



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

akfen
inşaat

Özel 2024-638

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 5. Km. Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 66 Faks:0312 457 00 14
www.netgd.com.tr Şirket Yılı: 14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 258096 Mersis No: 083105403000019
Muhur ve Vergi Dairesi: 031 284 2388



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.
Etiler Mah. Sırtı Sk. No: 17/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 10 04 Faks: 0312 467 06 04
www.netgr.com.tr Bilişim No: 14.080.000.00 TL
Tic. Sic. No: 250890 Mersis No: 0621054638000010
(Kataip Vergi Dairesi 631 064 0100)

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 Tarihi 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 Gerekliliği 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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 Projeye 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 Gerektirir 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	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 İse, 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 Birbiriyle 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 değerlendirme 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 Altyüz kırkmilyondört yüz kırkyedibin 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 değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibari 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.

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 ile 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.
N. Ömer Sk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
T:0312 461 60 81 Fax:0312 467 06 34
E:net.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
SAGLIK MERSİS No:080310400000019
SAGLIK MERSİS No:080310400000019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL		ANKARA			AT YÜZÖLÇÜM(m2)			108326,00		
İLÇE		GÖLBAŞI			ANA TAŞINMAZ NİTELİK			30 adet taşınmazın mülkiyet hakkı mesken, 22'e kadar mesken, A3 5 katlı mesken, A4 6 katlı mesken, B1 28 katlı mesken, B2 10 katlı mesken, B3 29 katlı mesken, B4 6 katlı mesken, C1 9 katlı mesken, C2 33 katlı mesken, C3 10 katlı mesken, C4 28 katlı mesken, D1 9 katlı mesken, D2 23 katlı mesken, D3 8 katlı mesken, D4 6 katlı mesken, D5 5 katlı mesken, D6 6 katlı mesken, E1 9 katlı mesken, E2 8 katlı mesken, H1 10 katlı mesken, H2 9 katlı mesken, F 10 katlı mesken, G 10 Katlı Mesken, R5 1 katlı Mesken		
MAHALLE		HACILAR								
ADA-PARSEL		111328/1								
SIRA NO	Tapınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVİMİYE
1	93747285	17	1673	T	ZEMİN KAT	1	125/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
2	93747288	17	1676	T	ZEMİN KAT	2	409/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
3	93747289	17	1674	T	ZEMİN KAT	3	168/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
4	93747311	17	1675	T	ZEMİN KAT	4	85/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
5	93747317	17	1677	T	ZEMİN KAT	5	213/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
6	93747318	18	1678	T	ZEMİN KAT	6	92/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
7	93747320	18	1678	T	ZEMİN KAT	8	50/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
8	93747321	18	1681	T	ZEMİN KAT	9	51/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
9	93747326	18	1682	T	ZEMİN KAT	10	469/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
10	93747328	18	1683	T	ZEMİN KAT	11	50/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
11	93747329	18	1684	T	ZEMİN KAT	12	39/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
12	93747330	18	1685	T	ZEMİN KAT	13	62/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
13	93747331	18	1686	T	ZEMİN KAT	14	51/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
14	93747332	18	1687	T	ZEMİN KAT	15	49/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
15	93747357	18	1688	T	ZEMİN KAT	16	50/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
16	93747358	18	1689	T	ZEMİN KAT	17	207/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
17	93747359	18	1690	T	ZEMİN KAT	18	107/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
18	93747360	18	1691	T	ZEMİN KAT	19	121/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
19	93747361	18	1692	T	ZEMİN KAT	20	104/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
20	93747362	18	1963	T	ZEMİN KAT	21	53/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
21	93747364	18	1964	T	ZEMİN KAT	22	264/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
22	93747365	18	1695	T	ZEMİN KAT	23	56/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
23	93747366	18	1696	T	ZEMİN KAT	24	99/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
24	93747367	18	1697	T	ZEMİN KAT	25	176/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
25	93747369	18	1699	T	ZEMİN KAT	27	51/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
26	93747374	18	1700	T	ZEMİN KAT	28	177/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
27	93747375	18	1701	T	ZEMİN KAT	29	47/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
28	93747377	18	1703	T	ZEMİN KAT	31	52/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
29	93747379	18	1705	T	ZEMİN KAT	33	181/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
30	93747386	18	1706	T	ZEMİN KAT	34	181/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
31	93747390	18	1707	T	ZEMİN KAT	35	46/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
32	93747480	18	1708	T	ZEMİN KAT	36	54/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
33	93747484	18	1709	T	ZEMİN KAT	37	177/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
34	93747488	18	1710	T	ZEMİN KAT	38	54/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
35	93747489	18	1711	T	ZEMİN KAT	39	44/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
36	93747490	18	1712	T	ZEMİN KAT	40	172/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
37	93747493	18	1713	T	ZEMİN KAT	41	107/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
38	93747493	18	1714	T	ZEMİN KAT	42	137/108326	İŞ YERİ	20.03.2024	14683
39	93747499	17	1672	RE	ZEMİN KAT 1. BODRUM KAT	1	851/108326	İŞ YERİ	17.08.2016	15988

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Yönetim Planı:08/06/2016 (Başlama Tarih:18/07/2016, Bitiş Tarih:18/07/2016 20/07/2016 – 14040 (müştereken)

Şerhler:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira verilmektedir) (Başlama Tarih:21/07/2015 Süre:99 Yıl) 24/07/2015 – 14407 (müştereken)

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beştepe/Ankara
Etiler Mh. Sımsık Sok. No:173
Tic. Sic. No:259696 Mersis No:08105438900010
Tel: +90 312 467 00 81 Faks: +90 312 467 00 84
www.netgd.com.tr Şifre: netgd1000/00.01 TL

- 1200000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(-10 yıllığına MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE KİRALANMIŞTIR.) (Başlama Tarih:07/03/2018 Süre.) 16/03/2018 – 5816. *10 no'lu bağımsız bölüm için)

** 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 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

Son üç yıllık dönemde 20.03.2024 tarih 14683 yevmiye numarası ile Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş. adına 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işlemi yapılmıştır.

3.5 Gayrimenkulün 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 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Gölbaşı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 10 numaralı bağımsız bölüm ile ilgili kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşme içeriği ile ilgili bilgi edinilememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup R1 Blok için 17.08.2015 tarih 741/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R2 Blok için 17.08.2015 tarih 742/2015 numaralı tadilat ruhsatı R3 Blok için 17.08.2015 tarih 743/2015 nolu tadilat ruhsatı, R4 Blok için 17.08.2015 tarih 744/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R6 Blok için 17.08.2015 tarih 746/2015 numaralı tadilat ruhsatı ve 26.04.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Webtapu portalında yapılan incelemelerde 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumlarına yönelik yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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 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, 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.

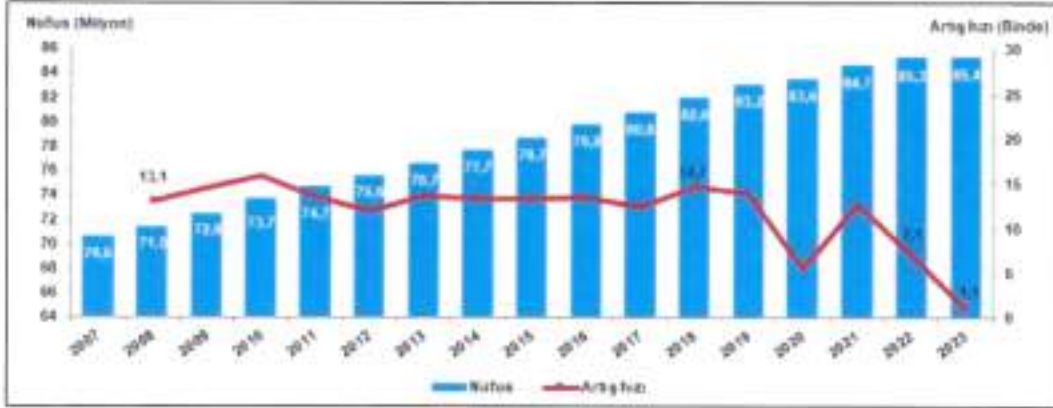
Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 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.

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 km²lik 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 İmravor 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.

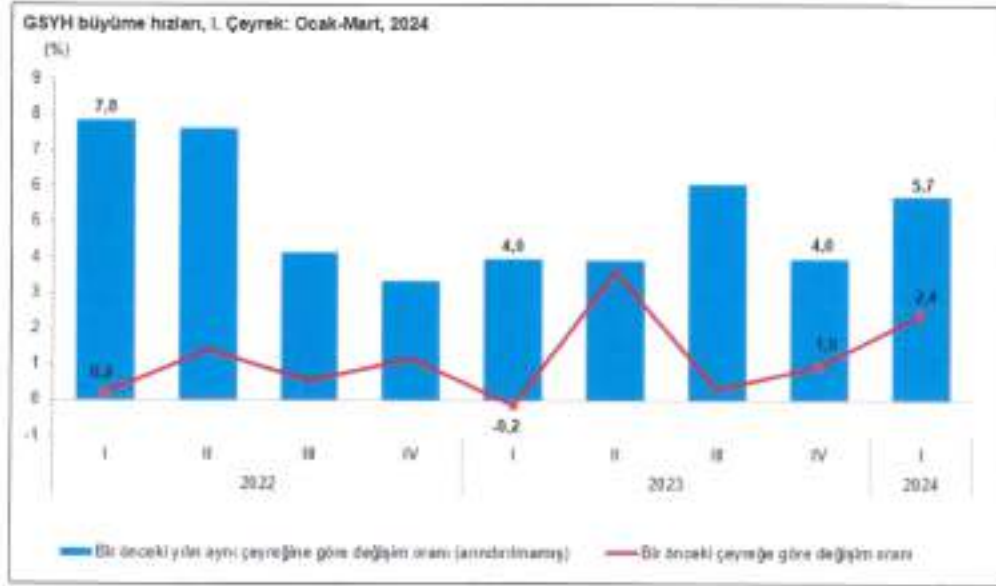
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



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.

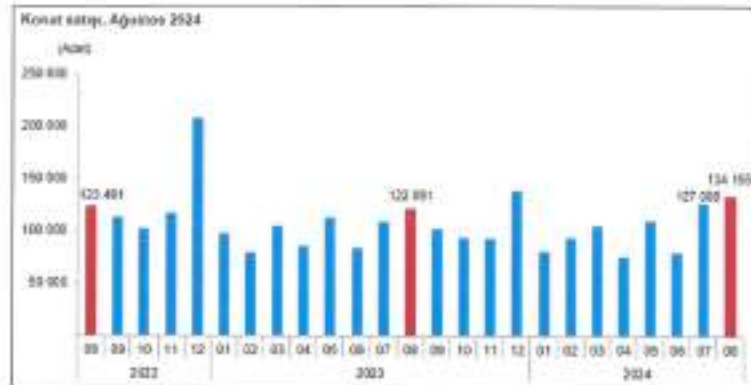
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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(TUİK).

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.



Konut satış sayısı, Ağustos 2024

	Ağustos		Değişim (%)	Ocak - Ağustos		Değişim (%)
	2024	2023		2024	2023	
Satış miktarına göre toplam satış	134.155	122.891	9,9	806.317	797.418	1,1
İpotekli satış	13.574	16.375	-17,1	79.485	152.438	-48,9
Diğer satış	120.581	106.516	14,1	726.832	644.980	13,2
Satış derinlemesine göre toplam satış	134.155	122.891	9,9	806.317	797.418	1,1
İkinci el satış	41.913	35.310	18,7	256.021	230.900	7,5
Birinci el satış	92.242	87.581	5,3	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.

NET KURUMSAL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.109. Ceur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 271246/0101 Fax: 312 467 34 34
Tic. Sic. No: 271246/0101 Fax: 312 467 34 34
Tic. Sic. No: 271246/0101 Fax: 312 467 34 34
Tic. Sic. No: 271246/0101 Fax: 312 467 34 34

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).

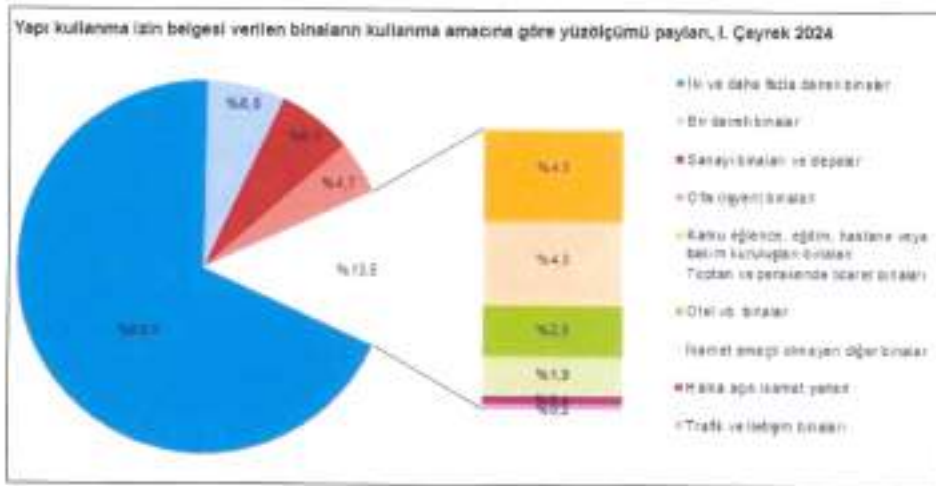
Yabancılara yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838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



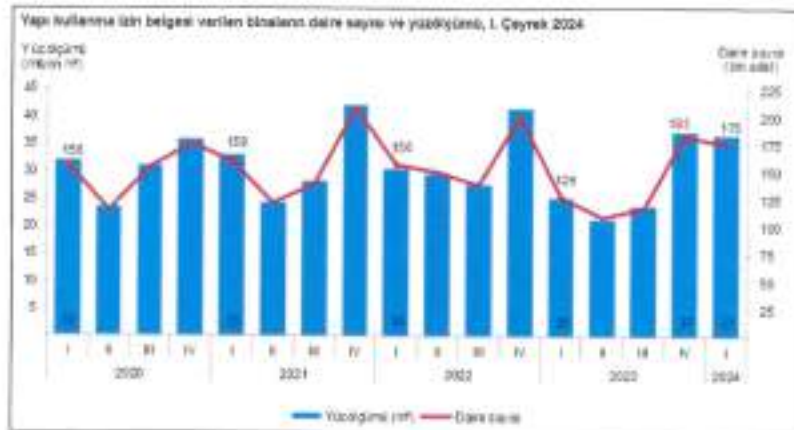
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 artmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon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



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).







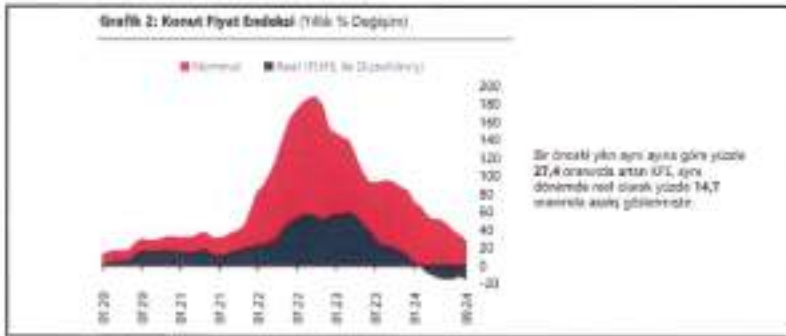
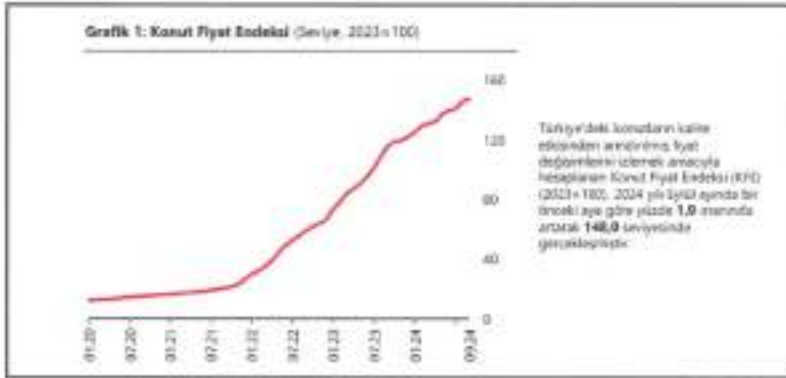
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçümü %45,3 artmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 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 izin belgesi istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çayır	Yıkık		Yıkık		Yıkık	
		Sıra sayısı	değişim (%)	Sıra sayısı	değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	değişim (%)
2022	I	86 173	7,7	642 327	4,5	129 032 132	1,1
	II	22 488	7,2	155 516	-2,2	30 456 513	-1,8
	III	22 962	34,2	148 538	23,6	29 491 781	21,5
	IV	22 838	4,1	137 561	-0,7	27 561 681	-2,4
2023	I	30 854	0,5	395 728	-4,0	41 520 777	-1,4
	II	86 799	-12,5	534 594	-16,8	107 665 849	-16,6
	III	20 214	-10,1	126 262	-18,8	25 266 810	-17,0
	IV	18 022	-21,0	107 774	-27,9	21 206 270	-28,1
2024	I	19 722	-13,9	117 274	-14,7	23 721 882	-13,9
	II	28 822	-6,9	182 244	-8,3	37 411 267	-0,0
	III	29 549	41,2	174 899	30,5	30 715 220	40,3

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)	1393,3 (%51,0)	1244,1 (%49,0)	32443,5 ₺
	1035,7 (%37,6)	1204,3 (%39,0)	1020,4 (%37,0)	46213,4 ₺
	1326,3 (%58,9)	1549,1 (%66,8)	1314,0 (%60,5)	29608,3 ₺
	1291,6 (%45,7)	1452,9 (%55,7)	1284,0 (%47,1)	58325,2 ₺



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 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. Taşınmazlar site içerisinde T blok ve R6 blokta yer almaktadır. T blok 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların kullanıma alanlarına ilişkin bilgi ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

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

Mahallinde yapılan incelemede yapının mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür. 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde 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 dükkan 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer 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 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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* 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 değerlendirilmede 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 değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir*: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl 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 Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 300m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 28.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bölgeye ulaşım sağlanan cadde üzerinde yer almaktadır. Ulaşım yoluna cepheli olması nedeni ile rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0539 415 32 19

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, 400m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 40.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bölgeye ulaşım sağlanan cadde üzerinde yer almaktadır. Ulaşım yoluna cepheli olması nedeni ile rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0530 500 79 88

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, 340m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 40.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bölgeye ulaşım sağlanan cadde üzerinde yer almaktadır. Ulaşım yoluna cepheli olması nedeni ile rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0536 387 13 46

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, 400m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 34.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bölgeye ulaşım sağlanan cadde üzerinde yer almaktadır. Ulaşım yoluna cepheli olması nedeni ile rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0530 301 33 47

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 184m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 21.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0505 466 30 52

[E:1 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 140m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 60.000,00 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0552 217 28 27

[E:2 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 188m² kullanım alanına sahip dükkan vasıflı gayrimenkul 75.000,00 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0505 466 30 52

[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.

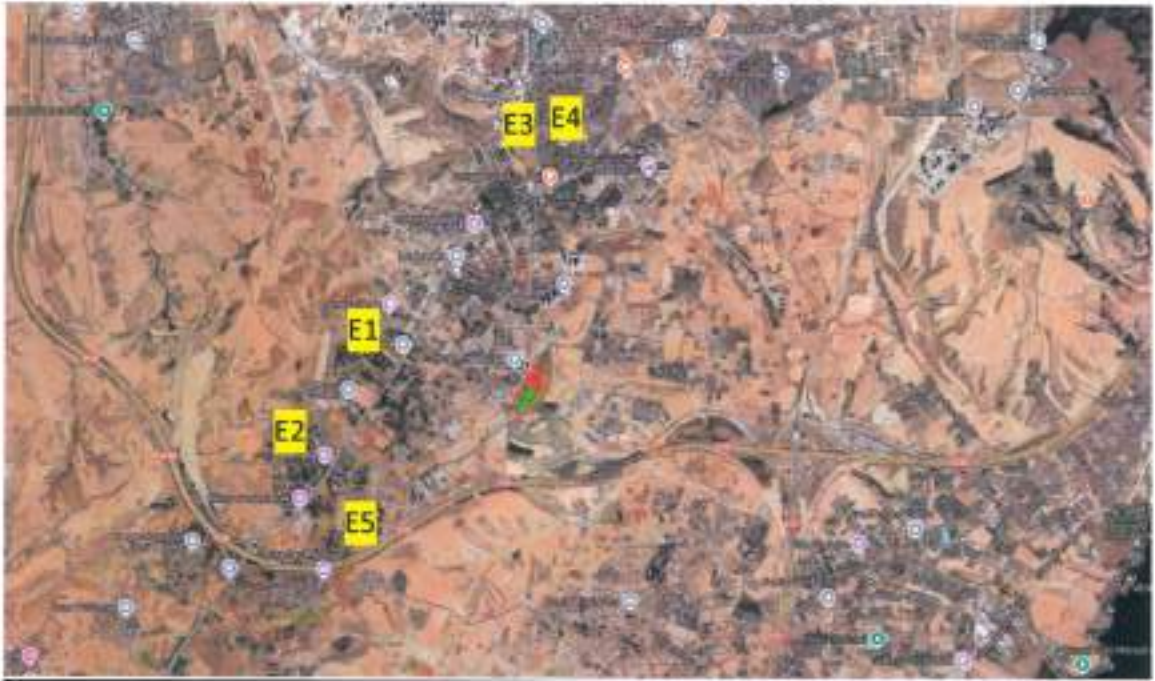
İlgilisi : 0553 278 70 06

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt Alan (m ²)	300,00m ²		400,00m ²		340,00m ²		400,00m ²		184,00m ²	
Satış fiyatı	628.000.000,00		640.000.000,00		640.000.000,00		34.500.000 TL		21.000.000 TL	
m ² 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/m ²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt Alan (m ²)	140,00m ²		188,00m ²		160,00m ²		398,00m ²		45,00m ²	
Kira fiyatı	660.000,00		675.000,00		655.000,00		230.000 TL		19.000 TL	
m ² 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/m ²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Pbx:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Şirket No:44.000.000.00 TL
Tic Sic.No:290696 Mersis No:083105438500011
Maltepe Vergi Dairesi Tel:054 3018

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.netgd.com.tr Şirket No:14.000.050.00 TL
Tic. Sic. No:290096 Mersis No:083105438000015
Muhap. Vergi Dairesi 031 564 2298

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 aynıısının 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 *çerçebilir*. 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 olmadığına; 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 gelire 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 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 buldukları 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 Gereklere 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 Bulunmadığına 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 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 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 bölgedeki 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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

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. Binyıl Sk. No:1775 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 265204 Şişli No:00110/403990010
Tic. Sic. No: 265204 Şişli No:00110/403990010
Maddede 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 ilgilimiz 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 (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	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/Parsel:	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/Parsel:	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

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:	93747289	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:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/03
Cilt/Sayfa No:	17/1674	Arsa Payı/Payda:	168/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı 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

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:	93747311	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:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/04
Cilt/Sayfa No:	17/1675	Arsa Payı/Payda:	85/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı 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

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:	93747317	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Göbaşı(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

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:	93747318	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Göbaşı(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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747320	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/8
Cilt/Sayfa No:	18/1680	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 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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747321	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/9
Cilt/Sayfa No:	18/1681	Arsa Pay/Payda:	51/108326
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

Kayı 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	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız 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 meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 5 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

Kayı 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	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız 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 meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 5 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:	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



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:	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:	KatMülkiyeti	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:	-	Blok/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:	KatMülkiyeti	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:	-	Blok/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
JEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mah. Emir Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Sic.No:250620 Mersis No:083105493800019
Ticaret Sicil No:254938

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:	93747357	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Göbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN/16
Cilt/Sayfa No:	18/1688	Arsa Payı/Payda:	50/108326
Kayıt Durum:	Aktif		
		Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı 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
Taahhüt Kimlik No:	93747358	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Göbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//17
Cilt/Sayfa No:	18/1689	Arsa Payı/Payda:	207/108326
Kayıt Durum:	Aktif		
		Ana Taahhüt Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı 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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747359	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/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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747360	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/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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Tapınmaz Kimlik No:	93747361	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbasi(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 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: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Tapınmaz Kimlik No:	93747362	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbasi(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 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: 21-10-2024-09:53



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:	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/BBNö:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//22
Cilt/Sayfa No:	18/1694	Arsa Pay/Payda:	264/108326
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

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:	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/BBNö:	T/ZEMİN/23
Cilt/Sayfa No:	18/1695	Arsa Pay/Payda:	56/108326
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
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



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:	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
Taşınmaz Kimlik No:	93747369	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	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/27
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Arsa Payı/Payda:	51/108326
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

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:	93747369	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	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/27
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Arsa Payı/Payda:	51/108326
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





Kayı 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





Kayı 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



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:	93747377	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/31
Cilt/Sayfa No:	18/1703	Arsa Pay/Payda:	52/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı 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: 21-10-2024-09:53



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:	93747379	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/33
Cilt/Sayfa No:	18/1705	Arsa Pay/Payda:	181/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esnelyet Mh. Demir Sk. No:111 Yenimahalle/ANKARA
Tel:3312 467 00 01 Faks:3312 467 00 34
www.netgf.com.tr E-mail: info@netgf.com.tr
Tic. Sic.No:256506 Şirket Sic.No:282185433903018
Statüde Vergi Dairesi:331 064 0100

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
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



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:	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 Borçlanma: 4.000.000.00 TL
Tic Sic.No:256886 Mersis No:082105103000018
Maliye Vergi Dairesi 534 0281

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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:	93747480	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:	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



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:	93747484	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:	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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54



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/Mulkiyeti	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 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 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



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/Mulkiyeti	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 Payı/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. Sımsık Sok. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Barmisyon:14.000.009.00 TL
Tic Sic.No:250098 Menkul Yat.0621054938900019
Mersant Yatırımlar A.Ş. 831 034 1000

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	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbasi(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız 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

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	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Gölbasi(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız 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

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/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Konum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağımsız 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

İmar Çapı ve CBS Krokisi



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-49485841-754-30149

07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar
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, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

- Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Olurları ile onaylanan "Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çıkarım Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, balısı geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibarıyla çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,
- Karaoğlan 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,
- Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Olurları ile onaylanan Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çıkarım Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Toplu İyiyeri 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,
- Karaoğlan 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,
- İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,
- İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Korut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Doğrulama Kodu: 881D0913-6E9-474D-9009-D82281727708
Gazi Osman Paşa Mahallesi Satıl Caddesi No: 3 PK:06665
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@bu01.kyp.tr

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gnlbasi-ebys>
Bilgi İletişim Dairesi Başkanlığı
Şehir Plancısı



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.006.000,00 TL
Tic. Sic. No:256698 Mersis No:085105402000019
Muhür Yeri: Galeri 831/53.0289

- f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,
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: 881D0931-6EE9-434D-9089-D81231727708

Doğrulama Adresi: <https://www.tickiye.gov.tr/golbasi-etbys>

Osul Osmun Paşa Mahallesi Kahal 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:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Faks:0312 487 90 34
www.netgd.com.tr Sektör:14.00.200.00 TL
Tic.Sic.No:256026 Mersis No:0810540000000111
Kataip: Verim-Güvenlik-Şeffaflık



T.C. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

İMAR DURUMU

03.06.2015 tarih ve B-1 nolu imarî mübâhize ile
imar çizim düzeni belirlenmiş ve imar çizim yapılmıştır.

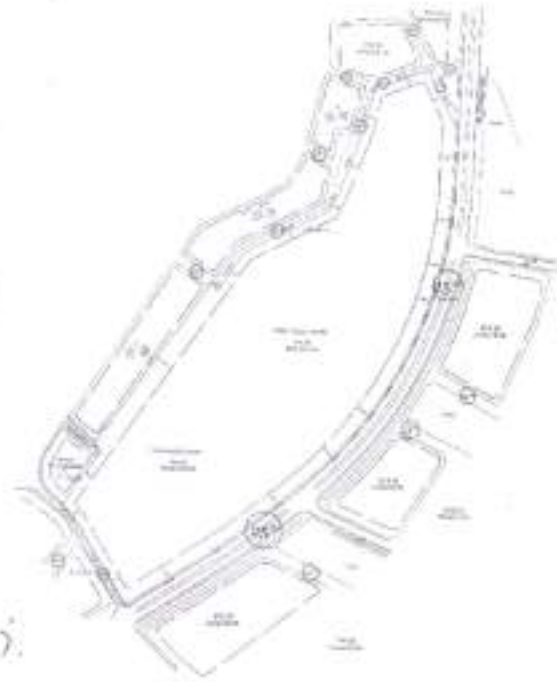
03.06.2015
Sayı: 250/15

KROKİ EKTEDİR

ŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

ŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

ŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI





EK-1

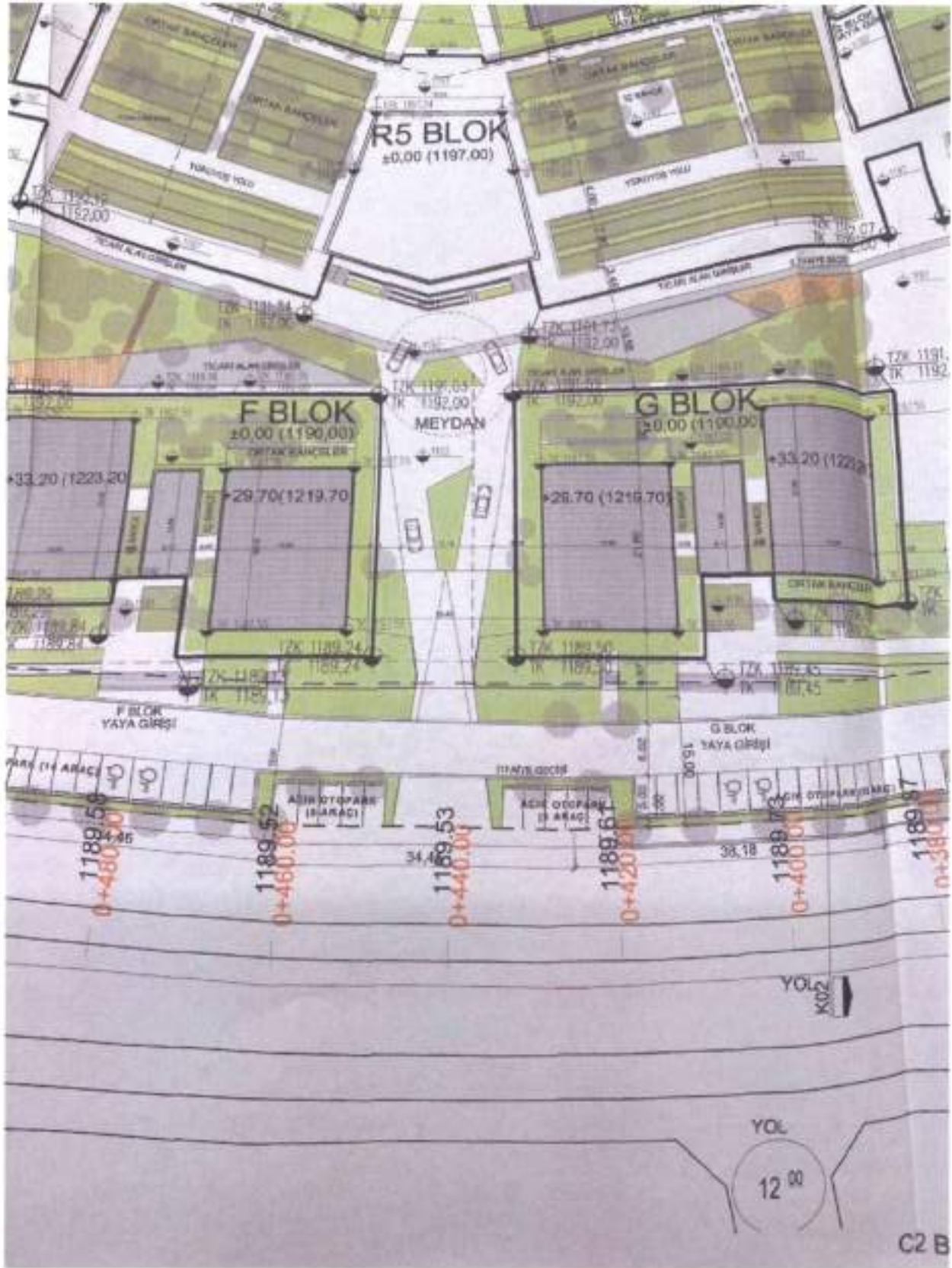




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli Mh. Sırrı SK. No:17/1 Kat:Kuşluk Kökara
Tel:0212 467 00 01 Faks:0212 867 12 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:280008 Mersis No:083300490000019
Malîye Vergi Dairesi 831 004 0399



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Birniyisi Mh. Sırt Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Serhaye:16.009/200.30 TL
Tic.Sic.No:258298 Mersis No:0810054838900010
Müşteri Verisi Dairesi 82/054 8368



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 256936 Mersis No: 083105478500019
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000 TL
Tic. Sic. No: 256936 Mersis No: 083105478500019
Mükese Vergi Dairesi 631 954 5389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				100000			
1. Yapı Adı: ...				2. Yapı Türü: ...			
3. Yapı Sahibi: ...				4. Yapı Kullanma İzin Belgesi No: ...			
5. Yapı Mülkiyeti: ...				6. Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: ...			
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...				8. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
9. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				10. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
11. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				12. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
13. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				14. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
15. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				16. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
17. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				18. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
19. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				20. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
21. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				22. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
23. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				24. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
25. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				26. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
27. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				28. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
29. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				30. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
31. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				32. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
33. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				34. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
35. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				36. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
37. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				38. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
39. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				40. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
41. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				42. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
43. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				44. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
45. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				46. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
47. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				48. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
49. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				50. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
51. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				52. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
53. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				54. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
55. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				56. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
57. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				58. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
59. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				60. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
61. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				62. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
63. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				64. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
65. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				66. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
67. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				68. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
69. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				70. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
71. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				72. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
73. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				74. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
75. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				76. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
77. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				78. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
79. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				80. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
81. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				82. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
83. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				84. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
85. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				86. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
87. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				88. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
89. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				90. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
91. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				92. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
93. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				94. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
95. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				96. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
97. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				98. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			
99. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...				100. Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...			

YAP KULLANMA ZIN BELGESİ

1103/01

1) Katip Mimari Şirketi 2) Katip İnşaat Şirketi		3) Katip İnşaat Şirketi		4) Katip İnşaat Şirketi		5) Katip İnşaat Şirketi	
6) Katip İnşaat Şirketi		7) Katip İnşaat Şirketi		8) Katip İnşaat Şirketi		9) Katip İnşaat Şirketi	
10) Katip İnşaat Şirketi		11) Katip İnşaat Şirketi		12) Katip İnşaat Şirketi		13) Katip İnşaat Şirketi	
14) Katip İnşaat Şirketi		15) Katip İnşaat Şirketi		16) Katip İnşaat Şirketi		17) Katip İnşaat Şirketi	
18) Katip İnşaat Şirketi		19) Katip İnşaat Şirketi		20) Katip İnşaat Şirketi		21) Katip İnşaat Şirketi	
22) Katip İnşaat Şirketi		23) Katip İnşaat Şirketi		24) Katip İnşaat Şirketi		25) Katip İnşaat Şirketi	
26) Katip İnşaat Şirketi		27) Katip İnşaat Şirketi		28) Katip İnşaat Şirketi		29) Katip İnşaat Şirketi	
30) Katip İnşaat Şirketi		31) Katip İnşaat Şirketi		32) Katip İnşaat Şirketi		33) Katip İnşaat Şirketi	

Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi	Şantiye Şefi
Şantiye Şefi	Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi
Şantiye Şefi	Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi
Şantiye Şefi	Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi
Şantiye Şefi	Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi

Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
Diğer Düzelenler İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının teknik özellikleri, yapıya ait özellikleri ve yapıya ait özellikleri göstermektedir. Bu özellikler, yapıya ait özellikleri göstermektedir ve yapıya ait özellikleri göstermektedir. Bu özellikler, yapıya ait özellikleri göstermektedir ve yapıya ait özellikleri göstermektedir. Bu özellikler, yapıya ait özellikleri göstermektedir ve yapıya ait özellikleri göstermektedir.

Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma Zin Belgesi	Kazan İle İlgili Özellikler

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sanır Sok. No: 11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Barmno: 14.090.006.00 TL
Tic. Sic. No: 258895 Kurumlar Sic. No: 282105401010011
Mersis No: TR 08 282105401010011

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				0015/2017			
1) Proje Adı: ...		2) Proje No: ...		3) Proje Durumu: ...		4) Proje Tarihi: ...	
5) Proje Sahibi: ...		6) Proje Yürütücüsü: ...		7) Proje Yürütücüsü Adresi: ...		8) Proje Yürütücüsü Telefonu: ...	
9) Proje Yürütücüsü Adresi: ...		10) Proje Yürütücüsü Telefonu: ...		11) Proje Yürütücüsü E-postası: ...		12) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
13) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		14) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		15) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		16) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
17) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		18) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		19) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		20) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
21) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		22) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		23) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		24) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
25) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		26) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		27) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		28) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
29) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		30) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		31) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		32) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
33) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		34) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		35) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		36) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
37) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		38) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		39) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		40) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
41) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		42) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		43) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		44) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
45) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		46) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		47) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		48) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
49) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		50) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		51) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		52) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
53) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		54) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		55) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		56) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
57) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		58) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		59) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		60) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
61) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		62) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		63) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		64) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
65) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		66) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		67) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		68) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
69) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		70) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		71) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		72) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
73) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		74) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		75) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		76) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
77) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		78) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		79) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		80) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
81) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		82) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		83) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		84) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
85) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		86) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		87) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		88) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
89) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		90) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		91) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		92) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
93) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		94) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		95) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		96) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	
97) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		98) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		99) Proje Yürütücüsü İmzası: ...		100) Proje Yürütücüsü İmzası: ...	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

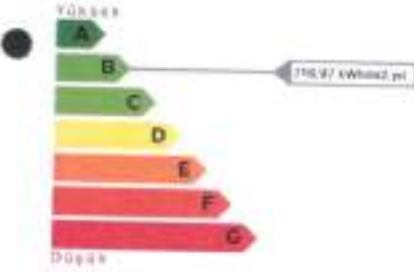
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 11.768,00
Ada, Parsel : 111328/1/1
Adres : Kocaeli Mah. 986/1 Sk. No:1/1 Gölbaşı/ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Selim AKHAKFEN İnş Tur ve Tic.A.Ş. ve Ort. İnşaat Loti A1 Blok
Adresi : Gölbaşı/ANKARA
Müşterek Tesisatların Sahibi İşleviyle
Adı Soyadı :
Adresi :

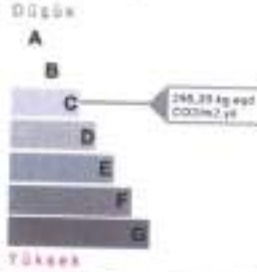
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtma (kWh/yıl)	Sıvı Isınma (kWh/yıl)	Kullanılan Alan Başına (kWh/m ² yıl)	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	ABCDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	ABCDEFG
ISIRILMIŞ SU	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sistemi	189.111,56	189.111,56	16,07	ABCDEFG
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi, Soğutma Sistemi	422.807,41	997.825,49	35,93	ABCDEFG
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Fluoresan, Kompakt Fluoresan	78.056,18	194.212,58	6,63	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5347E138BACA7
Yerli Tarihi : 23.07.2019
İşin Geçerlilik Tarihi : 24.07.2020

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : AHMED SAMI UNAL
Firma : HASAN Erdöğün
Orta Sicil No : MWO-41-0238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsız Sk. No:17N Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 5041 Fax:0312 467 5534
www.netjd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:259698 Mersis No:0821004030020019
Mevcut Vergi Dairesi: 831 264 2289

SAHA GÖRÜNTÜLERİ





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:1211 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 0061 Fax:0312 467 0034
www.netgd.com.tr Çerçeve:4.000.000,00 TL
Tic. Sic.No:298696 Mersis No:0631054930000019
Maliye Vergi Dairesi:031 254 3282



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401419

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"ı uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARKAN
GENEL SEKRETER


Ali 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" (YD-128/7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARKAN
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" (SPK-138.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERKUTUGAY YILDIR
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 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: 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

akfen
inşaat

Özel 2024-639

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sk. No:711 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic Sic.No: 256690 Mersis No: 0831854038900019
Tic Sic. Vergi Dairesi: 831 054 0399



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. Sımsık Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:250226 Mersis No:0833054538000019
Halukpa Vergi Dairesi 0312 054 0280

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	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 İçin 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 İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	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 Gereklere 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 İle 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, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle 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 değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
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 (Birmilyarsekizyüzaltımilyınaltıyüzkırkbın 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 değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibari 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 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 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

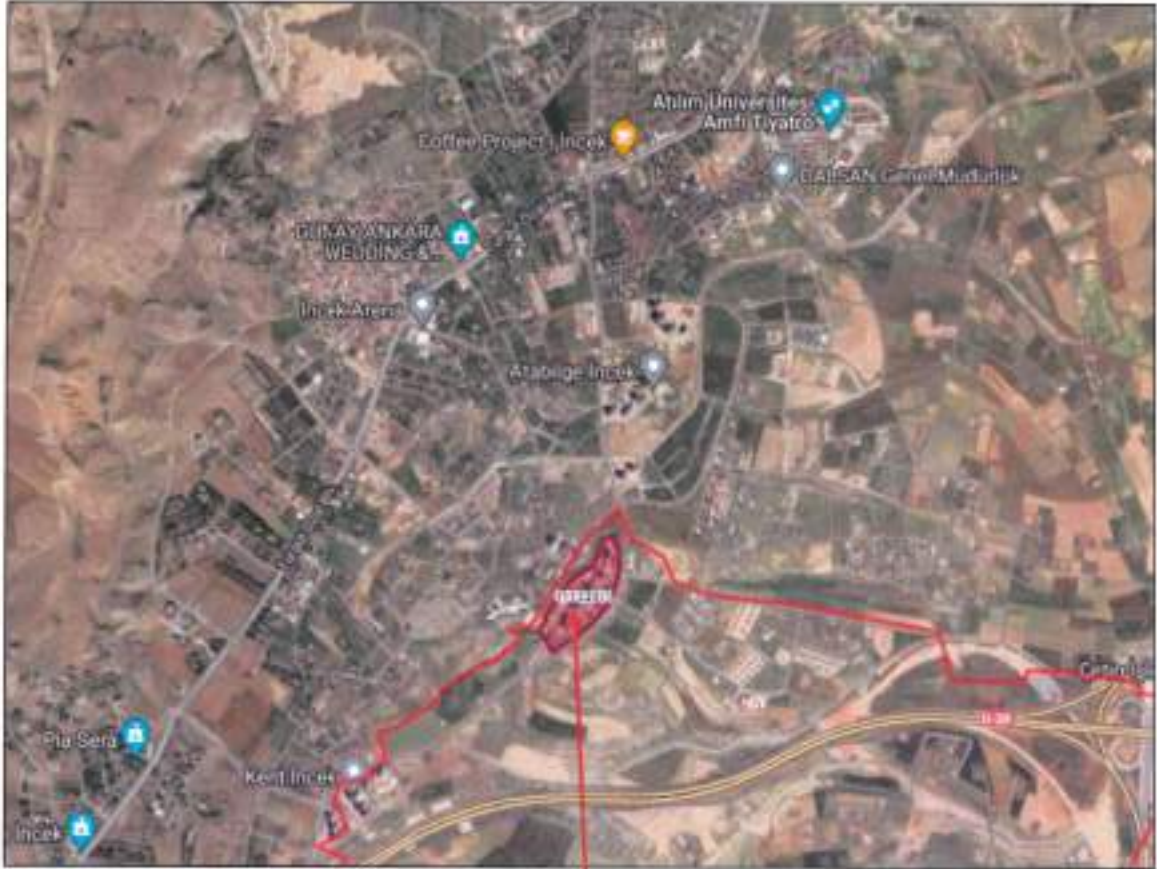
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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 Şh. Sımr Sk. No:17/1 Yeşil Mahallesi KATKAR
Tel:0312 487 03 61 Fax:0312 407 95 54
www.netgd.com.tr Barmen:14 004 006 00 TL
Tic. Sic.No:350690 Mersis No:083101013000010
KDV No:319 054 099