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	10	Konut	1 Kat	26	1513	
110	93746719	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	12	Dükkanlı Konut	2 Kat	26	1513	
111	93746725	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	13	Konut	2 Kat-Çift Kat	16	1515	
112	93746740	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	14	Dükkanlı Konut	2 Kat	16	1516	
113	93746741	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	04	15	Dükkanlı Konut	3 Kat-Çift Kat	16	1517	
114	93746742	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	05	4	Konut	3 Kat-Çift Kat	16	1518	
115	93746747	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	05	4	Konut	Zemin Kat	16	1521	
116	93746754	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	05	7	Konut	Zemin Kat	16	1522	
117	93746757	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	05	11	Dükkanlı Konut	1 Kat	16	1525	
118	93746760	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	05	12	Dükkanlı Konut	2 Kat-Çift Kat	16	1529	
119	93746762	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	05	13	Dükkanlı Konut	3 Kat-Çift Kat	16	1538	
120	93746763	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	05	14	Dükkanlı Konut	2 Kat-Çift Kat	16	1542	
121	93746768	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	4	Konut	2 Kat-Çift Kat	16	1532	
122	93746768	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	11	Dükkanlı Konut	Zemin Kat	26	1536	
123	93746775	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	15	Dükkanlı Konut	2 Kat-Çift Kat	26	1545	
124	93746888	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	16	Dükkanlı Konut	3 Kat-Çift Kat	26	1547	
125	93746889	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	3	Konut	3 Kat-Çift Kat	26	1548	
126	93746876	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	19	Dükkanlı Konut	2 Kat	26	1553	
127	93746887	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	20	Dükkanlı Konut	2 Kat	26	1558	
128	93746890	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	21	Dükkanlı Konut	3 Kat-Çift Kat	26	1567	
129	93746892	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	27	Dükkanlı Konut	5 Kat-Çift Kat	26	1568	
130	93746903	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	06	10	Konut	2 Kat	26	1558	
131	93746962	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	4	Konut	3 Kat-Çift Kat	26	1570	
132	93746968	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	6	Konut	2 Kat	16	1574	
133	93746973	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	8	Dükkanlı Konut	3 Kat	10	1576	
134	93746975	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	28	Dükkanlı Konut	4 Kat-Çift Kat	10	1578	
135	93747003	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	21	Dükkanlı Konut	5 Kat-Çift Kat	17	1599	
136	93747005	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	23	Dükkanlı Konut	6 Kat-Çift Kat	17	1600	
137	93747048	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	29	Dükkanlı Konut	6 Kat-Çift Kat	17	1601	
138	93747183	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	25	Dükkanlı Konut	5 Kat-Çift Kat	17	1612	
139	93747172	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	4	Konut	6 Kat-Çift Kat	17	1616	
140	93747187	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	8	Konut	1 Kat	17	1611	
141	93747192	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	15	Dükkanlı Konut	3 Kat	17	1615	
142	93747206	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	21	Dükkanlı Konut	4 Kat-Çift Kat	17	1644	
143	93747212	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	27	Dükkanlı Konut	6 Kat-Çift Kat	17	1648	
144	93747213	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	20	Dükkanlı Konut	6 Kat-Çift Kat	17	1649	
145	93747268	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	07	23	Dükkanlı Konut	5 Kat-Çift Kat	17	1688	

***Değerlemeye konu taşınmazların tamamı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıracık Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 266898 Mersis No: 08310000000000000000
Tic. Sic. No: 266898 Mersis No: 08310000000000000000
Tic. Sic. No: 266898 Mersis No: 08310000000000000000

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 08/06/2016 (20.07.2016 tarih, 14040 yevmiye) (Müşterek)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) (24.07.2015 tarih, 14407 yevmiye) (Müşterek)

** Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde satışını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

** Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait takbis belgeleri rapor içerisinde geniş bir alanı kapladığı için bir adet bağımsız bölüme ait takbis belgesi eklenmiştir. Talep edilmesi durumunda firma arşivinde takbis belgeleri temin edilebilir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlardan C4 Blok 79 nolu bağımsız bölüm 10.06.2024 tarih 27961 yevmiye numarası ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. adına satış işlemi yapılmıştır. Diğer bağımsız bölümlerde hukuki ve alım satım işlem durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazların ada parsel bazında konumunun doğruluğu ilgili belediyede görülen imar paftası örneği ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemleri) yardımıyla tespit edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına kayıtlıdır. Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemede 29.01.2015 tarihli tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Yapılan incelemelerde belediye dosyasında verilen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

YAPI TADİLAT RUHSATI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	17.08.2015	717/2015	5/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	17.08.2015	718/2015	5/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	17.08.2015	719/2015	5/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	17.08.2015	720/2015	5/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	17.08.2015	721/2015	5/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	17.08.2015	722/2015	5/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	17.08.2015	723/2015	5/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	17.08.2015	724/2015	5/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	17.08.2015	725/2015	5/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	17.08.2015	726/2015	5/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	17.08.2015	727/2015	5/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	17.08.2015	728/2015	5/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	17.08.2015	729/2015	5/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	17.08.2015	730/2015	5/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	17.08.2015	731/2015	5/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	17.08.2015	732/2015	5/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	17.08.2015	733/2015	5/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	17.08.2015	734/2015	5/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	735/2015	5/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	17.08.2015	736/2015	5/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	737/2015	5/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	738/2015	5/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	17.08.2015	739/2015	5/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	740/2015	5/A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	26.04.2017	295/2017	5/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	26.04.2017	296/2017	5/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	26.04.2017	297/2017	5/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	26.04.2017	298/2017	5/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	25.04.2017	286/2017	5/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	25.04.2017	287/2017	5/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	25.04.2017	288/2017	5/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	26.04.2017	299/2017	5/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	26.04.2017	300/2017	5/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	26.04.2017	301/2017	5/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	25.04.2017	277/2017	5/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	26.04.2017	302/2017	5/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	25.04.2017	278/2017	5/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	25.04.2017	279/2017	5/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	25.04.2017	280/2017	5/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	25.04.2017	281/2017	5/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	25.04.2017	282/2017	5/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	26.04.2017	303/2017	5/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	25.04.2017	283/2017	5/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	26.04.2017	304/2017	5/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	284/2017	5/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	285/2017	5/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	26.04.2017	305/2017	5/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	26.04.2017	306/2017	5/A

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 Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı denetimi Sancak Mahallesi, Kondrad Adenauer Caddesi, Aksoy Apartmanı Blok No:3 İç Kapı No:2 Çankaya / Ankara adresli, Yapı-Tek Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu taşınmazlar bağımsız bölüm nitelikli konuttur. Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumlarına yönelik yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara alt B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ildir. Nüfusu 2024 yılı itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. 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 Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ildir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 Aralık 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı 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 eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Gölbaşı; Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

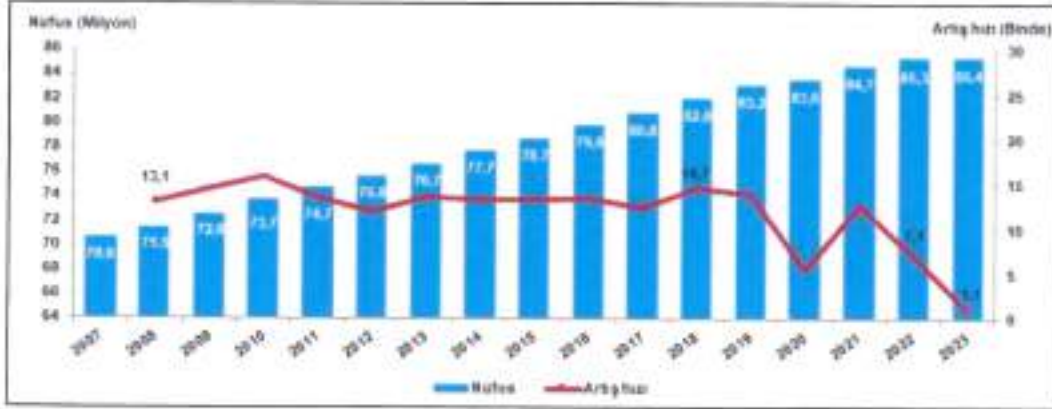
Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

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

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

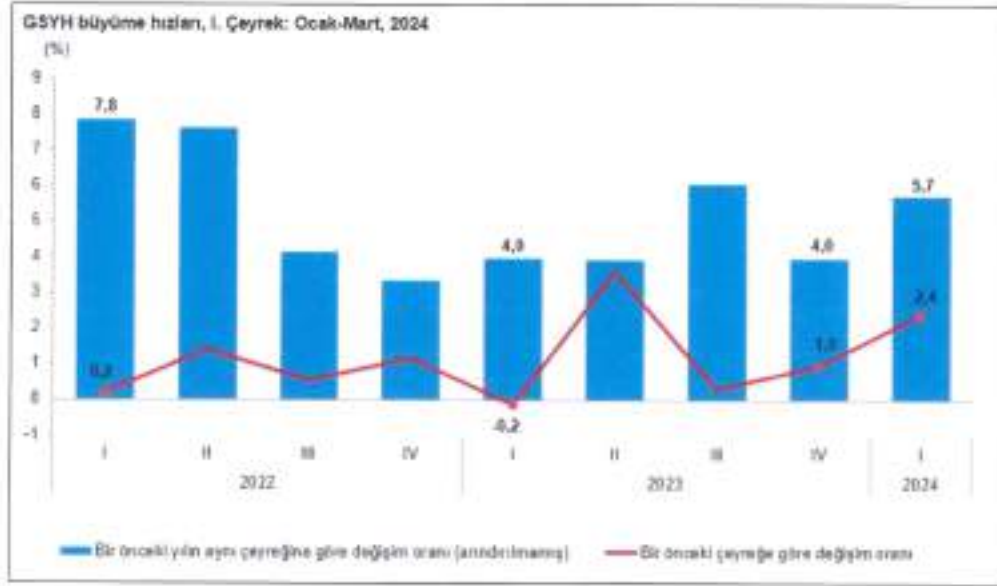
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %120,81 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre azalan ana grup % -1,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,34 ile eğitim oldu.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %32,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,87 ve on iki aylık ortalamalara göre %66,79 olarak gerçekleşti.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %90,0 artarak 8 trilyon 822 milyar 248 milyon TL oldu. GSYİH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 285 milyar 572 milyon olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan ve 116 ile Bayburt oldu.

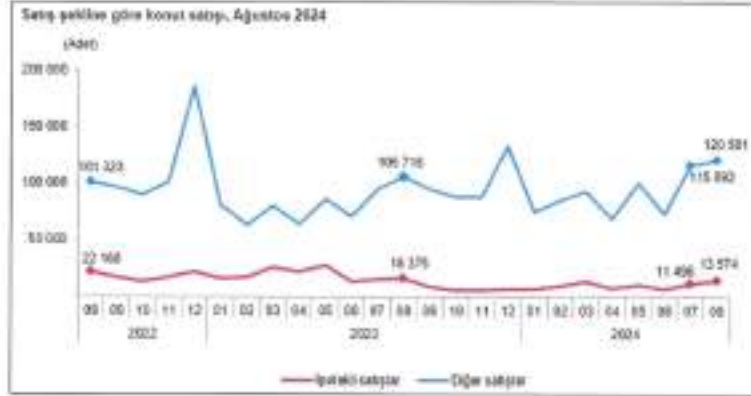


	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış yöntemi göre toplam satış	134 155	122 891	9,9	806 317	797 418	1,1
İpotekli satış	13 574	19 375	-17,1	78 482	152 438	-48,8
Diğer satış	120 581	103 516	16,5	727 835	644 980	13,2
Satış durumuna göre toplam satış	134 155	122 891	9,9	806 317	797 418	1,1
İki el satış	41 913	35 319	18,7	259 821	238 100	9,1
İkinci el satış	92 242	87 572	5,3	546 496	559 318	-2,3

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,1 artışla 806 bin 317 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,1 azalış göstererek 13 bin 574 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,1

olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,8 azalışla 76 bin 485 oldu.

Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %89,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 artışla 729 bin 832 olmuştur. (TUIK).



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,3 artış göstererek 92 bin 242 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 azalışla 550 bin 296 olarak gerçekleşmiştir. (TUIK).

Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838 ile İstanbul, 696 ile Antalya ve 174 ile Mersin olmuştur (TUIK).

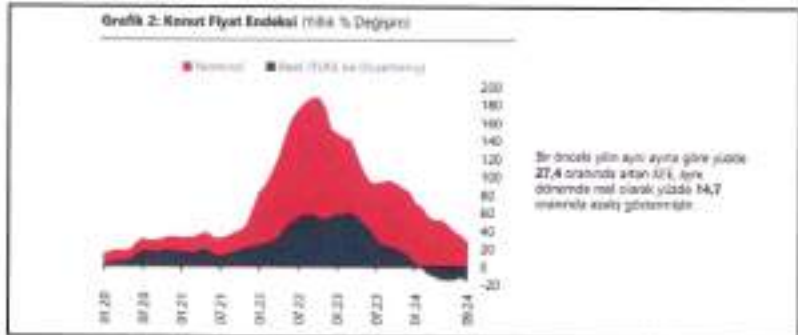
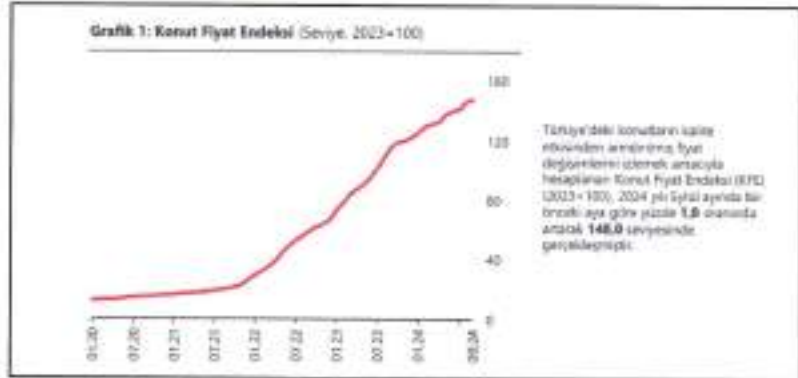


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçümü %33,4 artmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir(TUIK).

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yükü değeri (%)	Daire sayısı	Yükü değeri (%)	Fiziksel m ²	Yükü değeri (%)
2022	I	98 172	7,7	842 327	8,9	129 932 132	9,1
	II	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 519	-7,8
	III	22 960	24,2	148 528	23,8	29 493 781	21,5
	IV	22 838	8,1	137 681	-8,7	27 561 681	-2,4
2023	I	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 528 777	-1,4
	II	86 789	-12,5	524 554	-16,8	187 685 848	-16,8
	III	20 214	-10,1	128 282	-18,8	25 266 518	-17,0
	IV	18 632	-21,6	167 774	-27,9	21 286 270	-28,1
2024	I	19 722	-13,6	117 276	-14,7	23 121 892	-13,9
	II	28 820	-6,6	183 344	-8,3	37 411 281	-9,0
	III	20 548	-41,2	174 859	38,5	35 115 228	45,3

2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 48,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 13,3 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar				
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1257,7 (%48,4)	1391,3 (%51,0)	1244,1 (%49,0)	32443,5 ₺
	1035,7 (%37,6)	1204,3 (%39,0)	1020,4 (%37,0)	46213,4 ₺
	1326,3 (%56,1)	1540,1 (%66,8)	1314,0 (%60,5)	25609,5 ₺
	1291,6 (%45,1)	1452,9 (%45,2)	1284,0 (%47,1)	38029,2 ₺



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Ana Gayrimenkul: 108.326,00 m² yüzölçümüne sahip 111328 ada 1 parselde kayıtlı, 30 adet blok şeklinde tasarlanmış sitedir. Site içerisinde Basketbol sahası, tenis kortu, gözlem evi, yürüyüş yolları, açık ve kapalı otoparklar, alışveriş kanyonu, market ve kapalı yüzme havuzu gibi eğlen-dinlen alanları ve günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana gayrimenkuller aşağıda detaylı bir şekilde açıklanmıştır. Ayrıca bağımsız bölümlerin özelliklerini anlatan tablo da eklenmiştir.

A1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8'er konut, 6 ve 7. Katlarda 10'er konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10'er konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A3 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 5 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4'er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A4 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 3 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4'er adet konut, 3. Katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina

girişli zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir

profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D5 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

F Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

G Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir

profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
1	A1	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
2	A1	2	3,5+1	Zemin Kat	Konut	149
3	A1	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
4	A1	4	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
5	A1	5	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
6	A1	12	1+1	2. Kat	Konut	67
7	A1	20	3+1	3. Kat	Konut	123
8	A1	21	3+1	3. Kat	Konut	132
9	A1	169	4+1	21. Kat	Konut	207
10	A2	1	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	134
11	A2	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
12	A2	4	4+1	Zemin Kat	Konut	153
13	A2	5	2,5+1	1. Kat	Konut	149
14	A2	7	2,5+1	2. Kat	Konut	149
15	A2	12	5+1	3. Kat	Konut	235
16	A3	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
17	A3	5	4+1	Zemin Kat	Konut	163
18	A3	7	3,5+1	1. Kat	Konut	160
19	A3	11	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
20	A3	12	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
21	A3	13	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
22	A3	14	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
23	A4	2	4+1	Zemin Kat	Konut	163
24	A4	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
25	A4	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	153
26	A4	5	4+1	Zemin Kat	Konut	165
27	A4	7	3,5+1	1. Kat	Konut	164
28	A4	8	3,5+1	1. Kat	Konut	160
29	A4	10	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
30	A4	13	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
31	A4	14	5,5+1	3. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
32	A4	15	5,5+1	3. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
33	B1	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
34	B1	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
35	B1	4	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
36	B1	5	2,5+1	Zemin Kat	Konut	149
37	B1	7	3,5+1	1. Kat	Konut	149
38	B1	8	2,5+1	1. Kat	Konut	149
39	B1	11	3,5+1	2. Kat	Konut	149
40	B1	12	2+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	116
41	B1	13	2+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	116
42	B1	15	3+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	132
43	B1	16	3+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	132
44	B1	17	3+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	132
45	B1	18	3+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	132
46	B1	20	2,5+1	3. Kat	Konut	123
47	B1	21	3+1	4. Kat	Konut	123
48	B1	22	3+1	4. Kat	Konut	123
49	B1	23	3+1	4. Kat	Konut	132
50	B1	116	5,5+1	19. Kat	Konut	215

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
51	B1	137	4+1	24. Kat	Konut	209
52	B2	2	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
53	B2	3	2,5+1	Zemin Kat	Konut	146
54	B2	6	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	134
55	B2	8	2,5+1	Zemin Kat	Konut	157
56	B2	12	2,5+1	1. Kat	Konut	160
57	B2	18	2,5+1	2. Kat	Konut	156
58	B2	25	2,5+1	3. Kat	Konut	156
59	B2	28	4+1	4. Kat	Konut	160
60	B3	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
61	B3	2	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
62	B3	4	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
63	B3	8	2+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	116
64	B3	12	3+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	132
65	B3	15	3+1	4. Kat	Konut	132
66	B3	33	3+1	7. Kat	Konut	123
67	B3	39	3+1	8. Kat	Konut	123
68	B3	68	3+1	12. Kat	Konut	123
69	B3	69	3+1	12. Kat	Konut	123
70	B3	117	5,5+1	20. Kat	Konut	215
71	B3	119	3,5+1	20. Kat	Konut	164
72	B3	122	5,5+1	21. Kat	Konut	215
73	B3	141	6,5+1	26. Kat	Konut	431,6
74	B4	2	4+1	Zemin Kat	Konut	154
75	B4	3	2,5+1	1. Kat	Konut	149
76	C2	8	2+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	116
77	C2	13	3+1	4. Kat	Konut	123
78	C3	11	2,5+1	1. Kat	Konut	156
79	C3	17	2+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	125
80	C4	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
81	C4	6	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
82	C4	7	2,5+1	1. Kat	Konut	149
83	C4	11	2,5+1	2. Kat	Konut	149
84	C4	13	2+1	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	116
85	C4	79	3+1	12. Kat	Konut	125
86	D1	4	5+1	1. Kat	Konut	220
87	D2	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
88	D2	2	4+1	Zemin Kat	Konut	210
89	D2	3	4+1	Zemin Kat	Konut	210
90	D2	4	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
91	D2	5	4+1	1. Kat	Konut	220
92	D2	6	4+1	1. Kat	Konut	220
93	D2	7	3+1	1. Kat-2. Kat	Dubleks Konut	132
94	D2	8	3+1	1. Kat-2. Kat	Dubleks Konut	132
95	D2	9	4+1	2. Kat	Konut	220
96	D2	10	4+1	2. Kat	Konut	220
97	D2	13	3+1	3. Kat	Konut	123
98	D2	14	3+1	3. Kat	Konut	123
99	D2	69	3+1	12. Kat	Konut	123
100	D2	76	5,5+1	13. Kat	Konut	215

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
101	D2	81	5,5+1	14. Kat	Konut	215
102	D2	104	4+1	20. Kat	Konut	209
103	D3	3	5+1	1. Kat	Konut	220
104	D3	5	5+1	2. Kat	Konut	220
105	D4	2	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
106	D4	5	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
107	D4	8	4+1	1. Kat	Konut	164
108	D4	9	3,5+1	1. Kat	Konut	160
109	D4	10	3,5+1	2. Kat	Konut	164
110	D4	12	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Konut	262
111	D4	13	3,5+1	2. Kat	Dubleks Konut	160
112	D4	14	5,5+1	3. Kat-Çatı Katı	Konut	262
113	D4	15	5,5+1	3. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
114	D5	3	3,5+1	Zemin Kat	Dubleks Konut	165
115	D5	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
116	D5	7	3,5+1	1. Kat	Konut	164
117	D5	11	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Konut	262
118	D5	12	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
119	D5	13	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
120	D5	14	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
121	D6	4	3,5+1	Zemin Kat	Dubleks Konut	163
122	D6	11	5,5+1	2. Kat-Çatı Katı	Konut	262
123	D6	15	5,5+1	3. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
124	D6	16	5,5+1	3. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
125	E1	5	3,5+1	1. Kat	Dubleks Konut	160
126	E1	19	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Konut	260
127	E1	20	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Konut	262
128	E1	21	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
129	E1	22	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
130	E1	10	4+1	2. Kat	Konut	165
131	E2	4	3,5+1	2. Kat	Dubleks Konut	160
132	E2	6	3,5+1	3. Kat	Konut	160
133	E2	8	5,5+1	4. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
134	F	20	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
135	F	21	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
136	F	23	5,5+1	6. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
137	G	19	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
138	G	23	5,5+1	6. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
139	H1	4	3,5+1	1. Kat	Dubleks Konut	160
140	H1	8	3,5+1	2. Kat	Konut	160
141	H1	16	5,5+1	4. Kat-Çatı Katı	Konut	260
142	H1	21	5,5+1	6. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
143	H1	22	5,5+1	6. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
144	H2	20	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
145	H2	22	5,5+1	5. Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260

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

Değerleme konusu taşınmazların yer görme işlemi yapılırken mimari projesine aykırı bir durum tespit edilmemiştir ve iç hacimler onaylı projesine uygun olarak tasarlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda konut olarak kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen 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 Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katında konumlu, 178 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dupleks mesken 10.636.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 441 80 61

[E:2 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dupleks mesken 10.517.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 543 344 70 72

[E:3 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 175 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dupleks mesken 11.094.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 441 80 61

[E:4 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 9.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 543 852 37 01

[E:5 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, site içerisinde, bahçe katı konumlu, 139 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 9.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 541 244 95 60

[E:6 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 9. katta konumlu, 50 m² brüt kullanım alanına sahip, 1+1 mesken 4.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 553 909 20 70

[E:7 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2. katta konumlu, 146 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 9.725.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 554 984 92 80

[E:8 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 1. katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 mesken 9.447.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 543 344 70 72

[E:9 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2. katta konumlu, 170 m² brüt kullanım alanına sahip, 4+1 mesken 12.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 681 86 87

[E:10 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 1. katta konumlu, 225 m² brüt kullanım alanına sahip, 5+1 mesken 14.311.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 543 344 70 72

** Değerleme konusu taşınmazlar için yukarıdaki emsallerden yola çıkılarak konum ve diğer şerefiye, kullanım alanı ve kat vb. düzeltmeler yapılmıştır.*

[E:11 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, 15. katta konumlu, 78 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 1+1 mesken 25.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 507 199 03 48

[E:12 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, 25. katta konumlu, 90 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 2+1 mesken 35.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 538 682 21 43

[E:13 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 11. katta konumlu, 140 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 45.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 507 494 34 67

[E:14 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, 5. katta konumlu, 170 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 4+1 mesken 55.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 545 172 58 23

[E:15 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, 18. katta konumlu, 210 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 5+1 mesken 60.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 533 929 11 61

*** Gayrimenkul piyasasındaki gerçekleşen durgunluktan dolayı pazarlık payı yüksek tutulmuştur.*

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DUBLEKS MESKEN)					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan (m ²)	178,00m ²	130,00m ²	175,00m ²	150,00m ²	139,00m ²
Satış fiyatı	610.636.000,00	610.517.000,00	611.094.000,00	9.250.000 TL	9.200.000 TL
m ² birim fiyatı	59.753 TL	80.900 TL	63.394 TL	61.667 TL	66.187 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	56.765 TL	76.855 TL	60.225 TL	58.583 TL	82.734 TL
Ortalama Birim fiyat	67.032TL/m ²				

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KATTA MESKEN)					
İçerik	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Brüt Alan (m ²)	50,00m ²	146,00m ²	130,00m ²	170,00m ²	225,00m ²
Satış fiyatı	64.250.000,00	69.725.000,00	69.447.000,00	12.100.000 TL	14.311.000 TL
m ² birim fiyatı	85.000 TL	66.610 TL	72.669 TL	71.176 TL	63.604 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	80.750 TL	63.279 TL	69.036 TL	67.618 TL	60.424 TL
Ortalama Birim fiyat	68.221TL/m ²				

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. San. Bk. No:131 Yamaçtepe/ANKARA
Tic. Sic. No: 250850 Mersis No: 060200450000010
Maliye Vergi Dairesi 631 054 8048

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK MESKEN)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Brüt Alan (m ²)	78,00m ²		90,00m ²		140,00m ²		170,00m ²		210,00m ²	
Satış fiyatı	625.000,00		635.000,00		645.000,00		55.000 TL		60.000 TL	
m ² birim fiyatı	321 TL		389 TL		321 TL		324 TL		286 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	288 TL		350 TL		289 TL		291 TL		257 TL	
Ortalama Birim fiyat	295TL/m ²									

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölgede yapılan incelemeler sonucunda aynı/farklı site içerisinde (İncek Loft) benzer nitelikte ve farklı katlarda bulunan emsaller bulunmuştur.

- İncelenen emsaller değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu olmalarından dolayı sadece pazarlık payı indirgenmiştir. Bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ve satış ilanları ile yapılan görüşmede genelde pazarlık payının %5 - %10 oranında gerçekleştiği bilgisi belirtilmiştir. Emsaller aranarak maksimum pazarlık oranları sorulmuş ve emsal düzeltme tablosunda belirtilen pazarlık oranları düşülmüştür.
- Bağımsız bölümlerin 'Bağımsız Bölüm Bazında Değer Listesi' tablosunda Alan Şerefiyesi, Kat Şerefiyesi, Manzara Şerefiyesi ve Dupleks Kat Şerefiyesi gibi etkenler göz önünde bulundurularak bağımsız bölümlere değer takdir edilmiştir.
- Alan şerefiyesinde bölge de satılık emsallerin alanları arasındaki farkların satış birim değerini yüzdesel olarak kaç etkilediğini tespit ederek alan şerefiyesi oranları belirlenmiştir. Taşınmazların alanlarına bağlı olarakta -%15 ila +%10 alan şerefiyesi uygulanmıştır.
- Kat şerefiyesinde de bahçe katı, normal kat ve en üst katta olan yapıların site içerisinde (İncek Loft) farklılık olduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlara bağlı olarak +%2 ila +%15 kat şerefiyesi uygulanmıştır.
- Manzara şerefiyesinde bağımsız bölümlerin cephe olarak Mogan Gölü'nü görmeleri, şehir manzarası, site içerisindeki peyzaj alanlarına cepheli olması gibi etkenler göz önünde bulundurularak +%3 ila +%10 manzara şerefiyesi uygulanmıştır. Manzara şerefiyesinin yüzdesel oranının tespitinde site içerisinde bulunan satış ofisi ile yapılan görüşme sonrasında belirlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde normal katlar da ve bahçe katında bulunan dupleks daireler için ayrıca emsal incelemesi yapılmıştır. Katta dupleks bağımsız bölümlerin bölge de normal dairelere göre daha az tercih edildiği tespit edilmiştir. Dupleks dairelere -%3 negatif şerefiye uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de yapılan araştırmalar sonucunda bağımsız bölümlerin birim satış fiyatları 60.000 TL/m² ile 80.000 TL/m² arasında birim kira değerleri ise 260 TL ile 390 TL arasında değişmektedir. Birim fiyatların değişiklik göstermesinin sebebi bulunduğu kat, manzarası, yapı tipolojisi, kullanım alanı ve bahçe kullanımı gibi özelliklere sahip bağımsız bölümlerin bulunmasıdır. Ham birim değeri 65.750 TL/m² olarak belirlenmiştir. Ara katlarda bulunan dupleks taşınmazların, diğer bağımsız bölümlere göre daha az talep görmesi açısından birim değeri yaklaşık %3 daha az olduğu tespit edilmiştir.

A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar ile ilgili yapı kalitesi, bina yaşı, konumu, bulunduğu site içerisinde bulunan eğlen-dinlen alanları, günlük ihtiyaçların karşılanması için ticari yapılar, kapalı havuz, site içerisindeki peyzaj alanları, parklar, yürüyüş yolları gözlem evi ve fitness salonu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı ekler kısmında verilmiştir.

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazlara toplam yaklaşık (K.D.V hariç) **1.806.640.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında arsa değerinin tespiti ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* 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. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 260 TL/m² ile 390 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışmasının ilgili kısımlarında belirtildiği üzere pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı başlıkları altında ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda mesken nitelikli emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazların yapı kalitesi, lokasyonu, kullanım alanı, yola yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Söz konusu yöntemler neticesinde ulaşılan değerler uyumlu ve anlamlıdır. Pazar yaklaşımı başlığı altında incelenen emsallerin yeterli olması nedeni ile nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç esas alınmıştır.

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

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

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

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

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 Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın tapu kaydı ile ilgili bilgiler raporun 3.3 başlığı altında verilmiştir. Taşınmazların devredilebilmesi hususunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmaktadır. Parsel 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 Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme çalışması ilgili gayrimenkullerin güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 ada 1 parselde yer alan 145 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 1.806.640.000,00 TL ve Yazıyla; Birmilyarsekizyüzaltımilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.985.714.000,00 TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 34.1210 TL'dir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275000 Mersis No: 08030030000000000000
Tic. Sic. No: 275000 Mersis No: 08030030000000000000
Müşteri Hizmetleri: 0850 300 3000

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Gelir Yaklaşımına Göre Değer Detayı

Gelir Yönetimine Göre Değer Detayı									
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
2	A1	2	Zemin Kat	149	316,25 ₺	47.121,25 ₺	565.455,00 ₺	0,051	11.087.352,94 ₺
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
6	A1	12	2.Kat	67	308,00 ₺	20.636,00 ₺	247.632,00 ₺	0,051	4.835.529,41 ₺
7	A1	20	3.Kat	123	288,75 ₺	35.516,25 ₺	426.195,00 ₺	0,051	8.356.764,71 ₺
8	A1	21	3.Kat	132	316,25 ₺	41.745,00 ₺	500.940,00 ₺	0,051	9.822.352,94 ₺
9	A1	169	21.Kat	207	305,25 ₺	63.186,75 ₺	758.241,00 ₺	0,051	14.867.470,59 ₺
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	134	321,75 ₺	43.114,50 ₺	517.374,00 ₺	0,051	10.144.588,24 ₺
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
12	A2	4	Zemin Kat	153	316,25 ₺	48.386,25 ₺	580.635,00 ₺	0,051	11.385.000,00 ₺
13	A2	5	1.Kat	148	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
14	A2	7	2.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
15	A2	12	3.Kat	235	288,75 ₺	67.856,25 ₺	814.275,00 ₺	0,051	15.966.176,47 ₺
16	A3	3	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
17	A3	5	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
18	A3	7	1.Kat	160	269,50 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	262	253,00 ₺	66.286,00 ₺	795.432,00 ₺	0,051	15.596.705,88 ₺
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	260	266,75 ₺	69.355,00 ₺	832.260,00 ₺	0,051	16.318.823,53 ₺
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	262	266,75 ₺	69.888,50 ₺	838.662,00 ₺	0,051	16.444.352,94 ₺
23	A4	2	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
24	A4	3	Zemin Kat	165	310,75 ₺	51.273,75 ₺	615.285,00 ₺	0,051	12.064.411,76 ₺
25	A4	4	Zemin Kat	153	316,25 ₺	48.386,25 ₺	580.635,00 ₺	0,051	11.385.000,00 ₺
26	A4	5	Zemin Kat	165	310,75 ₺	51.273,75 ₺	615.285,00 ₺	0,051	12.064.411,76 ₺
27	A4	7	1.Kat	164	269,50 ₺	44.198,00 ₺	530.376,00 ₺	0,051	10.399.529,41 ₺
28	A4	8	1.Kat	160	288,75 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	0,051	10.870.588,24 ₺
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
30	A4	13	2.Kat-Çatı Katı	262	253,00 ₺	66.286,00 ₺	795.432,00 ₺	0,051	15.596.705,88 ₺
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	260	277,75 ₺	72.215,00 ₺	866.580,00 ₺	0,051	16.991.764,71 ₺
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.152,94 ₺
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
36	B1	5	Zemin Kat	149	316,25 ₺	47.121,25 ₺	565.455,00 ₺	0,051	11.087.352,94 ₺
37	B1	7	1.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
38	B1	8	1.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
39	B1	11	2.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
46	B1	20	3.Kat	123	316,25 ₺	38.898,75 ₺	466.785,00 ₺	0,051	9.152.647,06 ₺
47	B1	21	4.Kat	123	291,50 ₺	35.854,50 ₺	430.254,00 ₺	0,051	8.436.352,94 ₺
48	B1	22	4.Kat	123	291,50 ₺	35.854,50 ₺	430.254,00 ₺	0,051	8.436.352,94 ₺
49	B1	23	4.Kat	132	319,00 ₺	42.108,00 ₺	505.296,00 ₺	0,051	9.907.764,71 ₺
50	B1	116	19.Kat	215	308,00 ₺	66.220,00 ₺	794.640,00 ₺	0,051	15.581.176,47 ₺

Gelir Yöntemine Göre Değer Detay									
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
51	B1	137	24.Kat	109	305,25 ₺	63.797,25 ₺	765.567,00 ₺	0,051	15.011.117,65 ₺
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.352,94 ₺
53	B2	3	Zemin Kat	146	316,25 ₺	46.172,50 ₺	554.070,00 ₺	0,051	10.864.117,65 ₺
54	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	134	321,75 ₺	43.114,50 ₺	517.374,00 ₺	0,051	10.144.588,24 ₺
55	B2	8	Zemin Kat	157	316,25 ₺	49.651,25 ₺	595.815,00 ₺	0,051	11.682.647,06 ₺
56	B2	12	1.Kat	160	288,75 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	0,051	10.870.588,24 ₺
57	B2	18	2.Kat	156	294,25 ₺	45.903,00 ₺	550.836,00 ₺	0,051	10.800.705,88 ₺
58	B2	25	3.Kat	156	302,50 ₺	47.190,00 ₺	566.280,00 ₺	0,051	11.103.529,41 ₺
59	B2	28	4.Kat	160	299,75 ₺	47.960,00 ₺	575.520,00 ₺	0,051	11.284.705,88 ₺
60	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
61	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
62	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.352,94 ₺
63	B3	8	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
64	B3	12	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
65	B3	15	4.Kat	132	319,00 ₺	42.108,00 ₺	505.296,00 ₺	0,051	9.907.764,71 ₺
66	B3	33	7.Kat	123	297,00 ₺	36.531,00 ₺	438.372,00 ₺	0,051	8.595.529,41 ₺
67	B3	39	8.Kat	123	297,00 ₺	36.531,00 ₺	438.372,00 ₺	0,051	8.595.529,41 ₺
68	B3	68	12.Kat	123	302,50 ₺	37.207,50 ₺	446.490,00 ₺	0,051	8.754.705,88 ₺
69	B3	69	12.Kat	123	302,50 ₺	37.207,50 ₺	446.490,00 ₺	0,051	8.754.705,88 ₺
70	B3	117	20.Kat	215	305,25 ₺	65.628,75 ₺	787.545,00 ₺	0,051	15.442.058,82 ₺
71	B3	119	20.Kat	164	313,50 ₺	51.414,00 ₺	616.968,00 ₺	0,051	12.097.411,76 ₺
72	B3	122	21.Kat	215	305,25 ₺	65.628,75 ₺	787.545,00 ₺	0,051	15.442.058,82 ₺
73	B3	141	26.Kat	431,6	286,00 ₺	123.437,60 ₺	1.481.251,20 ₺	0,051	29.044.141,18 ₺
74	B4	2	Zemin Kat	154	316,25 ₺	48.702,50 ₺	584.430,00 ₺	0,051	11.459.411,76 ₺
75	B4	3	1.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
76	C2	8	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
77	C2	13	4.Kat	123	291,50 ₺	35.854,50 ₺	430.254,00 ₺	0,051	8.436.352,94 ₺
78	C3	11	1.Kat	156	294,25 ₺	45.903,00 ₺	550.836,00 ₺	0,051	10.800.705,88 ₺
79	C3	17	2.Kat-3.Kat	125	272,25 ₺	34.031,25 ₺	408.375,00 ₺	0,051	8.007.352,94 ₺
80	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
81	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.352,94 ₺
82	C4	7	1.Kat	149	266,75 ₺	39.745,75 ₺	476.949,00 ₺	0,051	9.351.941,18 ₺
83	C4	11	2.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
84	C4	13	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
85	C4	79	12.Kat	125	305,25 ₺	38.156,25 ₺	457.875,00 ₺	0,051	8.977.941,18 ₺
86	D1	4	1.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
87	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
88	D2	2	Zemin Kat	210	302,50 ₺	63.525,00 ₺	762.300,00 ₺	0,051	14.947.058,82 ₺
89	D2	3	Zemin Kat	210	302,50 ₺	63.525,00 ₺	762.300,00 ₺	0,051	14.947.058,82 ₺
90	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
91	D2	5	1.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
92	D2	6	1.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
93	D2	7	1.Kat-2.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
94	D2	8	1.Kat-2.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
95	D2	9	2.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
96	D2	10	2.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
97	D2	13	3.Kat	123	286,00 ₺	35.178,00 ₺	422.136,00 ₺	0,051	8.277.176,47 ₺
98	D2	14	3.Kat	123	286,00 ₺	35.178,00 ₺	422.136,00 ₺	0,051	8.277.176,47 ₺
99	D2	69	12.Kat	123	302,50 ₺	37.207,50 ₺	446.490,00 ₺	0,051	8.754.705,88 ₺
100	D2	76	13.Kat	215	302,50 ₺	65.037,50 ₺	780.450,00 ₺	0,051	15.302.941,18 ₺

Gelir Yöntemine Göre Değer Detayı									
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
101	D2	81	14. Kat	215	302,50 ₺	65.037,50 ₺	780.450,00 ₺	0,051	15.302.941,18 ₺
102	D2	104	20. Kat	209	305,25 ₺	63.797,25 ₺	765.567,00 ₺	0,051	15.011.117,65 ₺
103	D3	3	1. Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
104	D3	5	2. Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
105	D4	2	Zemin Kat	165	310,75 ₺	51.273,75 ₺	615.285,00 ₺	0,051	12.064.412,76 ₺
106	D4	5	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
107	D4	8	1. Kat	164	310,75 ₺	50.963,00 ₺	611.556,00 ₺	0,051	11.991.294,12 ₺
108	D4	9	1. Kat	160	288,75 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	0,051	10.870.588,24 ₺
109	D4	10	2. Kat	164	288,75 ₺	47.355,00 ₺	568.260,00 ₺	0,051	11.142.352,94 ₺
110	D4	12	2. Kat-Çatı Katı	262	275,00 ₺	72.050,00 ₺	864.600,00 ₺	0,051	16.952.941,18 ₺
111	D4	13	2. Kat	160	266,75 ₺	42.680,00 ₺	512.160,00 ₺	0,051	10.042.352,94 ₺
112	D4	14	3. Kat-Çatı Katı	262	288,75 ₺	75.652,50 ₺	907.830,00 ₺	0,051	17.800.588,24 ₺
113	D4	15	3. Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
114	D5	3	Zemin Kat	165	277,75 ₺	45.828,75 ₺	549.945,00 ₺	0,051	10.783.235,29 ₺
115	D5	4	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
116	D5	7	1. Kat	164	310,75 ₺	50.963,00 ₺	611.556,00 ₺	0,051	11.991.294,12 ₺
117	D5	11	2. Kat-Çatı Katı	262	275,00 ₺	72.050,00 ₺	864.600,00 ₺	0,051	16.952.941,18 ₺
118	D5	12	2. Kat-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
119	D5	13	2. Kat-Çatı Katı	262	253,00 ₺	66.286,00 ₺	795.432,00 ₺	0,051	15.596.705,88 ₺
120	D5	14	2. Kat-Çatı Katı	260	266,75 ₺	69.335,00 ₺	832.260,00 ₺	0,051	16.318.823,53 ₺
121	D6	4	Zemin Kat	163	266,75 ₺	43.480,25 ₺	521.763,00 ₺	0,051	10.230.647,06 ₺
122	D6	11	2. Kat-Çatı Katı	262	310,75 ₺	81.416,50 ₺	976.998,00 ₺	0,051	19.156.823,53 ₺
123	D6	15	3. Kat-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
124	D6	16	3. Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
125	F1	5	1. Kat	160	277,75 ₺	44.440,00 ₺	533.280,00 ₺	0,051	10.456.470,59 ₺
126	F1	19	5. Kat-Çatı Katı	260	288,75 ₺	75.075,00 ₺	900.900,00 ₺	0,051	17.664.705,88 ₺
127	F1	20	5. Kat-Çatı Katı	262	288,75 ₺	75.652,50 ₺	907.830,00 ₺	0,051	17.800.588,24 ₺
128	F1	21	5. Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
129	F1	22	5. Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
130	F1	10	2. Kat	165	266,75 ₺	44.013,75 ₺	528.165,00 ₺	0,051	10.356.176,47 ₺
131	F2	4	2. Kat	160	277,75 ₺	44.440,00 ₺	533.280,00 ₺	0,051	10.456.470,59 ₺
132	F2	6	3. Kat	160	275,00 ₺	44.000,00 ₺	528.000,00 ₺	0,051	10.352.941,18 ₺
133	F2	8	4. Kat-Çatı Katı	260	280,50 ₺	72.930,00 ₺	875.160,00 ₺	0,051	17.160.000,00 ₺
134	F	20	5. Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
135	F	21	5. Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
136	F	23	6. Kat-Çatı Katı	262	277,75 ₺	72.770,50 ₺	873.246,00 ₺	0,051	17.122.470,59 ₺
137	G	19	5. Kat-Çatı Katı	260	269,50 ₺	70.070,00 ₺	840.840,00 ₺	0,051	16.487.058,82 ₺
138	G	23	6. Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
139	H1	4	1. Kat	160	269,50 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
140	H1	8	2. Kat	160	275,00 ₺	44.000,00 ₺	528.000,00 ₺	0,051	10.352.941,18 ₺
141	H1	16	4. Kat-Çatı Katı	260	275,00 ₺	71.500,00 ₺	858.000,00 ₺	0,051	16.823.529,41 ₺
142	H1	21	6. Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
143	H1	22	6. Kat-Çatı Katı	260	269,50 ₺	70.070,00 ₺	840.840,00 ₺	0,051	16.487.058,82 ₺
144	H2	20	5. Kat-Çatı Katı	260	283,25 ₺	73.645,00 ₺	883.740,00 ₺	0,051	17.328.235,29 ₺
145	H2	22	5. Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
TOPLAM							90.365.794,20 ₺		1.771.878.517,65 ₺

Tapu Kayıtları



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93744841	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS KONUT
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A1/ZEMİN-1. KAT//1
Ölçü/Sayfa No:	5/472	Arsa Pay/Payda:	94/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn,B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn,C1 9 katlı meskn,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn,C4 28 katlı meskn,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

meskn,D4 6 katlı meskn,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn,G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer
--

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) -20-07-2016 15:13 -14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350458328	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 20-07-2016 14040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------------------	--------------	---------------------------	---------------

2 / 3

		Soyad			Tarih- Yevmiye
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Göbeği(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	

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

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



İmar Durumu





Sayı : E-49485841-754-30149

07.11.2023

Konu : Karaoğlu, İncek, Hacılar ve Kızılcasır
Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan
Muhtelif Parsellere İlişkin

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

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

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

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

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

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-6EE9-474D-9089-D8228727708 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/golbas-eby5>
Oxii Otuzun Paşa Mahallesi Satıl Caddesi No: 3 PK:06865 İlgi İçin: Dış DÜŞMAZ
0812 485 5555 Şehir Planlama
REP Adresi: gb@netkurumsal.com.tr



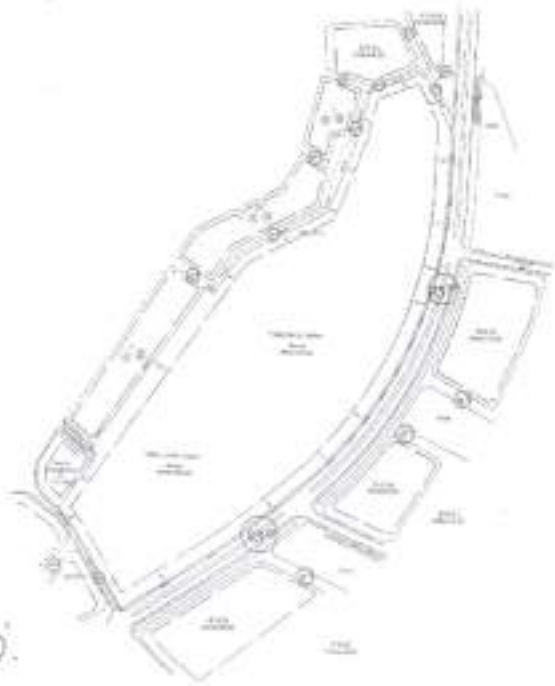
- f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,
g) Kızılcıkar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.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

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0913-68E9-474D-90B9-D82241727708 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ehys>
Osul Osmen Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06165 Bilgi için:Bölge DURMAZ
0312 485 5555 Şehir Planlama
KEP Adresi : gbb@kr01.krp.tr



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine 55. Kat:17/17 Çankaya/ANKARA
Tic:0312 407 87 00 Faks:0312 867 02 34
www.netkurumsal.com.tr Cephesi:14.302,803 20 TL
Tic.Sic.No:286555 Mersis No:083100462000018
Müktepe Vergi Dairesi 631 004 2019

[illegible]

[illegible]

KONU:	PAFTA 2 : C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6 G, H1, H2, R8 BLOKLAR MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	002
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
☐ TAPUDA KALACAK SURET
☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

(Tamamı 2 Kısım)
2.KISIM
MİMARİ PROJE

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI	
İMAR ÇAPI	21 / 02 / 2014 TARİH	116 / 14 SAYILI
YOL KOTU	06 / 01 / 2015 TARİH	06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU	22.01.2015 TARİH	
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI	27.01.2015 TARİH 03619 SAYILI	
VEKALETNAME	Vekaletler	

MÜTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
 Selim TURSAKÖZ Mimar		

BU PLANIYA YAZILI MAHAL DİMLERİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLECEK KURULUŞLARCA DA UYUŞUN GÖRÜLDÜĞÜ YAKINDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

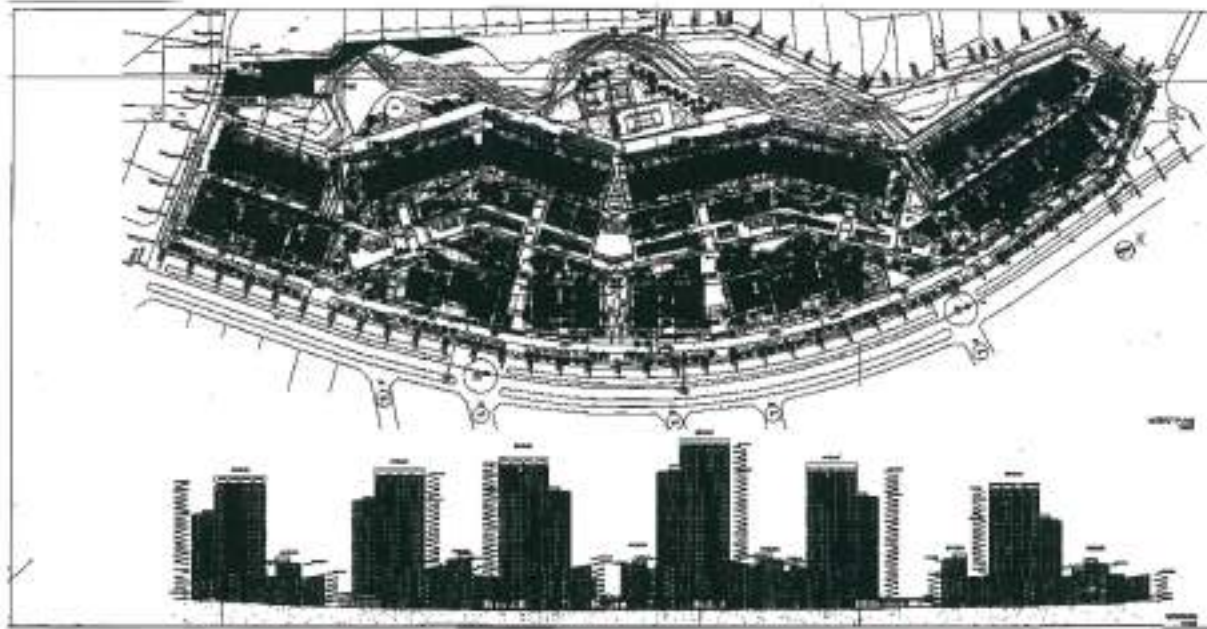
• İMAR VE İNŞAAT İHTİSAR DUYURULARINDAN İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İHTİSAR DUYURUSU RUHSATI ALINMAMAKTIR.

• RUHSAT AŞAMASINDA YAZILI PROJE YAPILACAKTIR.

• RUHSAT AŞAMASINDA YAZILI PROJE YAPILACAKTIR.

• RUHSAT AŞAMASINDA TADİLATNAME BELGELERİ İHTİSAR EDEBİLİR.

Mimar Melkan TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi teyid edilerek, uygulasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gördükten kaçınılmaz inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan veremeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.



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

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

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

[illegible]

T16435424

1 Kişisel Bilgi Formu - PERSONAL INFORMATION

1.1 Kişisel verileri giriniz

Ad: YASAR Soy: YILMAZ

Doğum: 05.04.1980 Yaş: 42

Okuma: İLKÖĞRETİM

1.2 Kişisel verileri giriniz

1.2.1 Adres: 05.04.1980

1.2.2 Telefon: 0532 123 4567

1.2.3 E-posta: yasar.yilmaz@gmail.com

1.2.4 Diğer: Yeni adres: 05.04.1980

2 Mesleki Bilgi Formu - PROFESSIONAL INFORMATION

2.1 Mesleki verileri giriniz

2.1.1 Meslek: Yazılım Geliştirici

2.1.2 Yeterlilik: Yeterli

2.1.3 Deneyim: 5 Yıl

2.1.4 Diğer: Yeni meslek: 05.04.1980

2.2 Mesleki verileri giriniz

2.2.1 Meslek: Yazılım Geliştirici

2.2.2 Yeterlilik: Yeterli

2.2.3 Deneyim: 5 Yıl

2.2.4 Diğer: Yeni meslek: 05.04.1980

3 Sağlık Bilgi Formu - HEALTH INFORMATION

3.1 Sağlık verileri giriniz

3.1.1 Sağlık durumu: İyi

3.1.2 Hastalık: Yok

3.1.3 Diğer: Yeni hastalık: 05.04.1980

4 Eğitim Bilgi Formu - EDUCATION INFORMATION

4.1 Eğitim verileri giriniz

4.1.1 Eğitim durumu: İlköğretim

4.1.2 Okul: Yeni okul: 05.04.1980

4.1.3 Diğer: Yeni okul: 05.04.1980

5 Aile Bilgi Formu - FAMILY INFORMATION

5.1 Aile verileri giriniz

5.1.1 Aile durumu: Evli

5.1.2 Çocuk: Yok

5.1.3 Diğer: Yeni çocuk: 05.04.1980

6 Sosyal Bilgi Formu - SOCIAL INFORMATION

6.1 Sosyal verileri giriniz

6.1.1 Sosyal durumu: İyi

6.1.2 Sosyal hayat: Yeni sosyal hayat: 05.04.1980

6.1.3 Diğer: Yeni sosyal hayat: 05.04.1980

7 Fiziksel Bilgi Formu - PHYSICAL INFORMATION

7.1 Fiziksel verileri giriniz

7.1.1 Fiziksel durumu: İyi

7.1.2 Fiziksel özellikler: Yeni fiziksel özellikler: 05.04.1980

7.1.3 Diğer: Yeni fiziksel özellikler: 05.04.1980

8 Psikolojik Bilgi Formu - PSYCHOLOGICAL INFORMATION

8.1 Psikolojik verileri giriniz

8.1.1 Psikolojik durumu: İyi

8.1.2 Psikolojik özellikler: Yeni psikolojik özellikler: 05.04.1980

8.1.3 Diğer: Yeni psikolojik özellikler: 05.04.1980

9 Finansal Bilgi Formu - FINANCIAL INFORMATION

9.1 Finansal verileri giriniz

9.1.1 Finansal durumu: İyi

9.1.2 Finansal özellikler: Yeni finansal özellikler: 05.04.1980

9.1.3 Diğer: Yeni finansal özellikler: 05.04.1980

10 Diğer Bilgi Formu - OTHER INFORMATION

10.1 Diğer verileri giriniz

10.1.1 Diğer durumu: İyi

10.1.2 Diğer özellikler: Yeni diğer özellikler: 05.04.1980

10.1.3 Diğer: Yeni diğer özellikler: 05.04.1980

11 Proje Bilgi Formu - PROJECT INFORMATION

11.1 Proje verileri giriniz

11.1.1 Proje durumu: İyi

11.1.2 Proje özellikler: Yeni proje özellikler: 05.04.1980

11.1.3 Diğer: Yeni proje özellikler: 05.04.1980

12 Diğer Bilgi Formu - OTHER INFORMATION

12.1 Diğer verileri giriniz

12.1.1 Diğer durumu: İyi

12.1.2 Diğer özellikler: Yeni diğer özellikler: 05.04.1980

12.1.3 Diğer: Yeni diğer özellikler: 05.04.1980

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Adı: Yapı Ruhsatı		2. Ruhsatın No: 144800000		3. Ruhsatın Durumu: Yeni		4. Ruhsatın Tarih: 14.05.2015		5. Ruhsatın Süresi: 10 Yıl	
6. Ruhsatın Alanı: 1000 m²		7. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		8. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		9. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		10. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015	
11. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		12. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		13. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		14. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		15. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY	
16. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		17. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		18. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		19. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		20. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY	
21. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		22. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		23. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		24. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		25. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni	
26. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		27. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		28. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		29. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		30. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015	
31. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		32. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		33. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		34. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		35. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY	
36. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		37. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		38. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		39. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		40. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY	
41. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		42. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		43. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		44. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		45. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni	
46. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		47. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		48. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		49. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		50. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015	
51. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		52. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		53. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		54. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		55. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY	
56. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		57. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		58. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		59. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		60. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY	
61. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		62. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		63. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		64. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		65. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni	
66. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		67. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		68. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		69. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		70. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015	
71. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		72. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		73. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		74. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		75. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY	
76. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		77. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		78. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		79. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		80. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY	
81. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		82. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		83. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		84. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		85. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni	
86. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		87. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		88. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		89. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		90. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015	
91. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		92. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		93. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		94. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		95. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY	
96. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY		97. Ruhsatın Alanın Durumu: Yeni		98. Ruhsatın Alanın Tarih: 14.05.2015		99. Ruhsatın Alanın Sahibi: AKSARAY		100. Ruhsatın Alanın Adresi: AKSARAY	

YAPI RUHSATI										10649182	
1. Ruhsatın Adı: YAPI RUHSATI				2. Ruhsatın No: 10649182				3. Ruhsatın Verildiği Tarih: 14.01.2019		4. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2019	
5. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				6. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				7. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		8. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
9. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				10. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				11. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		12. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
13. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				14. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				15. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		16. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
17. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				18. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				19. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		20. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
21. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				22. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				23. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		24. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
25. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				26. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				27. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		28. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
29. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				30. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				31. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		32. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
33. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				34. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				35. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		36. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
37. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				38. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				39. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		40. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
41. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				42. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				43. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		44. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
45. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				46. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				47. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		48. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
49. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				50. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				51. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		52. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
53. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				54. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				55. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		56. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
57. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				58. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				59. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		60. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
61. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				62. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				63. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		64. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
65. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				66. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				67. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		68. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
69. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				70. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				71. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		72. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
73. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				74. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				75. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		76. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
77. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				78. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				79. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		80. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
81. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				82. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				83. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		84. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
85. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				86. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				87. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		88. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
89. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				90. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				91. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		92. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
93. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				94. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				95. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		96. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	
97. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				98. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182				99. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182		100. Ruhsatın Verildiği Yer: 10649182	

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

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

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın Adı: ...				2. Ruhsatın No: ...				3. Ruhsatın Tarihi: ...			
4. Ruhsatın Durumu: ...				5. Ruhsatın İçeriği: ...				6. Ruhsatın Şartları: ...			
7. Ruhsatın Durumu: ...				8. Ruhsatın İçeriği: ...				9. Ruhsatın Şartları: ...			
10. Ruhsatın Durumu: ...				11. Ruhsatın İçeriği: ...				12. Ruhsatın Şartları: ...			
13. Ruhsatın Durumu: ...				14. Ruhsatın İçeriği: ...				15. Ruhsatın Şartları: ...			
16. Ruhsatın Durumu: ...				17. Ruhsatın İçeriği: ...				18. Ruhsatın Şartları: ...			
19. Ruhsatın Durumu: ...				20. Ruhsatın İçeriği: ...				21. Ruhsatın Şartları: ...			
22. Ruhsatın Durumu: ...				23. Ruhsatın İçeriği: ...				24. Ruhsatın Şartları: ...			
25. Ruhsatın Durumu: ...				26. Ruhsatın İçeriği: ...				27. Ruhsatın Şartları: ...			
28. Ruhsatın Durumu: ...				29. Ruhsatın İçeriği: ...				30. Ruhsatın Şartları: ...			
31. Ruhsatın Durumu: ...				32. Ruhsatın İçeriği: ...				33. Ruhsatın Şartları: ...			
34. Ruhsatın Durumu: ...				35. Ruhsatın İçeriği: ...				36. Ruhsatın Şartları: ...			
37. Ruhsatın Durumu: ...				38. Ruhsatın İçeriği: ...				39. Ruhsatın Şartları: ...			
40. Ruhsatın Durumu: ...				41. Ruhsatın İçeriği: ...				42. Ruhsatın Şartları: ...			
43. Ruhsatın Durumu: ...				44. Ruhsatın İçeriği: ...				45. Ruhsatın Şartları: ...			
46. Ruhsatın Durumu: ...				47. Ruhsatın İçeriği: ...				48. Ruhsatın Şartları: ...			
49. Ruhsatın Durumu: ...				50. Ruhsatın İçeriği: ...				51. Ruhsatın Şartları: ...			
52. Ruhsatın Durumu: ...				53. Ruhsatın İçeriği: ...				54. Ruhsatın Şartları: ...			
55. Ruhsatın Durumu: ...				56. Ruhsatın İçeriği: ...				57. Ruhsatın Şartları: ...			
58. Ruhsatın Durumu: ...				59. Ruhsatın İçeriği: ...				60. Ruhsatın Şartları: ...			
61. Ruhsatın Durumu: ...				62. Ruhsatın İçeriği: ...				63. Ruhsatın Şartları: ...			
64. Ruhsatın Durumu: ...				65. Ruhsatın İçeriği: ...				66. Ruhsatın Şartları: ...			
67. Ruhsatın Durumu: ...				68. Ruhsatın İçeriği: ...				69. Ruhsatın Şartları: ...			
70. Ruhsatın Durumu: ...				71. Ruhsatın İçeriği: ...				72. Ruhsatın Şartları: ...			
73. Ruhsatın Durumu: ...				74. Ruhsatın İçeriği: ...				75. Ruhsatın Şartları: ...			
76. Ruhsatın Durumu: ...				77. Ruhsatın İçeriği: ...				78. Ruhsatın Şartları: ...			
79. Ruhsatın Durumu: ...				80. Ruhsatın İçeriği: ...				81. Ruhsatın Şartları: ...			
82. Ruhsatın Durumu: ...				83. Ruhsatın İçeriği: ...				84. Ruhsatın Şartları: ...			
85. Ruhsatın Durumu: ...				86. Ruhsatın İçeriği: ...				87. Ruhsatın Şartları: ...			
88. Ruhsatın Durumu: ...				89. Ruhsatın İçeriği: ...				90. Ruhsatın Şartları: ...			
91. Ruhsatın Durumu: ...				92. Ruhsatın İçeriği: ...				93. Ruhsatın Şartları: ...			
94. Ruhsatın Durumu: ...				95. Ruhsatın İçeriği: ...				96. Ruhsatın Şartları: ...			
97. Ruhsatın Durumu: ...				98. Ruhsatın İçeriği: ...				99. Ruhsatın Şartları: ...			
100. Ruhsatın Durumu: ...				101. Ruhsatın İçeriği: ...				102. Ruhsatın Şartları: ...			

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ														
1. Başvuru sahibi kurum: NET KURUMSAL DEĞERLEME					2. Başvuru tarihi: 25.10.2017					3. Başvuru no: 303/2017				
4. Başvuru adresi: ANKARA					5. Başvuru adresi: ANKARA					6. Başvuru adresi: ANKARA				
7. Başvuru adresi: ANKARA					8. Başvuru adresi: ANKARA					9. Başvuru adresi: ANKARA				
10. Başvuru adresi: ANKARA					11. Başvuru adresi: ANKARA					12. Başvuru adresi: ANKARA				
13. Başvuru adresi: ANKARA					14. Başvuru adresi: ANKARA					15. Başvuru adresi: ANKARA				
16. Başvuru adresi: ANKARA					17. Başvuru adresi: ANKARA					18. Başvuru adresi: ANKARA				
19. Başvuru adresi: ANKARA					20. Başvuru adresi: ANKARA					21. Başvuru adresi: ANKARA				
22. Başvuru adresi: ANKARA					23. Başvuru adresi: ANKARA					24. Başvuru adresi: ANKARA				
25. Başvuru adresi: ANKARA					26. Başvuru adresi: ANKARA					27. Başvuru adresi: ANKARA				
28. Başvuru adresi: ANKARA					29. Başvuru adresi: ANKARA					30. Başvuru adresi: ANKARA				
31. Başvuru adresi: ANKARA					32. Başvuru adresi: ANKARA					33. Başvuru adresi: ANKARA				
34. Başvuru adresi: ANKARA					35. Başvuru adresi: ANKARA					36. Başvuru adresi: ANKARA				
37. Başvuru adresi: ANKARA					38. Başvuru adresi: ANKARA					39. Başvuru adresi: ANKARA				
40. Başvuru adresi: ANKARA					41. Başvuru adresi: ANKARA					42. Başvuru adresi: ANKARA				
43. Başvuru adresi: ANKARA					44. Başvuru adresi: ANKARA					45. Başvuru adresi: ANKARA				
46. Başvuru adresi: ANKARA					47. Başvuru adresi: ANKARA					48. Başvuru adresi: ANKARA				
49. Başvuru adresi: ANKARA					50. Başvuru adresi: ANKARA					51. Başvuru adresi: ANKARA				
52. Başvuru adresi: ANKARA					53. Başvuru adresi: ANKARA					54. Başvuru adresi: ANKARA				
55. Başvuru adresi: ANKARA					56. Başvuru adresi: ANKARA					57. Başvuru adresi: ANKARA				
58. Başvuru adresi: ANKARA					59. Başvuru adresi: ANKARA					60. Başvuru adresi: ANKARA				
61. Başvuru adresi: ANKARA					62. Başvuru adresi: ANKARA					63. Başvuru adresi: ANKARA				
64. Başvuru adresi: ANKARA					65. Başvuru adresi: ANKARA					66. Başvuru adresi: ANKARA				
67. Başvuru adresi: ANKARA					68. Başvuru adresi: ANKARA					69. Başvuru adresi: ANKARA				
70. Başvuru adresi: ANKARA					71. Başvuru adresi: ANKARA					72. Başvuru adresi: ANKARA				
73. Başvuru adresi: ANKARA					74. Başvuru adresi: ANKARA					75. Başvuru adresi: ANKARA				
76. Başvuru adresi: ANKARA					77. Başvuru adresi: ANKARA					78. Başvuru adresi: ANKARA				
79. Başvuru adresi: ANKARA					80. Başvuru adresi: ANKARA					81. Başvuru adresi: ANKARA				
82. Başvuru adresi: ANKARA					83. Başvuru adresi: ANKARA					84. Başvuru adresi: ANKARA				
85. Başvuru adresi: ANKARA					86. Başvuru adresi: ANKARA					87. Başvuru adresi: ANKARA				
88. Başvuru adresi: ANKARA					89. Başvuru adresi: ANKARA					90. Başvuru adresi: ANKARA				
91. Başvuru adresi: ANKARA					92. Başvuru adresi: ANKARA					93. Başvuru adresi: ANKARA				
94. Başvuru adresi: ANKARA					95. Başvuru adresi: ANKARA					96. Başvuru adresi: ANKARA				
97. Başvuru adresi: ANKARA					98. Başvuru adresi: ANKARA					99. Başvuru adresi: ANKARA				
100. Başvuru adresi: ANKARA					101. Başvuru adresi: ANKARA					102. Başvuru adresi: ANKARA				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Proje Adı: ...				2. Proje No: ...				3. Proje Adres: ...			
4. Proje Sahibi: ...				5. Proje Yürütücüsü: ...				6. Proje Yürütücüsü Adresi: ...			
7. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				8. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				9. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
10. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				11. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				12. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
13. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				14. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				15. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
16. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				17. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				18. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
19. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				20. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				21. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
22. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				23. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				24. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
25. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				26. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				27. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
28. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				29. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				30. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
31. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				32. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				33. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
34. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				35. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				36. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
37. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				38. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				39. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
40. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				41. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				42. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
43. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				44. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				45. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
46. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				47. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				48. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
49. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				50. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				51. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
52. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				53. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				54. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
55. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				56. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				57. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
58. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				59. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				60. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
61. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				62. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				63. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
64. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				65. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				66. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
67. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				68. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				69. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
70. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				71. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				72. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
73. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				74. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				75. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
76. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				77. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				78. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
79. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				80. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				81. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
82. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				83. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				84. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
85. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				86. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				87. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
88. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				89. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				90. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
91. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				92. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				93. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
94. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				95. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				96. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
97. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				98. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				99. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			
100. Proje Yürütücüsü Adresi: ...				101. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...				102. Proje Yürütücüsü E-postası: ...			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				123456789			
1. Genel Bilgiler				2. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
3. Yapı Kullanma İzin Belgesi				4. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi				6. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi				8. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
9. Yapı Kullanma İzin Belgesi				10. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
11. Yapı Kullanma İzin Belgesi				12. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
13. Yapı Kullanma İzin Belgesi				14. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
15. Yapı Kullanma İzin Belgesi				16. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
17. Yapı Kullanma İzin Belgesi				18. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
19. Yapı Kullanma İzin Belgesi				20. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
21. Yapı Kullanma İzin Belgesi				22. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
23. Yapı Kullanma İzin Belgesi				24. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
25. Yapı Kullanma İzin Belgesi				26. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
27. Yapı Kullanma İzin Belgesi				28. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
29. Yapı Kullanma İzin Belgesi				30. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
31. Yapı Kullanma İzin Belgesi				32. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
33. Yapı Kullanma İzin Belgesi				34. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
35. Yapı Kullanma İzin Belgesi				36. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
37. Yapı Kullanma İzin Belgesi				38. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
39. Yapı Kullanma İzin Belgesi				40. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
41. Yapı Kullanma İzin Belgesi				42. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
43. Yapı Kullanma İzin Belgesi				44. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
45. Yapı Kullanma İzin Belgesi				46. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
47. Yapı Kullanma İzin Belgesi				48. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
49. Yapı Kullanma İzin Belgesi				50. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
51. Yapı Kullanma İzin Belgesi				52. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
53. Yapı Kullanma İzin Belgesi				54. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
55. Yapı Kullanma İzin Belgesi				56. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
57. Yapı Kullanma İzin Belgesi				58. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
59. Yapı Kullanma İzin Belgesi				60. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
61. Yapı Kullanma İzin Belgesi				62. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
63. Yapı Kullanma İzin Belgesi				64. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
65. Yapı Kullanma İzin Belgesi				66. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
67. Yapı Kullanma İzin Belgesi				68. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
69. Yapı Kullanma İzin Belgesi				70. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
71. Yapı Kullanma İzin Belgesi				72. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
73. Yapı Kullanma İzin Belgesi				74. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
75. Yapı Kullanma İzin Belgesi				76. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
77. Yapı Kullanma İzin Belgesi				78. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
79. Yapı Kullanma İzin Belgesi				80. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
81. Yapı Kullanma İzin Belgesi				82. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
83. Yapı Kullanma İzin Belgesi				84. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
85. Yapı Kullanma İzin Belgesi				86. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
87. Yapı Kullanma İzin Belgesi				88. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
89. Yapı Kullanma İzin Belgesi				90. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
91. Yapı Kullanma İzin Belgesi				92. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
93. Yapı Kullanma İzin Belgesi				94. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
95. Yapı Kullanma İzin Belgesi				96. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
97. Yapı Kullanma İzin Belgesi				98. Yapı Kullanma İzin Belgesi			
99. Yapı Kullanma İzin Belgesi				100. Yapı Kullanma İzin Belgesi			

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Yapı Adı: ...				2. Yapı No: ...				3. Yapı Yılı: ...			
4. Yapı Sahibi: ...				5. Yapı Kullanıcı: ...				6. Yapı Yılı: ...			
7. Yapı Adı: ...				8. Yapı No: ...				9. Yapı Yılı: ...			
10. Yapı Sahibi: ...				11. Yapı Kullanıcı: ...				12. Yapı Yılı: ...			
13. Yapı Adı: ...				14. Yapı No: ...				15. Yapı Yılı: ...			
16. Yapı Sahibi: ...				17. Yapı Kullanıcı: ...				18. Yapı Yılı: ...			
19. Yapı Adı: ...				20. Yapı No: ...				21. Yapı Yılı: ...			
22. Yapı Sahibi: ...				23. Yapı Kullanıcı: ...				24. Yapı Yılı: ...			
25. Yapı Adı: ...				26. Yapı No: ...				27. Yapı Yılı: ...			
28. Yapı Sahibi: ...				29. Yapı Kullanıcı: ...				30. Yapı Yılı: ...			
31. Yapı Adı: ...				32. Yapı No: ...				33. Yapı Yılı: ...			
34. Yapı Sahibi: ...				35. Yapı Kullanıcı: ...				36. Yapı Yılı: ...			
37. Yapı Adı: ...				38. Yapı No: ...				39. Yapı Yılı: ...			
40. Yapı Sahibi: ...				41. Yapı Kullanıcı: ...				42. Yapı Yılı: ...			
43. Yapı Adı: ...				44. Yapı No: ...				45. Yapı Yılı: ...			
46. Yapı Sahibi: ...				47. Yapı Kullanıcı: ...				48. Yapı Yılı: ...			
49. Yapı Adı: ...				50. Yapı No: ...				51. Yapı Yılı: ...			
52. Yapı Sahibi: ...				53. Yapı Kullanıcı: ...				54. Yapı Yılı: ...			
55. Yapı Adı: ...				56. Yapı No: ...				57. Yapı Yılı: ...			
58. Yapı Sahibi: ...				59. Yapı Kullanıcı: ...				60. Yapı Yılı: ...			
61. Yapı Adı: ...				62. Yapı No: ...				63. Yapı Yılı: ...			
64. Yapı Sahibi: ...				65. Yapı Kullanıcı: ...				66. Yapı Yılı: ...			
67. Yapı Adı: ...				68. Yapı No: ...				69. Yapı Yılı: ...			
70. Yapı Sahibi: ...				71. Yapı Kullanıcı: ...				72. Yapı Yılı: ...			
73. Yapı Adı: ...				74. Yapı No: ...				75. Yapı Yılı: ...			
76. Yapı Sahibi: ...				77. Yapı Kullanıcı: ...				78. Yapı Yılı: ...			
79. Yapı Adı: ...				80. Yapı No: ...				81. Yapı Yılı: ...			
82. Yapı Sahibi: ...				83. Yapı Kullanıcı: ...				84. Yapı Yılı: ...			
85. Yapı Adı: ...				86. Yapı No: ...				87. Yapı Yılı: ...			
88. Yapı Sahibi: ...				89. Yapı Kullanıcı: ...				90. Yapı Yılı: ...			
91. Yapı Adı: ...				92. Yapı No: ...				93. Yapı Yılı: ...			
94. Yapı Sahibi: ...				95. Yapı Kullanıcı: ...				96. Yapı Yılı: ...			
97. Yapı Adı: ...				98. Yapı No: ...				99. Yapı Yılı: ...			
100. Yapı Sahibi: ...				101. Yapı Kullanıcı: ...				102. Yapı Yılı: ...			

[illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sime Sok. No: 17/2 Kat: 2 - NİĞDE
Tic. Sic. No: 267000 / Mersis: 0831001248000000
Tic. Sic. No: 267000 / Mersis: 0831001248000000
Tic. Sic. No: 267000 / Mersis: 0831001248000000
Tic. Sic. No: 267000 / Mersis: 0831001248000000

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				129430300			
1. Başvuru sahibi (Mülkiyet Sahibi)				2. Başvuru tarihi (Tarih)			
3. Başvuru adresi (Adres)				4. Başvuru adresi (Adres)			
5. Başvuru adresi (Adres)				6. Başvuru adresi (Adres)			
7. Başvuru adresi (Adres)				8. Başvuru adresi (Adres)			
9. Başvuru adresi (Adres)				10. Başvuru adresi (Adres)			
11. Başvuru adresi (Adres)				12. Başvuru adresi (Adres)			
13. Başvuru adresi (Adres)				14. Başvuru adresi (Adres)			
15. Başvuru adresi (Adres)				16. Başvuru adresi (Adres)			
17. Başvuru adresi (Adres)				18. Başvuru adresi (Adres)			
19. Başvuru adresi (Adres)				20. Başvuru adresi (Adres)			
21. Başvuru adresi (Adres)				22. Başvuru adresi (Adres)			
23. Başvuru adresi (Adres)				24. Başvuru adresi (Adres)			
25. Başvuru adresi (Adres)				26. Başvuru adresi (Adres)			
27. Başvuru adresi (Adres)				28. Başvuru adresi (Adres)			
29. Başvuru adresi (Adres)				30. Başvuru adresi (Adres)			
31. Başvuru adresi (Adres)				32. Başvuru adresi (Adres)			
33. Başvuru adresi (Adres)				34. Başvuru adresi (Adres)			
35. Başvuru adresi (Adres)				36. Başvuru adresi (Adres)			
37. Başvuru adresi (Adres)				38. Başvuru adresi (Adres)			
39. Başvuru adresi (Adres)				40. Başvuru adresi (Adres)			
41. Başvuru adresi (Adres)				42. Başvuru adresi (Adres)			
43. Başvuru adresi (Adres)				44. Başvuru adresi (Adres)			
45. Başvuru adresi (Adres)				46. Başvuru adresi (Adres)			
47. Başvuru adresi (Adres)				48. Başvuru adresi (Adres)			
49. Başvuru adresi (Adres)				50. Başvuru adresi (Adres)			
51. Başvuru adresi (Adres)				52. Başvuru adresi (Adres)			
53. Başvuru adresi (Adres)				54. Başvuru adresi (Adres)			
55. Başvuru adresi (Adres)				56. Başvuru adresi (Adres)			
57. Başvuru adresi (Adres)				58. Başvuru adresi (Adres)			
59. Başvuru adresi (Adres)				60. Başvuru adresi (Adres)			
61. Başvuru adresi (Adres)				62. Başvuru adresi (Adres)			
63. Başvuru adresi (Adres)				64. Başvuru adresi (Adres)			
65. Başvuru adresi (Adres)				66. Başvuru adresi (Adres)			
67. Başvuru adresi (Adres)				68. Başvuru adresi (Adres)			
69. Başvuru adresi (Adres)				70. Başvuru adresi (Adres)			
71. Başvuru adresi (Adres)				72. Başvuru adresi (Adres)			
73. Başvuru adresi (Adres)				74. Başvuru adresi (Adres)			
75. Başvuru adresi (Adres)				76. Başvuru adresi (Adres)			
77. Başvuru adresi (Adres)				78. Başvuru adresi (Adres)			
79. Başvuru adresi (Adres)				80. Başvuru adresi (Adres)			
81. Başvuru adresi (Adres)				82. Başvuru adresi (Adres)			
83. Başvuru adresi (Adres)				84. Başvuru adresi (Adres)			
85. Başvuru adresi (Adres)				86. Başvuru adresi (Adres)			
87. Başvuru adresi (Adres)				88. Başvuru adresi (Adres)			
89. Başvuru adresi (Adres)				90. Başvuru adresi (Adres)			
91. Başvuru adresi (Adres)				92. Başvuru adresi (Adres)			
93. Başvuru adresi (Adres)				94. Başvuru adresi (Adres)			
95. Başvuru adresi (Adres)				96. Başvuru adresi (Adres)			
97. Başvuru adresi (Adres)				98. Başvuru adresi (Adres)			
99. Başvuru adresi (Adres)				100. Başvuru adresi (Adres)			

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				T1300390			
1. Yapı Adı: ...				2. Yapı No: ...			
3. Yapı Sahibi: ...				4. Yapı Kullanma İzni No: ...			
5. Yapı Kullanma İzni Tarihi: ...				6. Yapı Kullanma İzni Süresi: ...			
7. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				8. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
9. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				10. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
11. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				12. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
13. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				14. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
15. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				16. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
17. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				18. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
19. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				20. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
21. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				22. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
23. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				24. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
25. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				26. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
27. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				28. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
29. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				30. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
31. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				32. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
33. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				34. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
35. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				36. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
37. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				38. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
39. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				40. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
41. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				42. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
43. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				44. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
45. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				46. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
47. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				48. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
49. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				50. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
51. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				52. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
53. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				54. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
55. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				56. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
57. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				58. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
59. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				60. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
61. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				62. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
63. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				64. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
65. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				66. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
67. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				68. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
69. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				70. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
71. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				72. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
73. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				74. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
75. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				76. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
77. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				78. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
79. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				80. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
81. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				82. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
83. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				84. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
85. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				86. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
87. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				88. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
89. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				90. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
91. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				92. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
93. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				94. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
95. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				96. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
97. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				98. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			
99. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...				100. Yapı Kullanma İzni Durumu: ...			



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırtı Cd. No:101 Maslak Kat:10/10 ANKARA
Tic Sic No: 271200 / Şirket Sic No: 271200 / Mersis: 061000089000010
www.netgd.com.tr / E-posta: iletisim@netgd.com.tr
Tic Sic No: 271200 / Şirket Sic No: 271200 / Mersis: 061000089000010
Adres: 06100 Maslak Kat:10/10 ANKARA / Telefon: 0312 652 9383





- 2,5+1 Katta Konut



- 3 +1 Katta Konut



- 4+1 Katta Konut



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, Nis: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetten Buhursatlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arkan

İlhan ARKAN
GENEL SEKRETER

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.
BAŞKAN



Tarih : 03.07.2015

No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyetten Buhursatlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.
LİSANSAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.
GENEL MÜDÜR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. 5. Kat No: 1771 Yenimahalle/ANKARA
Sicil No: 27.431/2011 Ticaret Sicil No: 27
www.netkurumsal.com.tr Kurumlar: 14.203.079.90.11
Tic. Sic. No: 27.431/2011 Kurumlar: 14.203.079.90.11
Müşteri Hizmetleri: 0312 2155400 21550119
Müşteri Hizmetleri: 0312 2155400



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1068

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302185- Lisans No: 404622)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10276

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 408713)

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.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-640

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:135 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 50 51 Faks:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Şirket Yılı:14.000.000,00 TL
Tic. Sic.No:255030 Mersis No:0803054330500013
Matnede Vergi Dairesi: 031 054 0389



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-640
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Sekiz (68) 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
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	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	23
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
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	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	33
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	34
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fılli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarı ile başlanmış ve rapor tanzimi 30.09.2024 tarihinde Özel 2024-640 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 23.09.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce 02.10.2023 tarihli ve Özel 2023-1283 numaralı, 29.12.2023 tarihli ve Özel 2023-1677 numaralı, 29.03.2024 tarihli, Özel 2024-240 numaralı ve Özel 2024-469 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

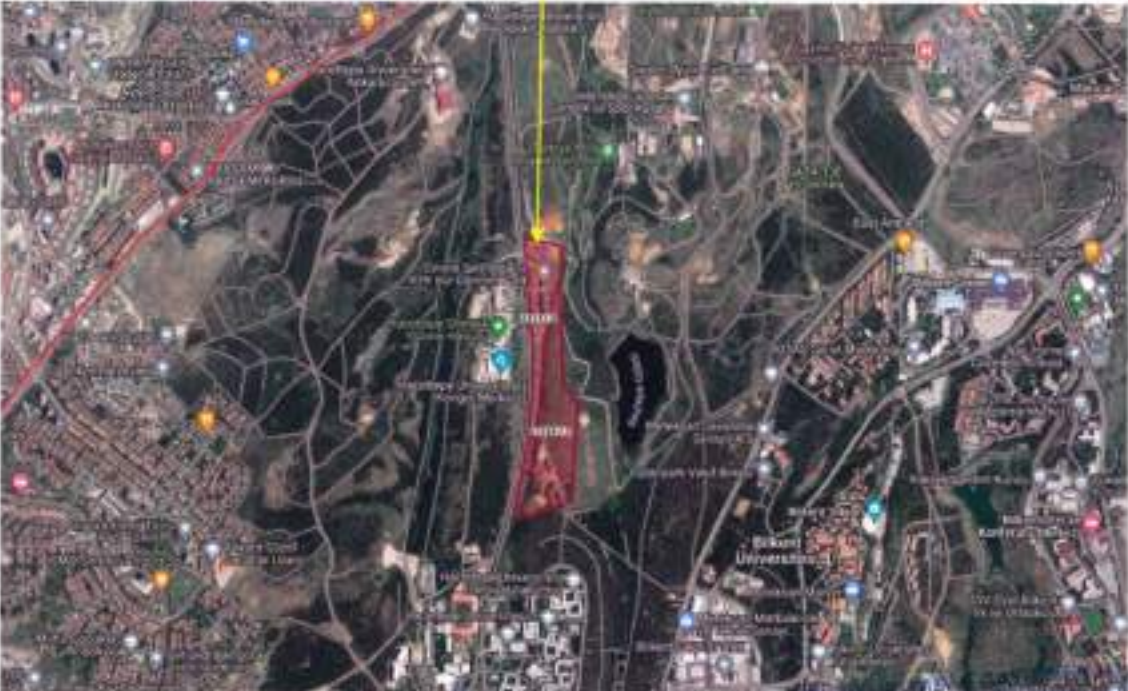
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üniversiteler Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Hacettepe Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Dumlupınar Bulvarı yolu üzerinde ilerlenirken sol koldan Bilkent Bulvarına sapılır. Sağ tarafta kalan Bilkent Şehir Hastanesini geçtikten sonra göbekten sola Hacettepe Beytepe Kampüsü Yoluna dönülür. Yaklaşık 1.3 km ilerlendikten sonra Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu sol tarafta konumlandır. 29094 Ada 10 parsel ise yanında bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.



Koordinat: E-39.8812 - B-32.7520

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mh. Sırt Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic Sicil No: 275463 / Şirket Sicil No: 275463
Tic Sicil No: 275463 / Şirket Sicil No: 275463
Tic Sicil No: 275463 / Şirket Sicil No: 275463
Tic Sicil No: 275463 / Şirket Sicil No: 275463

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu										
No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Ada Taşınmaz Nitelik	Taşınmaz ID	Gitt	Sayfa
1	Ankara	Çankaya	Lodumu (Me)	29094	9	57985,00	49 Yıl süre ile 96. cilt 9464 sayılıdaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"	87955368	114	11222
2	Ankara	Çankaya	Lodumu (Me)	29094	10	119667,00	49 Yıl süre ile 96. cilt 9465 sayılıdaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"	87955369	114	11223

Not: Hasettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) (04.02.2015-7207/ Daimi ve Müstakil Hukuk Devri)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu 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 dosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 (Müşterek)

İpotek: TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 135.000.000,00-USD bedel ile %4.90 değişken faiz ile 1.derece F.B.K müddetli 04.02.2015 tarih ve 7336 yevmiye numarası ile ipotek kaydı bulunmaktadır(Müşterek)

** Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde satışını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. Taşınmazların imar durumu ve hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu taşınmazlardan 29094 Ada 9 Parsel 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde "Teknokent" alanı içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Rapora konu taşınmazlardan 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.

İmar planında herhangi bir iptal bulunmayıp parselasyon planlarının iptaline ilişkin resmi imar durum belgesi rapor ekinde verilmiştir. Değer takdiri taşınmazların tapu kaydı üzerinde belirtilen alanlar dikkate alınarak yapılmıştır.

*29094 Ada 10 Parsel üst ölçekli planı hakkında bilgi almak istenilmiş olup müşterinin Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü'ne dilekçe verilmesi gerektiği bilgisi alınmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller için Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerlemeye konu üst hakkı Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

29094 Ada 9 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkin süresi 49 yıldır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsıkı Sk. No:1715 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 255035 Mersis No: 08120015500000000000
Tic. Sic. No: 255035 Mersis No: 08120015500000000000
Tic. Sic. No: 255035 Mersis No: 08120015500000000000

29094 Ada 10 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkın süresi 49 yıldır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmıyorsa bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülleme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmıyorsa, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

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

Rapora konu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 21.02.2013 tarih onaylı

29094 Ada 9 Parsel için:

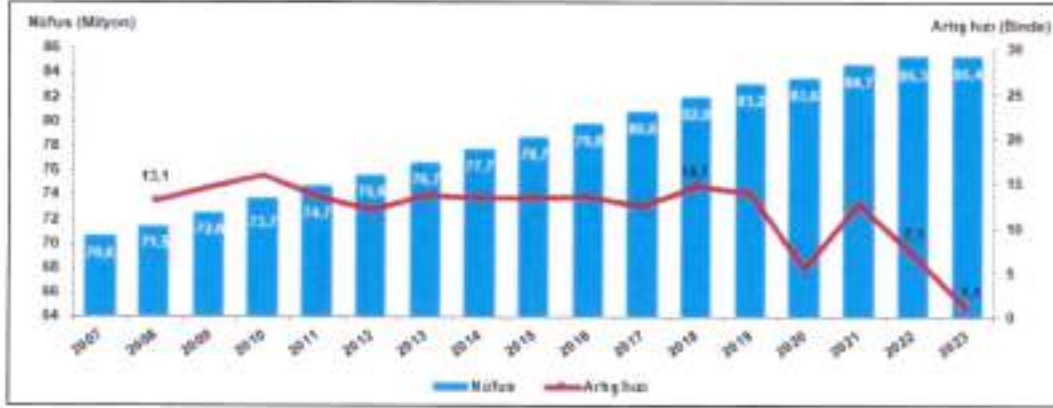
Yapı Ruhsatı: 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

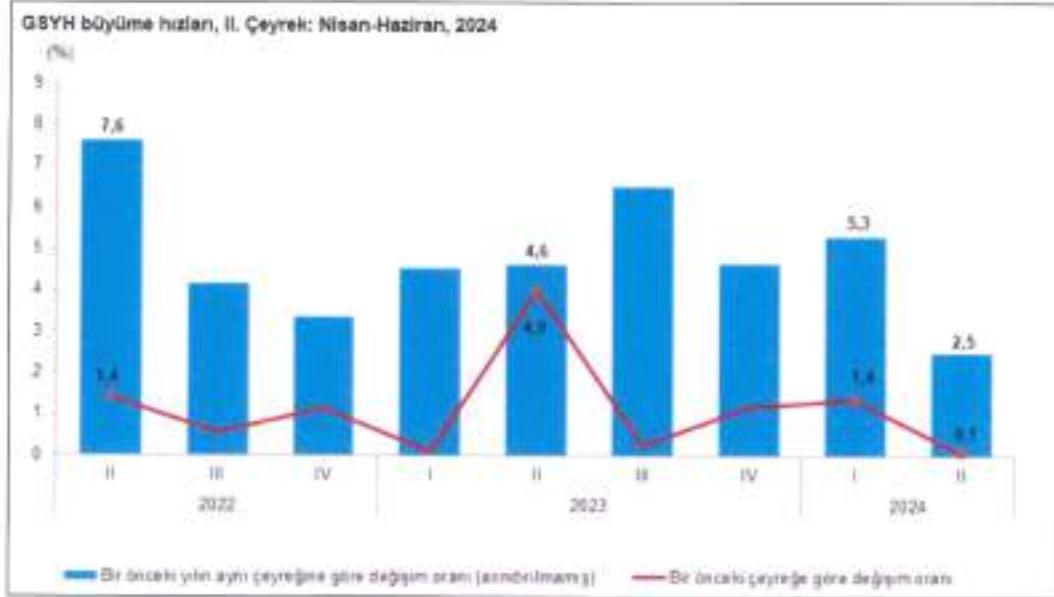


TÜFE’deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %120,81 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre azalan ana grup % -1,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,34 ile eğitim olmuştur.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5’li Düzey) 2024 yılı Ağustos ayı itibarıyla, 22 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 3 temel başlığın endeksinde değişim olmadı, 118 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşmiştir.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %32,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,87 ve on iki aylık ortalamalara göre %66,79 olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

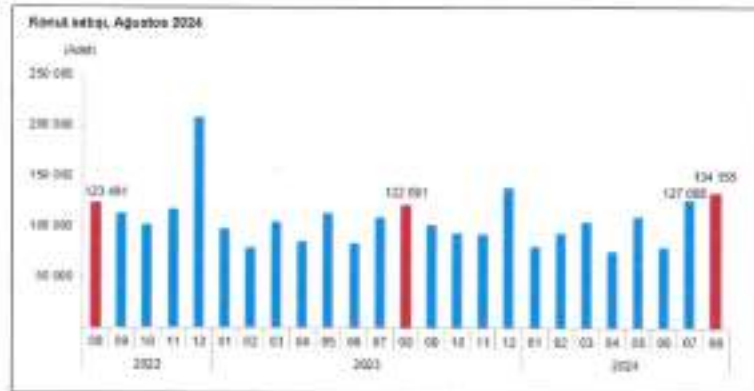
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYİH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

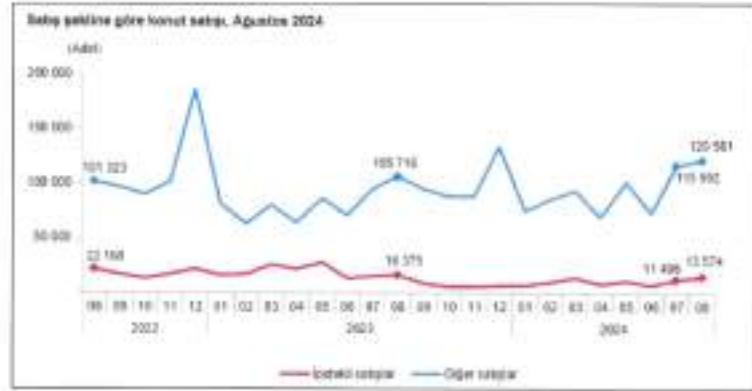
Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan ve 116 ile Bayburt olmuştur.



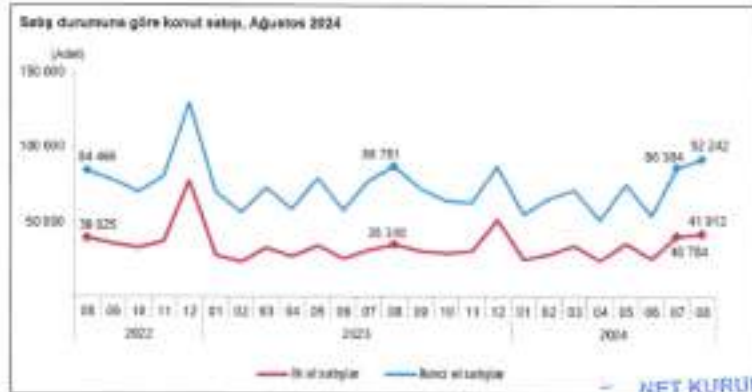
Konut satış sayısı, Ağustos 2024						
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış gelene göre toplam satış	134 155	122 091	9,8	806 317	767 418	5,1
İpotekli satış	13 574	16 370	-17,1	76 485	162 438	-49,8
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	729 832	544 980	33,2
Satış durumuna göre toplam satış	134 155	122 091	9,8	806 317	767 418	5,1
İlk el satış	41 913	35 310	18,7	256 921	238 109	7,5
İkinci el satış	92 242	86 781	6,3	550 296	559 309	-1,6

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,1 artışla 806 bin 317 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,1 azalış göstererek 13 bin 574 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,8 azalışla 76 bin 485 olmuştur.

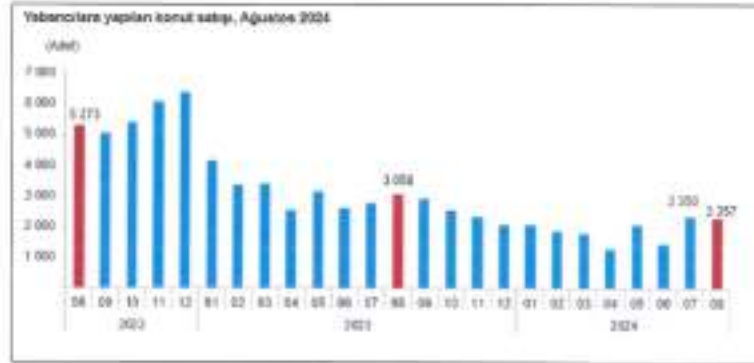
Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %89,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 artışla 729 bin 832 olmuştur (TUIK).



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,3 artış göstererek 92 bin 242 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 azalışla 550 bin 296 olarak gerçekleşmiştir (TUIK).



Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838 ile İstanbul, 696 ile Antalya ve 174 ile Mersin olmuştur (TÜİK).



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).



Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir(TÜİK).



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin

belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 11,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir(TUİK).



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Daire sayısı	Değişim (%)	Yüzölçümü (m ²)	Değişim (%)
2022	I	30.188	7,7	642.394	2,8
	II	22.496	7,2	155.472	-3,2
	III	22.984	24,2	149.530	23,7
	IV	30.872	4,1	137.988	-6,7
2023	I	30.872	9,8	169.822	-4,8
	II	30.872	-12,8	535.118	-18,7
	III	20.210	-10,1	129.348	-18,8
	IV	18.039	-21,6	197.780	-27,8
2024	I	18.721	-13,8	117.258	-14,8
	II	23.840	-8,8	183.828	-8,8
	III	28.624	41,8	175.413	38,8
	IV	18.378	-14,7	82.438	-23,8

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel 67.985,00 m² yüzölçümüne sahip, 29094 Ada 10 Parsel 119.567,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parseller Hacettepe Üniversitesi yerleşkesi içerisinde yer almaktadır. Kampüs içerisinde kuzey kısımda konumlanmaktadır. Parseller geometrik olarak yamuk formundadır.

Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde A ve B bloklardan oluşan kız öğrenci yurdu olarak kullanılan yapılar mevcuttur. A ve B blok projesine göre zemin+6 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 26.600 m² kullanım alanıdır. Zemin katında; resepsiyon, sığınak, sığınak wc, mutfak, güvenlik odası, lobi oturma alanı, yönetim odası, teknik oda, mescit, doktor odası, bay ve bayan wc, engelli wc, soyunma odası, çamaşırhane, ütü odası, storage ve ortak alan, normal katların her birinde 52 adet öğrenci odası, dinlenme alanı, kat ofisi, elektrik odası ve çamaşırhane bulunmaktadır. Bloklarda 2 adet asansör bulunmaktadır.

Yurt binasında öğrenci odaları 2 tip şeklinde tasarlanmıştır. 2 kişilik olarak planlanan odalar, yaklaşık brüt 17,4 m² alanlı olup yatak odası, banyo, çalışma alanı ve teras olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 24 m² alanıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Yapılan gözlemlerde dış cephenin kaplama, zemin kat koridor zeminleri seramik döşeme, bir kısmı halı döşemidir. Normal katlar seramik döşeme zemin, duvarlar alçı üzerine sıva boyalıdır. Odaların giriş kısmı, teras ve banyo kısımları seramik döşeme zemin.

olup bir kısmı parke kaplamadır. Pencerelemler pvc doğrama, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde zemin katlarda ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, A blok zemin kat resepsiyon, yemekhane, dinlenme alanı, kütüphane, öğrenci işleri, çizim odası, müdür odası, müdür yardımcısı odası, çay ocağı, wc ve mutfak olarak kullanılmaktadır. Ayrıca blokta sadece dışarıdan girişi bulunan kırtasiye, kuaför ve konferans salonu alanı bulunmaktadır. B blok zemin katta da ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, resepsiyon, spor salonu, çizim odası, memur ve öğrenci işleri odası, etüt odası, çay ocağı, wc, dinlenme alanı, yemekhane ve mutfak bulunduğu gözlemlenmiştir.

29094 Ada 10 Parselin alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmıştır. Yapılan incelemede parsel üzerinde atık merkezi adı altında yapı olduğu gözlemlenmiştir fakat müşteri bilgisi dâhilinde değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan yurt binaları içerisinde projeden farklı olarak ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu imalatlar basit nitelikli imalatlardır. Bu imalatlar taşınmazın hacminde büyümeye sebebiyet vermemektedir. 29094 Ada 10 Parsel alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmış olup üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel öğrenci yurdu olarak kullanılmakta olup 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımına devam ya da alternatif başka

bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahallede, Dumlupınar Bulvarına yakın konumlu, Ticaret Alanı, E:1.50, Taks: 0.30, 15 Kat yapılaşma şartlarına ve 10.052 m² yüzölçümüne sahip arsa 710.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İLGİLİSİ: 0533 473 41 14

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın Beysukentte konumlu, Ticaret Alanı, E:0.50, 2 Kat yapılaşma şartlarına ve toplam 730 m² yüzölçümüne sahip arsa 42.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İLGİLİSİ: 0533 374 18 99

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Angora Bulvarına yakın konumlu, Konut Alanı, E:0.70, 2 Kat yapılaşma şartlarına ve toplam 656 m² yüzölçümüne sahip arsa 45.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İLGİLİSİ: 0533 311 72 46

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahallede, Alacaatlı Bulvarına yakın konumlu, Ticaret Alanı, E:0.40, 2 Kat yapılaşma şartlarına ve toplam 6.100 m² yüzölçümüne sahip arsa 350.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İLGİLİSİ: 0532 294 03 64

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Angora Bulvarına yakın konumlu, Konut Alanı, E:0.60, 2 Kat yapılaşma şartlarına ve toplam 366 m² yüzölçümüne sahip arsa 23.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İLGİLİSİ: 0532 379 92 70

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

Değerleme konusu taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent", 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" imarlıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendileri ile aynı imar durumuna sahip arsa emsal bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle özel orman alanları ve ağaçlandırılacak alanlar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge daha geniş çerçevede incelendiğinde ise ODTÜ Teknokent sınırları içinde diğer bölgelerdeki ticari, konut ve sosyo kültürel alan imarlı arsalar ele alınmıştır. 29094 Ada 9 Parsel için söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki yukarıda yer alan arsalar emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiştir. Söz konusu emsallerin uzun süredir satılık olduğu bilinmekte olup pazarlık payları yüksek tutulmuştur.

- Bölgede pazarlama kabiliyetlerinden dolayı yüzölçümü büyük parsellerin küçük parsellere göre daha düşük birim fiyatlardan satıldığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün 67.985,00 m² olması bu nedenle alıcısının küçük parsellere istinaden az ve zor olması 100-5.000 yüzölçümlü parsellere ortalama %50 oranında negatif, 5.000-10.000 aralığı için %30, 10.000 ve üzeri için %20 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın Hacettepe Üniversitesinin içerisinde konumlu olması, yurda erişimin sadece okula giriş sağlayabilenlere açık olması, insan sirkülasyonunun diğer konumlara göre daha kısıtlı olması yönünden diğer emsallere göre dezavantajlıdır.
- İmar durumu yönünden karşılaştırma sağlandığında ticari imarlı emsallerin %15-30 oranında daha avantajlı olduğu, E3 ve E5 için karşılaştırma yapıldığında %10 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.

29094 Ada 10 Parsel için ise "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapı izni olmaması sebebiyle 29094 Ada 9 Parselden yola çıkılarak ortalama birim fiyatının %50 oranında indirilmesi uygun görülmüştür.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:174 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 256126 Mersis No: 08105043000000000000
Tic. Sic. No: 256126 Mersis No: 08105043000000000000
Tic. Sic. No: 256126 Mersis No: 08105043000000000000

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	10.052,00m²		730,00m²		656,00m²		6.100,00m²		366,00m²	
Satış fiyatı	710.000.000 TL		42.000.000 TL		45.000.000 TL		350.000.000 TL		23.500.000 TL	
m² birim fiyatı	70.633 TL		57.534 TL		68.598 TL		57.377 TL		64.208 TL	
Pazarlık	20%	-	5%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Konum ve diğer şerefiye	20%	-	10%	-	10%	-	20%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	50%	-	50%	-	30%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	30%	-	15%	-	10%	-	15%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	7.063 TL		11.507 TL		6.860 TL		8.607 TL		6.421 TL	
Ortalama Birim fiyat	8.091TL/m²									

**Emsal düzeltme tablosu 29094 Ada 9 Parsel için dikkate alınmış olup yapılan incelemeler, beyanlar, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda imar durumu, yüzölçümü, bulunduğu konum, geometrik şekli, topoğrafya durumu vb. özellikler dikkate alınarak 29094 Ada 10 parsel "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapılaşma izni olmaması sebebiyle yukarıda bulunan birim fiyat %50 oranında düşülerek ortalama 4.045,50 TL/m² değer uygun görülmüştür.*

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa birim değeri aşağıdaki gibidir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	8.091,00 ₺	550.066.635,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	4.045,50 ₺	483.708.298,50 ₺
TOPLAM			1.033.774.933,50 ₺
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			1.033.775.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümleri dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) 1.033.775.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki 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

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

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

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

Söz konusu taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan ve mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlerine göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

29094 ADA 9 PARSEL YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
A BLOK	13.300	₺24.300,00	10	290.880.000,00 ₺
B BLOK	13.300	₺24.300,00	10	290.880.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				3.240.000,00 ₺
TOPLAM				585.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 550.066.635,00 TL

Yapı Değeri : 585.000.000,00 TL

TOPLAM : 1.135.066.635,00 TL

* Sonuç olarak 29094 Ada 9 Parsel maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda yaklaşık 1.135.067.000,00 TL değer tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu ise aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 9 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	13.680
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	76,44

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺8.091,00
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺550.066.635

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	76,44
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	₺4.123,03
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	₺280.304.532,58

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 10 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	13.680
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	76,44

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺4.045,50
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺483.708.299

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	76,44
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	₺2.061,52
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	₺246.489.461,25

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yöntemi ile irtifak hakkına esas teşkil eden arsa değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

29094 ADA 9 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	280.304.532,58 ₺
YAPI DEĞERİ	585.000.000,00 ₺
TOPLAM	865.304.532,58 ₺
Düzeltilmiş Değer	865.305.000,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	246.489.000,00 ₺
GENEL TOPLAM	61.111.794.000,00

Değerlemeye konu taşınmazların irtifak hakkı değeri yaklaşık toplam **1.111.794.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ 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 da 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.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirin göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer 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 gelirin 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

İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığın türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

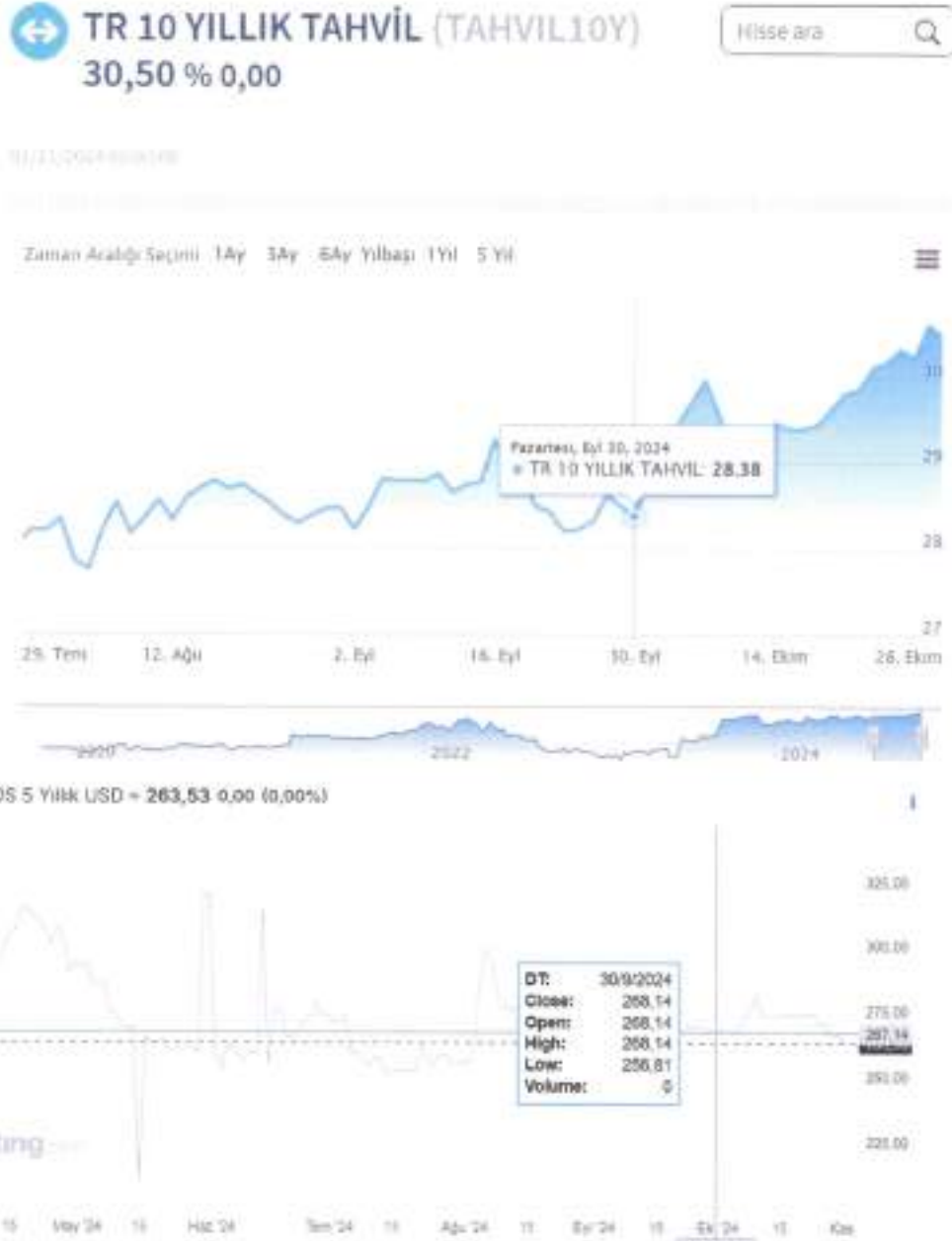
İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla ortalama %27-29 aralığında değişiklik göstermektedir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2,5-2,7 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda 2024 yılı indirgeme oranı %30-33 olarak belirlenmiştir. Taşınmaz uzun dönem kamu kiralama sözleşmesinden doğan hak değerinin hesaplanması sonucu risklerin daha düşük olacağı varsayılmaktadır. Uzun dönem 10 yıllık devlet tahvilleri incelendiğinde son 5 yıl ortalaması % 15 seviyelerinde, risk primi ise %4 seviyelerindedir.

Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda sektörün beklentisi ileriye dönük iyileşeceği yönünde olduğu varsayılmış ve indirgeme oranı %25 olarak kabul edilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmaz ilgili kira sözleşmesi ile Hacettepe Yurt Yatırımları A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu (Kurum) tarafından öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2024 yılı kira bedeli KDV hariç 30.277.105,92 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Ocak ayında artış gösterecek olup artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- Söz konusu yurt ile kiralama sözleşmesi neticesinde kira gelirinden doğacak hakkın mevcut durum güncel piyasa değeri, kiralama sözleşmesine göre müşteri tarafından yurt kullanımı için gelecek yıllarda yapılacak kira ödemeleri sözleşme gereği Yi-Üfe ye göre belirlenecektir maddesi bulunmaktadır. Ancak Türk Borçlanma Kanunu 344. Maddeye göre işyerlerin kira artışı; "17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 56 ncı maddesiyle, bu maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan "üretici fiyat endeksindeki artış" ibareleri "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim" şeklinde değiştirilmiştir." şeklinde ibare bulunduğundan taşınmazın bu tarihten sonraki kiralama bedeli Yıllık Tüfe oranına göre artırılmıştır.
- 2024 yılı Ocak ayında belirlenen kira bedelinin mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında ve son 3 yıllık tüfe oranları dikkate alındığında 2025 yılında %50 olarak, 2026 yılında %40, 2027 yılında %35, 2028 yılında %28, 2029 yılında %20, 2030 yılında %15, 2031 yılında %13, 2032 yılında %12, 2033 yılı ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1,00 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık sigorta bedeli 2024 yılı için 310.000,00 TL olarak belirlenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen diğer gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
645.217,70	651.301,71	656.064,90	661.208,84	670.161,81	677.879,61	686.466,57	695.925,67	705.510,57	715.226,74	725.121,88	735.167,18	745.390,55
61.255.664.109,88	61.393.764.961,97	61.547.079.107,79	61.717.257.899,84	61.906.158.188,70	62.113.835.547,26	62.348.575.015,46	62.606.918.267,16	62.895.679.276,54	63.211.969.996,96	63.565.302.236,63	63.957.485.482,66	64.381.235.935,03
61.255.664.109,88	61.393.764.961,97	61.547.079.107,79	61.717.257.899,84	61.906.158.188,70	62.113.835.547,26	62.348.575.015,46	62.606.918.267,16	62.895.679.276,54	63.211.969.996,96	63.565.302.236,63	63.957.485.482,66	64.381.235.935,03
612.556.641,10	613.997.649,62	615.470.791,08	617.172.578,10	619.061.991,89	621.128.335,47	623.485.750,15	626.089.262,67	628.936.792,77	632.119.899,97	635.693.032,37	639.574.854,83	643.812.958,25
612.856.237,82	614.279.423,37	615.840.170,61	617.562.589,38	619.510.074,21	621.693.506,37	624.048.884,30	626.681.808,67	629.627.685,62	632.888.741,04	632.504.271,45	640.519.741,31	644.364.228,23
66.279.230,55	66.948.324,81	67.715.985,54	68.589.289,09	69.550.780,84	70.579.186,74	71.742.875,00	73.034.591,34	74.468.306,58	76.059.919,98	77.808.511,38	79.787.427,41	81.906.176,83
631.680.899,46	635.176.898,40	639.046.387,39	643.341.456,52	648.109.016,74	653.401.008,58	659.275.110,55	665.795.382,68	673.032.874,77	681.066.490,99	689.983.895,00	699.882.023,55	710.462.707,08
61.213.953.210,42	61.358.583.081,56	61.508.032.750,50	61.673.916.352,12	61.858.647.151,96	62.063.482.538,67	62.289.299.895,95	62.541.122.884,48	62.820.646.401,77	63.130.917.505,97	63.475.318.431,68	63.857.898.459,30	64.280.773.157,92
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
62.859.337,28	62.627.891,50	62.393.547,65	62.072.208,08	61.840.120,77	61.654.027,25	61.451.016,19	61.288.500,38	61.144.180,11	61.016.040,82	60.902.344,25	60.801.132,89	60.712.820,34

Bugünkü Değer (TL)	6445.856.599,42
Yuvartanmış Bugünkü Değer (TL)	6445.860.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İndirgenmiş nakit akışı verileri dikkate alındığından taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık 445.860.000,00 TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında her yıl Ocak ayında belirlenen kira artış oranına göre 2024 yılı Ocak ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 2.523.092,16 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. 29094 ada 10 parsel ise imar planına göre orman alanında yer almaktadır. Taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olamayacağı nedeniyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. 29094 ada 10 parsel ise imar planına göre orman alanında yer almaktadır. Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumlarına yönelik yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışması taşınmazların üst hakkına yönelik yapılmıştır. Taşınmazlardan 29094 ada 9 parsel mahallinde öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Rapora konu 29094 ada 10 parsel imar planına göre orman alanında kalmakta olup halihazırda şirketin bu taşınmaz üzerinden elde ettiği bir gelir bulunmamaktadır.

Değerleme aşamasında pazar yaklaşımı ile taşınmazların arsa değerleri tespit edilmiştir. Ayrıca maliyet yaklaşımına göre 29094 ada 9 parsel için yapı değeri belirlenmiştir. 29094 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılar müşteri isteği doğrultusunda değerlemeye dahil edilmemiştir.

29094 ada 9 parsel halihazırda gelir getiren mülk grubundadır. Söz konusu taşınmazın değerlendirme aşamasında gelir yaklaşımı başlığı altında mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Taşınmazın hali hazırda kira sözleşmesine göre gelir getiriyor olması dikkate alınarak gelir analizi ile tespit edilen değeri nihai değer kabul edilmiştir. Pazar yaklaşımı ve maliyet analizi ile bulunan değer ile gelir yaklaşımı ile bulunan değer arasındaki farkın başlıca sebebi ise parselin kullanılmamış emsal hakkının bulunması ve parsel üzerinde yer alan yurdun KYK bünyesinde olmasıdır.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazların Hacettepe Üniversitesi kampüsü içerisinde yer alıyor olması
- İlgili tesislere öğrencilerin kolayca ulaşabilmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, 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.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Nihai Olarak Takdir Edilen Yöntem ve Değerler		
Değerleme Yöntemi	29094 ADA 9 PARSEL	29094 ADA 10 PARSEL
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	₺445.860.000,00	-
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	-	₺246.489.000,00
Toplam	₺692.349.000,00	

Rakamla; 692.349.000,00 TL ve Yazıyla Altıyüzdoksanikimilyonüçyüzkırkdokuzbin Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 787.275.800,00 TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 34.1210 TL'dir.

Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve 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 Üst Hakkı Sözleşmesi,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI



Kayıt Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	29094/9
Tapınmaz 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:	LOĞUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	-	Blok/Kat/Giriş/BENo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11222	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Öst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

G/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tapınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aklına bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair kararıyla. LOĞUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 58997(Şablon: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ W0N:3930586028	16-05-2016 13:45-37987	
--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790062) 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	Müpterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. YKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin 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) LRh6anYXvvW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustaki/Hak	Ada/Parsel	29094/10
Taahhüt Kimlik No:	87955369	AT Yüzölçümü(m2):	119567.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11223	Akta Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	40 yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Özet (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL 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	Tescil Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	FB.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LDDUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parçel	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) pwQuhL6HzhN kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-53849070-115.99-[29094/9]-912872
Konu : Üniversiteler Mah. 29094/9 ve 10 Parsel
(İmar Durum Bilgisi)

28.11.2023

Sayın Mert Nihat TÜRKÖZÜ
Hacettepe Teknokent Klinik Araş. Mer.
Sağ. AR. GE. Dan. Pro. San. ve Tic. A.Ş.
Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No:26
Çankaya/ANKARA

İlgi : 13.11.2023 tarihli ve E-909683 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Loğumu (Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 parsellerin, taşınmaz değerlendirme raporlarında kullanılmak üzere, imar durumu bilgilerinin verilmesi istenmiştir.

Parsellerin bulunduğu alana ait Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüs alanına ilişkin, Beytepe ilave Revizyon Nazım İmar Planı; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/12/1991 tarihli kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çankaya Belediye Meclisimizin 07/08/1998 tarih ve 269 sayılı kararı ve 3030 sayılı yasanın 6 A/b. maddesi uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.05.1999 tarih ve 06.BBB.08.05.İM.1.2/1759-6455/98(29)-2200 tarihli yazıları ile değiştirilerek onaylanmış,

Onaylı İmar Planına ilişkin hazırlanan 81183 no.lu Parselasyon planı Çankaya Belediye Encümeninin 25/10/2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanmış, Enerji Nakil hatları dolayısı yapılan düzeltmeler ise Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir.

Sonrasında Bakanlar Kurulunun 11.01.2016 tarih ve 2016/8374 sayılı Olur'u ile onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1 No.lu Alan Sınırına ilişkin, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Bakanlık Makamınca 4691 sayılı Kanun Kapsamında 08.07.2008 tarihinde onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait Bakanlıkça 06.04.2009 tarihinde onaylanan 81183/1 no.lu parselasyon planı ile İmarın 29094 ada 9 ve 10 sayılı parseli 81183 no.lu parselasyon planı ile oluşan ve 27592 ada 4 sayılı parselden oluşturulmuştur.

Son onanlı imar planına göre 29094 ada 9 sayılı parselin imar kullanımı "Hacettepe Üniversitesi, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 1b No.lu Alan" olarak, yapılaşma koşulları ise E=0.40, Hmax:Serbest olarak belirlenmiştir. İmarın 29094 ada 10 sayılı parselin imar kullanımı ise "H.Ü. Özel Orman Alanı", olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte imarın 29094 ada 10 sayılı parseli; 27/04/2001 tarihinde askı ilan ile ilan edilmek suretiyle kesinleşen 1997- 2001 yılları arasında ki 81 no.lu Orman Kadastro Komisyonunca yapılan sınırlandırma çalışmaları ile parselin tamamı "H.Ü.2" orman alanında kalmaktadır.

Ancak Ankara Orman İşletme Müdürlüğü tarafından Belediyemiz aleyhine açılan ve Ankara 9.İdare Mahkemesinde 2019/350 E. Sayılı dosyası ile görülen davada ilgi Mahkemenin 2019/350 E.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Değerleme Kodu : BSCN05P2NL, Pın Kodu : 11792
Adres: Ziya Gökalp Cad. No : 11 A-1 Blok Kat:2 Kurum / Ankara
Telefon: 0312 458 49 90 Faks: 0312 458 90 55
Web sitesi: cankaya.bel.tr
Kep Adresi: cankayabediyesi@b01.kep.tr

Belge Tekip Adresi : <https://www.narkye.gov.tr/cankaya-belediyesi-dby>

İlgi için: Serif Hakan Selvi
Unvanı: Tekniker



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sarı Bk. No:171 Yürürlükte ÇANKAYA
Tic. Sic. No: 274670 / Şişli / İstanbul / 34398
Tic. Sic. No: 274670 / Şişli / İstanbul / 34398
Tic. Sic. No: 274670 / Şişli / İstanbul / 34398
Tic. Sic. No: 274670 / Şişli / İstanbul / 34398

2021/396 sayılı kararı ile Çankaya Belediye Encümeninin 25.10.2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanan 81183 no.lu parselasyon planı ile Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanan 81183 no.lu Ek parselasyon planının iptaline karar verilmiş, iptal kararı ile parsellerin geldisini oluşturan 27592 ada 4 sayılı parselin oluşturulduğu 81183 no.lu parselasyon planı iptal edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

- 1- 81183-1 Nolu Plan Notları (1 sayfa)
- 2- Parsellerin İmar Durumlarında Gösterir Pafta Sureti (1 sayfa)

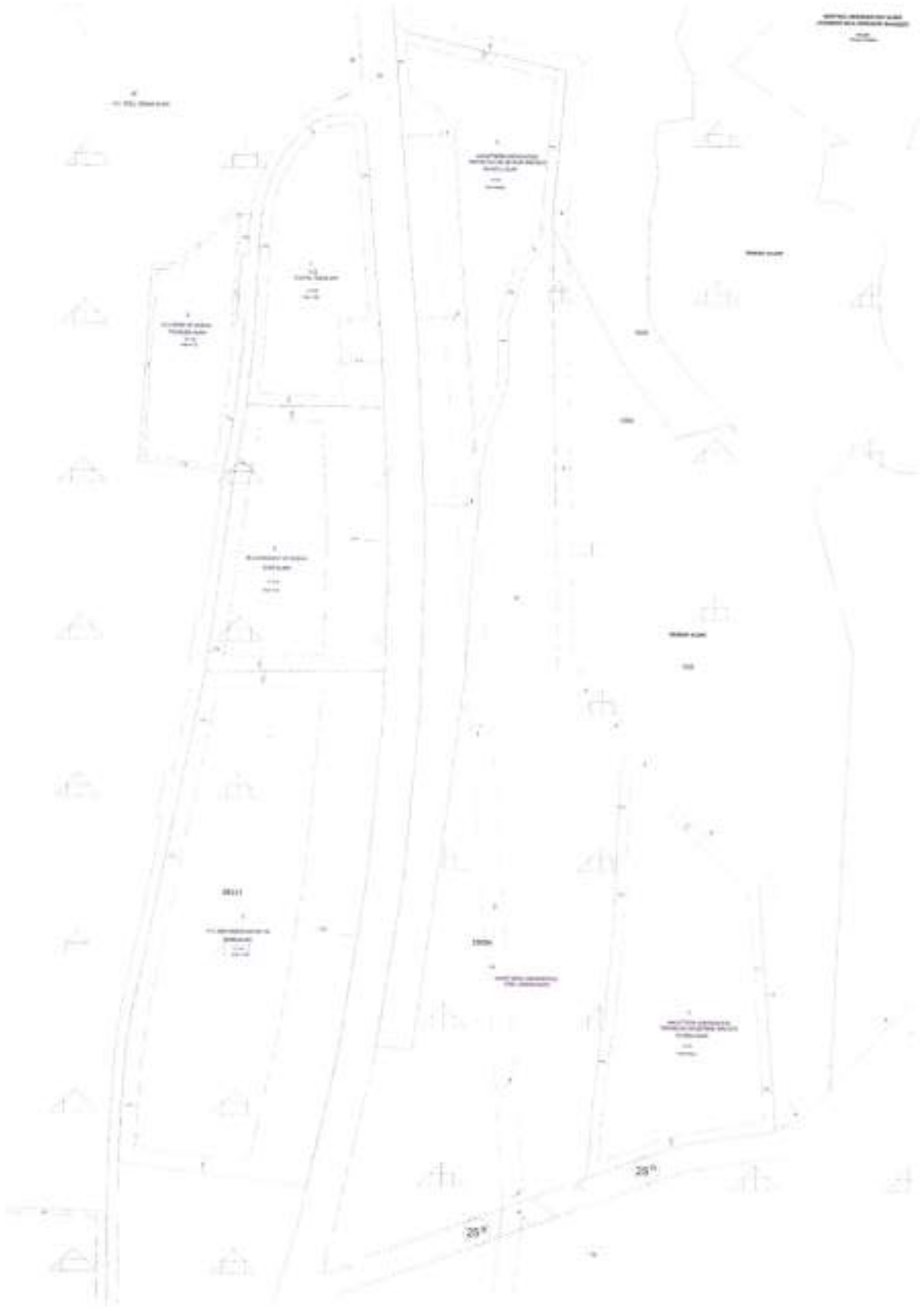
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Değerleme Kodu :BSCN085F7N2, Pn Kodu :11792
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Katlıy / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabelediyosu@trf01.kep.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.nakaya.gov.tr/cankaya-belediyesi-atlys>

Belge için: Şevki Hakan Sevi
Ünvan: Tekniker





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırrı Sk. No: 7/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 99 61 Fax: 0312 467 96 54
www.nadg.com.tr Denetim: 14.000.000.00 TL
Tic. Sic. No: 256696 Mersis No: 0801054050000010
Maddesi Vergi Dairesi 631 054 9388

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1

(28330/9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,31,32,34,41,43,44,51,52,53 __27592/15,16,17,18 __28342/1 __29093/1 __29094/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)

PLAN NOTLARI:

- ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI KARARIYLA SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN ALANLARA, 30/04/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI KARARIYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARININ SINIRLARI İLE 1B NOLU ALANIN HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZELTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI YENİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARIYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.
ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANIP 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX-SERBEST EMSAL=0,40'DIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
- YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKLDE BEURLENECEKTİR.
- İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA ALANININ %30'UNU GEÇMEZ.
- BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASAİN 2. MADDESİNE GÖRE 25/09/2002 TARİHİ VE B.09.0.AİŞ.0.12.00.06/61 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ JEOTEKNIK-JEOTEKNIK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- PLAN KAPSAMINDA SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
- 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
- HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNE (YERLEŞİM- VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN B.13.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE B.12.ÖGM.1.01.(XD).30/2009 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLAN İŞLENMİŞTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNDEN İNCELEME RAPORU MADDELERİNE UYULACAKTIR.
- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI YAZISI VE EKİNDENİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEYİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BEURLITILMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT EMSALI BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

A- Taraflar ve Konusu :

- 1) Hacettepe Üniversitesi 2013-496 numaralı karar ile Ankara ili Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi 29094 ada 9,10,11 parsellerini 49 yıllığına üst hakkı ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.' ne tahsis etmiş, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. 30/04/2013 tarihli 2013/41 sayılı yönetim kurulu kararı ile konu olan alanı 49 yıllığına firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş.' ne tahsis edilmiş ve aşağıdaki şartlar çerçevesinde yapı yapmak hakkı tanınmıştır.
- 2) Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. "taşınmaz maliki", firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş. "üst hakkı sahibi" olarak anılmışlardır.
- 3) İşbu sözleşme, içeriği ve ekleri ile birlikte ayrılmaz bir bütün olup, tapu siciline tescil ile geçerlilik kazanır.
- 4) Üst hakkı sahibi, 49 yıllık süre için taşınmaz malikine yıllık 1.000,00 TL (Bin Türk Lirası) olmak üzere toplam 49.000,00 TL (Kırkdokuzbin Türk Lirası) ödeyecektir, Ödeme tarihleri taraflar arasında yapılacak ek protokol ile belirlenecektir.

B- İçerik ve Kapsam :

- 1) Medeni Kanun 827.maddesinde belirtildiği şekilde işbu resmi senette yer alan özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alanlardan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları ile sözleşme eklerinde yer alan tüm kayıtlar, herkes için bağlayıcıdır.
- 2) Üst hakkının süresi ekli tahsis kararına uygun olarak 49 (kırkdokuz) yıldır. Bu sürelerin belirlenmesinde ekli tahsis karar ve yönetim kurulu kararları esas alınacaktır.
- 3) Üst hakkı sona erince, taşınmazın üzerindeki yapılar, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur. Yani taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Ancak, tarafların mutabakatıyla üst hakkı süresi uzatılacaktır.
- 4) Üst hakkı sahibi, gerek taşınmaz maliki vecibelerini yerine getirmek gerek kendisine tahsis edilmiş ve üzerinde üst hakkı kurulmuş olan sözleşme konusu taşınmazın kullanımından doğacak (elektrik, su, yol, güvenlik vb.) her türlü genel ve yönetim giderlerini ödemek zorundadır. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.
- 5) Üst hakkı sahibi, gerek inşaat gerek üretim ve işletme sırasında, taşınmaz maliki yönetiminin kurallara uymakla yükümlüdür. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

Emre Ali Lütfüoğlu
12.5.2013
29735750000/11
Tic. Sic. No.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

- 1) İşbu sözleşmenin 49 (kırkdokuz) yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtar gerek kalmaksızın sözleşme münfesi sayılarak, tapudan taşınmaz maliki tarafından terkini istenir ve üst hakkı sona erer. Bu durumda yukarıda B-3 maddesinde düzenlendiği şekilde üst hakkı sahibi tarafından taşınmaz üzerinde yapıları tüm yapılar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır.
- 2) Üst hakkı sahibi Medeni Kanun 831 vd. maddelerinde düzenlendiği şekilde, işbu sözleşme hükümlerine aykırı davranır, sözleşmede yüklediği edimlerini yerine getirmaz, bu haktan doğan yetkilerin sınırını aşar ise taşınmaz maliki, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte sözleşmede belirtilen süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. İşbu sözleşme Medeni Kanun 828 vd. maddelerine göre tanzim edilerek, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilmek üzere taraflarca tanzim edilerek, 15/05/2013 tarihinde imza altına alınmıştır.

Üst Hakkı Sahibi
Hacettepe Teknokent Eğitim ve
Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge
Danş. Proje San. Tic. A.Ş

Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

Taşınmaz Maliki
Hacettepe Üniversitesi
Teknoloji Geliştirme Bölgesi
Yönetici A.Ş.

Prof .Dr. Tuncay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter



RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.

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

[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat alanın adı ve adresi 2. Ruhsat alanın yapının adı ve adresi 3. Ruhsat alanın yapı türü 4. Ruhsat alanın yapı türü 5. Ruhsat alanın yapı türü 6. Ruhsat alanın yapı türü 7. Ruhsat alanın yapı türü 8. Ruhsat alanın yapı türü 9. Ruhsat alanın yapı türü 10. Ruhsat alanın yapı türü 11. Ruhsat alanın yapı türü 12. Ruhsat alanın yapı türü				13. Ruhsat alanın yapı türü 14. Ruhsat alanın yapı türü 15. Ruhsat alanın yapı türü 16. Ruhsat alanın yapı türü 17. Ruhsat alanın yapı türü 18. Ruhsat alanın yapı türü 19. Ruhsat alanın yapı türü 20. Ruhsat alanın yapı türü 21. Ruhsat alanın yapı türü 22. Ruhsat alanın yapı türü 23. Ruhsat alanın yapı türü 24. Ruhsat alanın yapı türü				25. Ruhsat alanın yapı türü 26. Ruhsat alanın yapı türü 27. Ruhsat alanın yapı türü 28. Ruhsat alanın yapı türü 29. Ruhsat alanın yapı türü 30. Ruhsat alanın yapı türü 31. Ruhsat alanın yapı türü 32. Ruhsat alanın yapı türü 33. Ruhsat alanın yapı türü 34. Ruhsat alanın yapı türü 35. Ruhsat alanın yapı türü 36. Ruhsat alanın yapı türü			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Yapıye Şefinin			
37. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 38. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 39. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 40. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 41. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 42. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 43. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 44. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 45. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 46. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 47. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 48. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				49. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 50. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 51. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 52. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 53. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 54. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 55. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 56. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 57. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 58. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 59. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 60. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				61. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 62. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 63. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 64. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 65. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 66. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 67. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 68. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 69. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 70. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 71. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 72. Adı soyadı, TC kimlik no, imza			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri			
73. Yapının teknik özellikleri 74. Yapının teknik özellikleri 75. Yapının teknik özellikleri 76. Yapının teknik özellikleri 77. Yapının teknik özellikleri 78. Yapının teknik özellikleri 79. Yapının teknik özellikleri 80. Yapının teknik özellikleri 81. Yapının teknik özellikleri 82. Yapının teknik özellikleri 83. Yapının teknik özellikleri 84. Yapının teknik özellikleri				85. Yapının teknik özellikleri 86. Yapının teknik özellikleri 87. Yapının teknik özellikleri 88. Yapının teknik özellikleri 89. Yapının teknik özellikleri 90. Yapının teknik özellikleri 91. Yapının teknik özellikleri 92. Yapının teknik özellikleri 93. Yapının teknik özellikleri 94. Yapının teknik özellikleri 95. Yapının teknik özellikleri 96. Yapının teknik özellikleri				97. Yapının teknik özellikleri 98. Yapının teknik özellikleri 99. Yapının teknik özellikleri 100. Yapının teknik özellikleri 101. Yapının teknik özellikleri 102. Yapının teknik özellikleri 103. Yapının teknik özellikleri 104. Yapının teknik özellikleri 105. Yapının teknik özellikleri 106. Yapının teknik özellikleri 107. Yapının teknik özellikleri 108. Yapının teknik özellikleri			
Yapı Projesi				Yapı Projesi				Yapı Projesi			
109. Yapı Projesi 110. Yapı Projesi 111. Yapı Projesi 112. Yapı Projesi 113. Yapı Projesi 114. Yapı Projesi 115. Yapı Projesi 116. Yapı Projesi 117. Yapı Projesi 118. Yapı Projesi 119. Yapı Projesi 120. Yapı Projesi 121. Yapı Projesi 122. Yapı Projesi				123. Yapı Projesi 124. Yapı Projesi 125. Yapı Projesi 126. Yapı Projesi 127. Yapı Projesi 128. Yapı Projesi 129. Yapı Projesi 130. Yapı Projesi 131. Yapı Projesi 132. Yapı Projesi 133. Yapı Projesi 134. Yapı Projesi 135. Yapı Projesi				136. Yapı Projesi 137. Yapı Projesi 138. Yapı Projesi 139. Yapı Projesi 140. Yapı Projesi 141. Yapı Projesi 142. Yapı Projesi 143. Yapı Projesi 144. Yapı Projesi 145. Yapı Projesi 146. Yapı Projesi 147. Yapı Projesi 148. Yapı Projesi			

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

YAPI RUHSATI										100065301
1) Proje Adı: ...				2) Proje Sahibi: ...		3) Proje Yeri: ...		4) Proje Alanı: ...		5) Proje No: ...
6) Proje İçeriği: ...				7) Proje Durumu: ...		8) Proje Tutarı: ...		9) Proje Tutarı: ...		10) Proje Tutarı: ...
11) Proje Tutarı: ...				12) Proje Tutarı: ...		13) Proje Tutarı: ...		14) Proje Tutarı: ...		15) Proje Tutarı: ...
16) Proje Tutarı: ...				17) Proje Tutarı: ...		18) Proje Tutarı: ...		19) Proje Tutarı: ...		20) Proje Tutarı: ...
21) Proje Tutarı: ...				22) Proje Tutarı: ...		23) Proje Tutarı: ...		24) Proje Tutarı: ...		25) Proje Tutarı: ...
26) Proje Tutarı: ...				27) Proje Tutarı: ...		28) Proje Tutarı: ...		29) Proje Tutarı: ...		30) Proje Tutarı: ...
31) Proje Tutarı: ...				32) Proje Tutarı: ...		33) Proje Tutarı: ...		34) Proje Tutarı: ...		35) Proje Tutarı: ...
36) Proje Tutarı: ...				37) Proje Tutarı: ...		38) Proje Tutarı: ...		39) Proje Tutarı: ...		40) Proje Tutarı: ...
41) Proje Tutarı: ...				42) Proje Tutarı: ...		43) Proje Tutarı: ...		44) Proje Tutarı: ...		45) Proje Tutarı: ...
46) Proje Tutarı: ...				47) Proje Tutarı: ...		48) Proje Tutarı: ...		49) Proje Tutarı: ...		50) Proje Tutarı: ...
51) Proje Tutarı: ...				52) Proje Tutarı: ...		53) Proje Tutarı: ...		54) Proje Tutarı: ...		55) Proje Tutarı: ...
56) Proje Tutarı: ...				57) Proje Tutarı: ...		58) Proje Tutarı: ...		59) Proje Tutarı: ...		60) Proje Tutarı: ...
61) Proje Tutarı: ...				62) Proje Tutarı: ...		63) Proje Tutarı: ...		64) Proje Tutarı: ...		65) Proje Tutarı: ...
66) Proje Tutarı: ...				67) Proje Tutarı: ...		68) Proje Tutarı: ...		69) Proje Tutarı: ...		70) Proje Tutarı: ...
71) Proje Tutarı: ...				72) Proje Tutarı: ...		73) Proje Tutarı: ...		74) Proje Tutarı: ...		75) Proje Tutarı: ...
76) Proje Tutarı: ...				77) Proje Tutarı: ...		78) Proje Tutarı: ...		79) Proje Tutarı: ...		80) Proje Tutarı: ...
81) Proje Tutarı: ...				82) Proje Tutarı: ...		83) Proje Tutarı: ...		84) Proje Tutarı: ...		85) Proje Tutarı: ...
86) Proje Tutarı: ...				87) Proje Tutarı: ...		88) Proje Tutarı: ...		89) Proje Tutarı: ...		90) Proje Tutarı: ...
91) Proje Tutarı: ...				92) Proje Tutarı: ...		93) Proje Tutarı: ...		94) Proje Tutarı: ...		95) Proje Tutarı: ...
96) Proje Tutarı: ...				97) Proje Tutarı: ...		98) Proje Tutarı: ...		99) Proje Tutarı: ...		100) Proje Tutarı: ...

HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ SAHİBİ Hacettepe Teknokent Yönetici A.Ş.

YÜKLENİCİNİN ADI SOYADI Hacettepe Eğitim ve Klinik A.Ş.
VERGİ DAİRESİ VE NO Doğanbey - 454 054 9262

ARSANIN İLİ İLÇESİ MAHALLESİ PAFTA NO ADA NO PARSEL NO
ANKARA ÇANKAYA ÜNİVERSİTELER 129-a-15-4-b 29094 9

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	26599	<i>Tayfun Tulgan</i>
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
Mimar A. Özden AKAT Yapı İşleri Müdürü	Mimar Gürkan YILMAZ Yapı İşleri ve Teknik Şişre Bölge Müdürü	

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEYEN	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.02.2013 <i>Mehmet Ali Akat</i>	<i>Atilla Uzunlu</i> Atilla UZUNLU Şube Müdürü V.	<i>Mehmet Ali Akat</i> Mehmet ALI AKAT Bölge Müdürü V.



ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML Formatında Parsel Geometrisi (KOR)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasvir Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonksiyon Uyarı	-
Kullanım Kararı	Teknokent

Bina Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S. (Emsal)	0.40
Top. İnşaat Alanı	-	Hizmet	Serbest
Maks. Konut Sayısı	-	Yanık	-

Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pasta	029A15848
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29004 / 9
Tapu Kütüğü	LOGUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	67.884.88 m ² (Tapu alanı değildir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1586 CADDE
Kapı No	3N



ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML Formatında Parsel Geometrisi Haritası

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeg	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Farklıyorsa Uyarı	-
Kullanım Kararı	-
Orman Alanı	-

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	-
Maks. Konut Sayısı	-
Kat Adedi	-
Yapılaşma Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Etiler)	-
Hinaka	-
Tençer	-

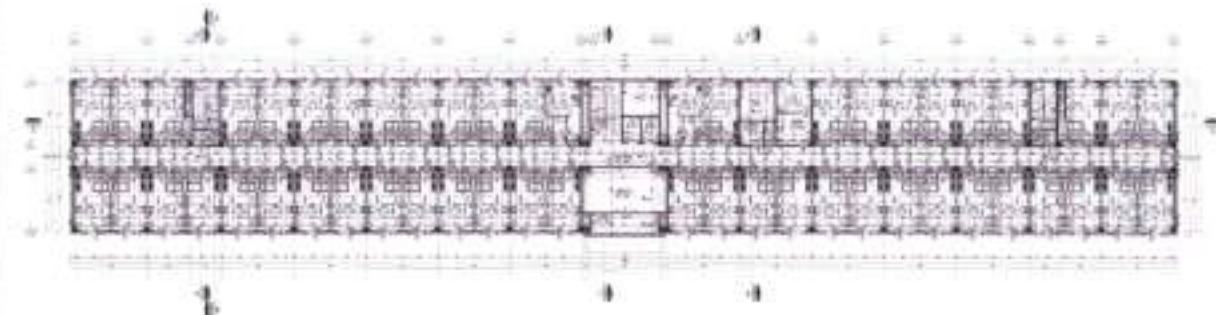
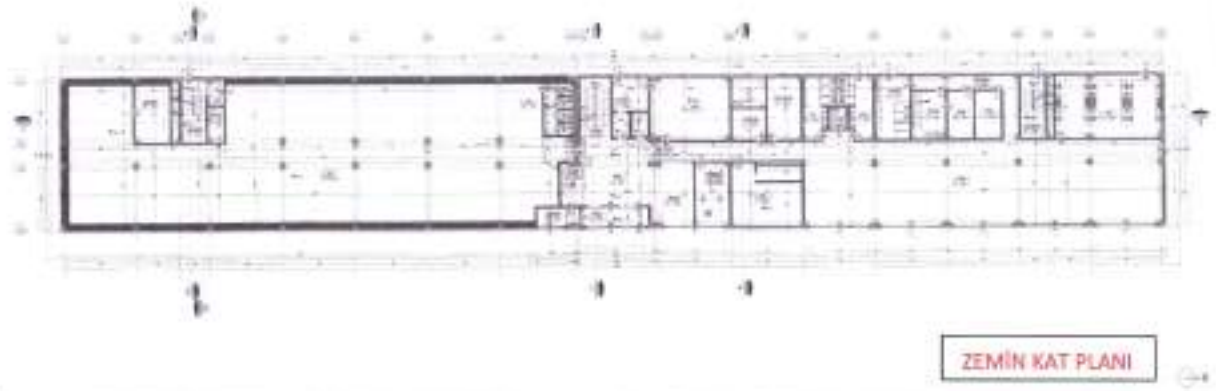
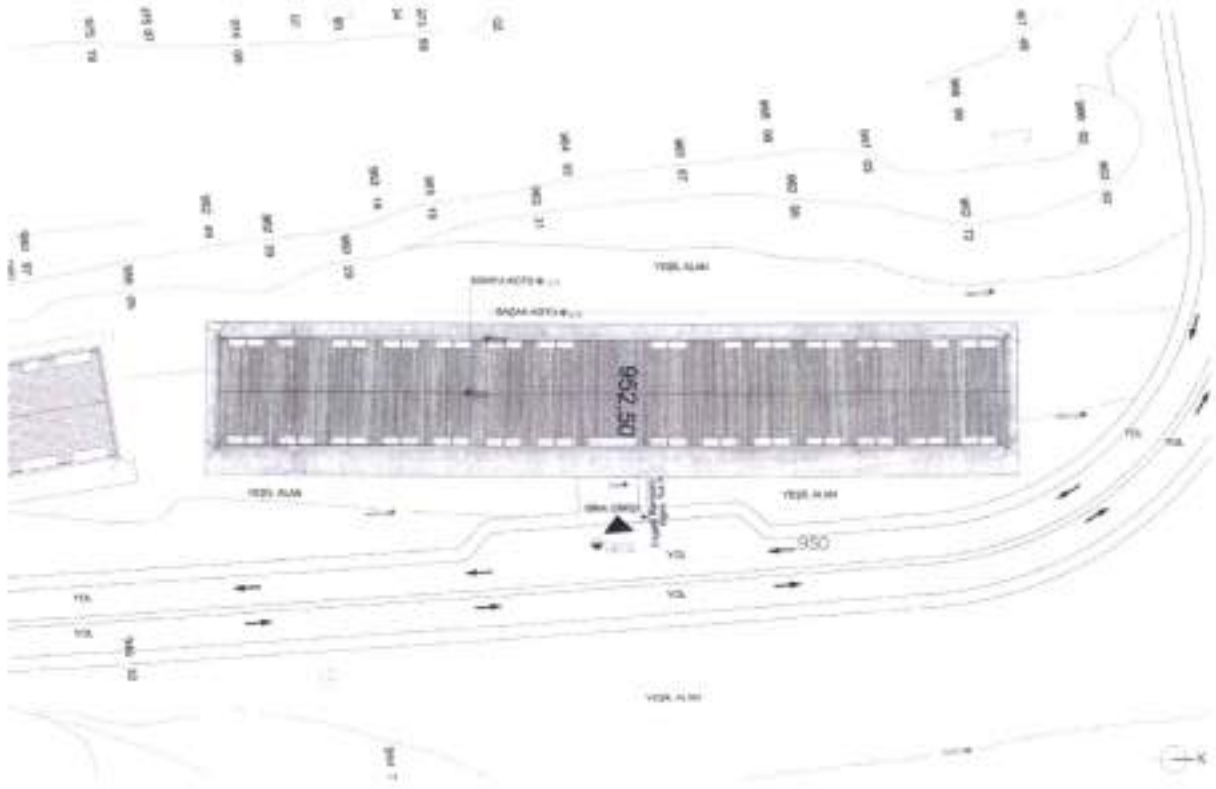
Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pafta	29A15B4C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29094 / 10
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	119.587.82 m ² (Tapu alanı değildir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil



BİRİNCİ KAT PLANI
NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt Çk. No:17/5 Seriköy/Merkez/KARAKÖY
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr E-mail:netgd@netgd.com.tr
Tic. Sic. No:250036 Mersis No:08310043200000019
Kurucu ve Yönetim Kurulu Başkanı: Akfen İnşaat

EK KİRA SÖZLEŞMESİ

ONU:

Üst kullanım mülkiyeti Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağ.Ar-Ge Dan.Pro.San. ve Tic.A.Ş.'ye ait Beytepe Mahallesi, 29094 Ada, 9/10 Parsel Çankaya/ANKARA adresinde bulunan taşınmazın yüksek öğrenim öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne kiralanması ile ilgili 09.11.2015 tarihli kira sözleşmesine, e kira sözleşmesidir.

TARAFLAR:

Bu protokolde Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağ.Ar-Ge Dan.Pro.San. ve Tic.A.Ş. "**KİRALAYAN**", T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu "**KURUM**" olarak ifade edilmiştir.

SARTLAR:

- 09.11.2015 tarihli kira sözleşmesinin 4. maddesi "Binanın aylık kira bedeli stopaj dahil, KDV Hariç 361.134,00TL olup, aylık peşin ödenecektir. (Kira ödemeleri Maliye Bakanlığınca vize edilerek ayrıntılı finansman programları ve serbest bırakma oranlarında ödeme yapılacaktır.) şeklinde düzenlenmiştir.
- 09.11.2015 tarihli kira sözleşmesinin 5. maddesi "Binadaki eksiklikler ve ilave yemekhane binası "**KURUM**"ın istekleri doğrultusunda yapılacak ve "**KİRALAYAN**" tarafından en geç 15/01/2016 tarihine kadar tamamlanacaktır." şeklinde düzenlenmiştir.
- 09.11.2015 tarihli mevcut kira sözleşmesinin diğer maddeleri yürürlükte kalacaktır.

İş bu ek ön protokol (3) maddeden ibaret olup, 1 nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. 15/12/2015

İSTEKLİ

Engin BİRDAL
0497
Hacettepe Teknokent
Eğitim ve Klinik Araştırma
Merkezi Sağ.Ar-Ge Dan.Pro.San.
ve Tic.A.Ş. adına

T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
YÜKSEK ÖĞRENİM KREDİ VE YURTLAR KURUMU

Ayhan Çelebi
Rıza ERDEM
Genel Müdür
Erkan Öztürkçü
İngilizce Emlak Dairesi Başkanı

KİRA SÖZLEŞMESİ

ONU:

Üst hakkı mülkiyeti Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Şağ.Ar-Ge Dan.Pro.San. ve Tic. A.Ş.'ne ait Beytepe Mahallesi, 29094 Ada, 9/10 Parsel, Ankara/ANKARA adresinde bulunan taşınmazın yüksek öğrenim öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne kiralanması.

ARAFLAR:

Bu sözleşmede Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Şağ.Ar-Ge Dan.Pro.San. ve Tic. A.Ş. "KİRALAYAN", T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü "KURUM" olarak ifade edilmiştir.

ARTLAR:

1. Bina Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu olarak kullanılacaktır.
2. Bina bir teslim tutanağı ile "KİRALAYAN"ı teslim ettiği şekliyle "KURUM" tarafından teslim alınacak, boşaltıldığında da bir teslim tutanağı ile "KURUM"un teslim ettiği şekliyle "KİRALAYAN"a teslim edilecektir.
3. Kira süresi, binanın "KURUM"a teslim tarihinden başlamak üzere 5(beş) yıldır.
4. Binanın aylık kira bedeli stopaj dahil, (KDV Hariç) ₺.312.000 ₺.....TL olup, aylık peşin ödenecektir. (Kira ödemeleri Maliye Bakanlığınca vize edilerek ayrıntılı finansman programları ve serbest bırakma oranlarında ödeme yapılacaktır.)
5. Bina İnceleme Raporunda belirtilen eksiklikler "KURUM"un istekleri doğrultusunda yapılacak ve eksiklikler "KİRALAYAN" tarafından sözleşme imzalandığı tarihten itibaren en geç 25/11/2015 tarihine kadar tamamlanacaktır. Eksikliklerin belirlenen süre içerisinde tamamlanmaması halinde her geçen gün için bir güne tekabül eden kira bedeli kadar günlük ceza uygulanacaktır.
6. Kira başlangıcı binanın "KURUM"a teslim tarihi olacaktır.
7. Bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra kiralamaya devam edilmesi halinde yıllık kira artışı her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÖFE) oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir.
8. Kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçlar "KİRALAYAN"na ait olacaktır.
9. Binaya ait vergiler (emlak vergisi v.s.) "KİRALAYAN"na ait olacaktır.
10. Gelir Vergisi Kanununa göre, kira bedelinden vergi tevkifatı yapılması gereken hallerde; kira bedelinden gelir vergisi, fon payı ve sair kanuni kesintiler yapıldıktan sonra kalan kısmı "KİRALAYAN"na ödenecektir.
11. Binanın teslim tarihinden itibaren su, elektrik, yakıt gideri "KURUM"a ait olacaktır. Teslim tarihine kadar olan eski borçlar "KİRALAYAN" tarafından ödenecektir.

2 477

Ömer

12. Binada mücbir sebeplerle meydana gelebilecek deprem, dışarıdan gelecek yangı, su baskını ve benzeri afetler ile binanın yapımından kaynaklanan zararlı "KİRALAYAN" tarafından giderilerek, kullanılır hale getirilecektir. Bu süre içi kira ödemesi yapılmayacaktır. Binanın kullanıldığı müddetçe kullanımda kaynaklanan hasarlar "KURUM" tarafından yaptırılacaktır.
 13. Binanın cins tashihi "KİRALAYAN" tarafından yaptırılacaktır. Cins tashihi yapılmaması halinde doğabilecek mali yükümlülüklerden "KİRALAYAN" sorumlu olacaktır.
 14. Binanın "KURUM" tarafından teslim alınmasından sonra yurt işletmeciliğinin kolaylaştırıcı nitelikte olan yapılması gerekli tadilat işleri "KİRALAYAN"dan izin alınmasını müteakip "KURUM" tarafından yaptırılacaktır.
 15. Kira ödemeleri "KİRALAYAN"nın Türkiye Vakıflar Bankası Sincan Çarşı Şubesi nezdindeki TR900001500158007303474127 IBAN ve 007303474127 no.lu Türk Lirası hesabına aktarılacaktır.
 16. "KİRALAYAN"; üniversitelerin ilgili bölümünce, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yetki verilmiş bağımsız Yapı Denetim Kuruluşları veya yetkili Kurum ve Kuruluşlar tarafından onaylanmış "Binanın yürürlükteki Deprem Yönetmeliğine uygun olduğu" ibaresini taşıyan raporu alacak, olumlu raporun ilgili Bölge Müdürlüğüne verilmesini müteakip bina teslim alınacaktır. "KİRALAYAN" söz konusu test ve rapor için "KURUM"dan herhangi bir bedel talep etmeyecektir.
 17. İhtilafların halinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
- İş bu sözleşme (17) maddeden ibaret olup, bir nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. 09.11/2015

Ah Gibid

Rıza ERDEN
Emlak Şube Müd

KİRALAYAN

T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
YÜKSEK ÖĞRENİM KREDİ VE YURTLAR KURUMU
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

GENÇLİK VE SPOR
BAKANLIĞI
YÜKSEK ÖĞRENİM KREDİ VE YURTLAR KURUMU
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Erkan ÖMEROĞLU
İmarat Emlak Dairesi Başkanı

T.C. ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 40253

MERSİS No: 0454054926200012

Ticaret Sicil/Dosya No: 311420

Ticaret Unvanı:

**HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ
SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ**

**Adres : Kazım Özalp Mah. Koza Cad. No:22 Zemin Kat İç Kapı No:2
Çankaya/Ankara**

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 2.8.2022 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:Yönetim Kurulu / Yetkililer, Sermaye Artırımı

Tescile Delil Olan Belgeler:Ankara 78. Nı Nın 1.8.2022 Tarih 06964 Sayı İle Tasdikli, (Genel Kurul Toplantı Tutanağı) 24.6.2022 Tarihli - Sayılı Genel Kurul Kararı Ankara 78. Nı Nın 1.8.2022 Tarih 06965 Sayı İle Tasdikli, (Karar) 4.7.2022 Tarihli 2022/5 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı

YÖNETİM KURULU / YETKİLİLER

Türkiye Uyruklu 188*****54 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, İRFAN ERCİYAS 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 181*****12 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, SELİM AKIN 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 198*****78 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, SİLA CİLİZ İNANÇ 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 181*****86 Kimlik No'lu, İSTANBUL / ŞİŞLİ adresinde ikamet eden, PELİN AKIN ÖZALP 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 476*****88 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, COŞKUN MESUT RUHI 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 102*****04 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, AHMET SEYFİ USLUOĞLU 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

(Baştarafı 757.Sayfada)

Önceki sermaye olan 500.000 TL (BeşYüzBinTürkLirası)'nın tamamı ödenmiş olup bu durum Sermayenin Ödendiğinin Tespitine İlişkin Tasdik Raporu ile sabittir. Bu defa artırılan 62.600.000- TL 'nin tamamı B ve C Grubu pay sahibi olan Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından muvazaadan ari olarak, nakden ve tamamen tahhüt edilmiş olup tamamı tescilden önce ödenmiştir.

Pay senetleri nana yazılıdır.

Şirket pay sahipliği oranları aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi: Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.

Pay Adedi: 40.467.857 B Grubu

: 22.482.143 C Grubu

Sermaye Tutarı: 62.950.000,00- TL

Yüzdesi: 99, 76%

Pay Sahibi: Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.

Pay Adedi: 150.000 A Grubu

Sermaye Tutarı: 150.000,00- TL

Yüzdesi: % 0, 24

(17525310)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyetçi Cad. No: 10 Kat: 3 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 296036 Mersis No: 063100438000010
Maddi ve Vergi Dairesi 021 054 9389





29094 ADA 10 PARSEL



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2019

No: 401118

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARKATAN
GENEL SEKRETER


E. NERİŞİM ÖZTANCI
BAŞKAN



Tarih: 13.07.2015

No: 404025

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslara ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128/7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


E. NERİŞİM ÖZTANCI
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırtı Sk. No:12 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 267 00 5750012 / 27 81 04
www.netgf.com.tr Sermaye Piy. Sic. No: 267 00 5750012
Tic. Sic. No: 267 00 5750012 / 27 81 04
Müşteri Verisi Ücretsiz 053 388 2059



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 511345)

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

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15023854974 - Lisans No: 927171)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan