NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024-638

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 65 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:44.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0831054038900019
Maltepe Vergi Dairesi:831 084 3389

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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 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 İle 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 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 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin 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 İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 18

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 18

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 18

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını 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 ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 27

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 27

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	ÖZEL-2024-638 / 30.09.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (39 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 39 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar dükkan 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	**640.447.000,00-TL** **Altıyüzkırkmilyondörtyüzkırkyedibin Türk Lirası**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**768.536.400,00-TL**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme 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 değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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 değerleme raporları,

29.12.2023 tarih ve Özel-1675 numaralı değerleme raporu,
24.04.2024 tarih ve Özel-239 numaralı değerleme raporu,
28.06.2024 tarih ve Özel-467 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:255696 Mersis No:0631054938050019
Mükellef Vergi Dairesi 631 054 3805

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0830 0340 3890 0016
Merkez Vergi Dairesi 631 [illegible]

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 parsele 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL		ANKARA			AT YÜZÖLÇÜM(m2)		108326,00			
İLÇE		GÖLBAŞI			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		10 adet değiştirme,A1 24 katlı meskn,A2 4 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 meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn A1,A2,A3,A4,B5,3 katlı Okul İş Yeri					
MAHALLE		HACILAR								
ADA-PARSEL		111328/1								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
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	1863	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	R6	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 şerhi) (Başlama Tarih:21/07/2015 Süre:99 Yıl) 24/07/2015 – 14407 (müştereken)

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

** Değerleme tarihi itibariyle 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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ernniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi: 631 054 9789

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 ilidir. 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 ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 Aralık 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

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

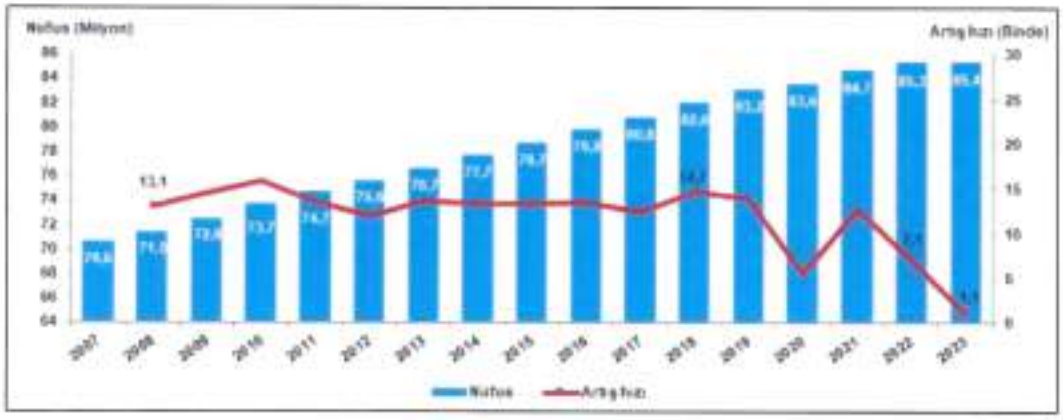
Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dır. Gölün güneyinden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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

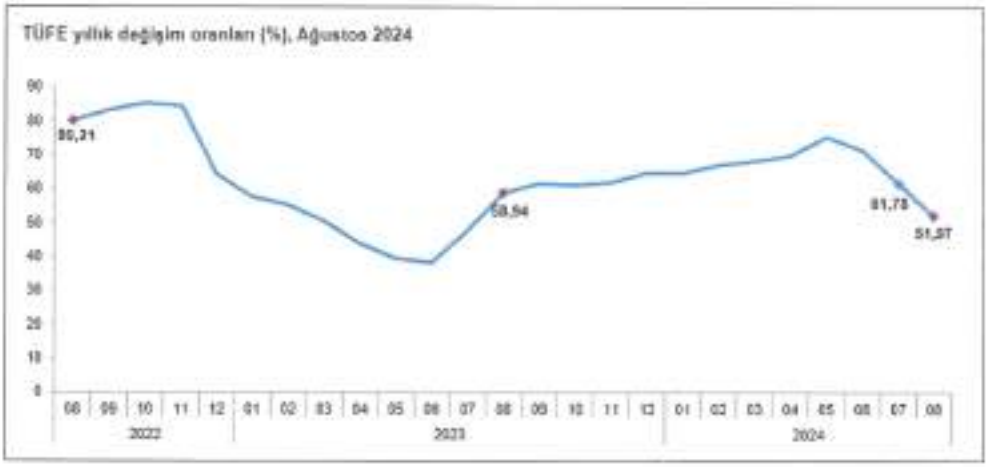
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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;

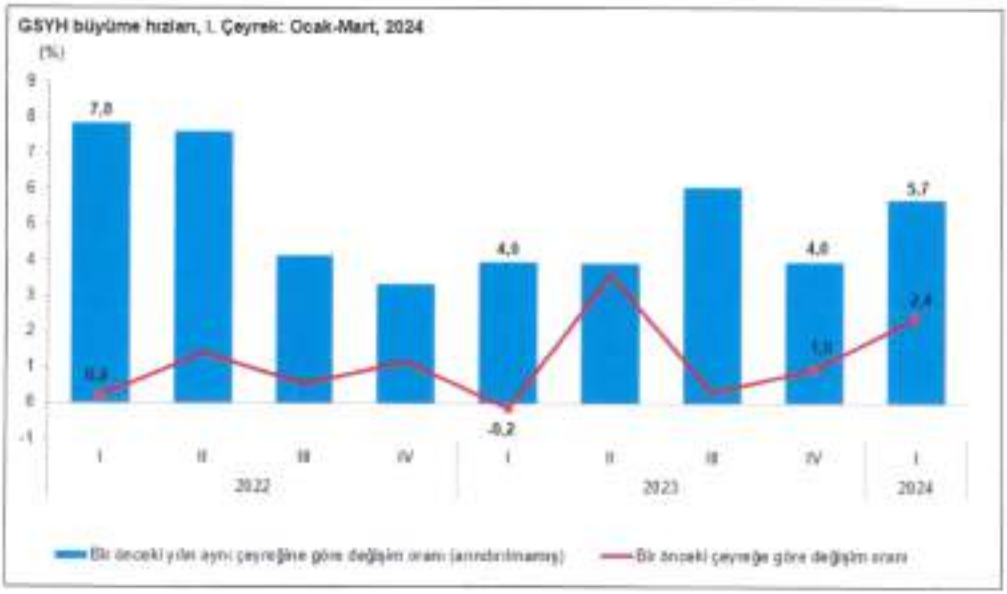


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

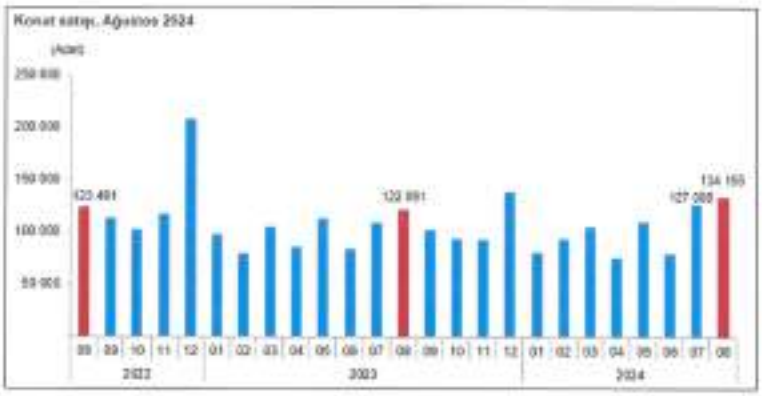
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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. GSYH'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			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	134 155	122 091	9,9	806 317	797 418	1,1
İpotekli satış	13 574	16 375	-17,1	78 485	152 438	-48,6
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	727 832	644 980	12,9
Satış durumuna göre toplam satış	134 155	122 091	9,9	806 317	797 418	1,1
İlk el satış	41 913	35 310	18,7	256 021	238 109	7,5
İkinci el satış	92 242	86 781	6,3	550 296	559 309	-1,6

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara Ticaret Sicili No: 283154

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. (TUİK).

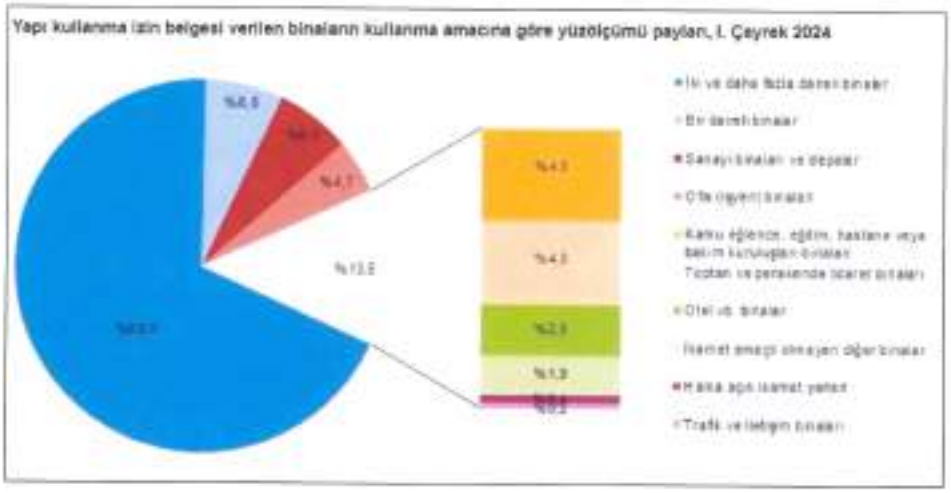
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 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. (TUİK).

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 (TUİK).

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(TUİK).

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 yüzölçüm %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).

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyet Mh. Birer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 02 61 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi 691 054 2030

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

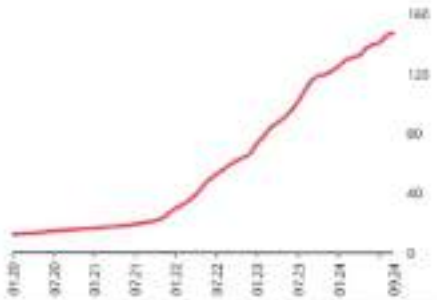
Yıl	Çeyrek	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**99 173**	**7,7**	**642 327**	**2,5**	**129 032 132**	**1,1**
	I	22 488	7,2	155 516	-2,2	30 456 519	-7,8
	II	22 982	24,2	149 528	23,6	29 493 783	21,5
	III	22 838	4,1	137 561	-0,7	27 561 681	-2,4
	IV	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 520 777	-1,4
2023		**86 799**	**-12,5**	**534 554**	**-16,8**	**107 965 849**	**-16,6**
	I	20 214	-10,1	126 282	-18,8	25 266 516	-17,0
	II	18 032	-21,6	107 774	-27,9	21 206 270	-28,1
	III	19 722	-13,6	117 274	-14,7	23 721 882	-13,9
	IV	28 822	-6,6	183 244	-8,5	37 411 281	-9,9
2024	I	28 549	41,2	174 859	38,5	36 715 226	45,3

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

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

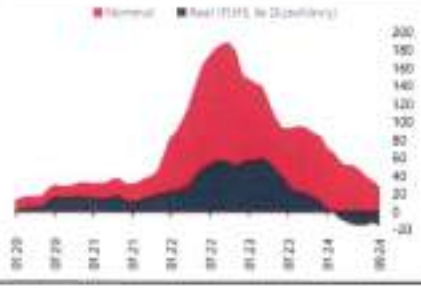
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
	1257,7 (%48,4)	1393,3 (%51,0)	1244,1 (%49,0)	52443,5 ₺
	1015,7 (%37,6)	1204,3 (%39,0)	1020,4 (%37,0)	46213,4 ₺
	1326,3 (%58,9)	1549,1 (%46,8)	1314,0 (%60,5)	29609,3 ₺
	1291,6 (%45,1)	1452,9 (%45,7)	1284,0 (%47,1)	38029,2 ₺

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



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **1,0** oranında artarak **148,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **27,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara Vergi Dairesi

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme 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 m^2 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 itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir

zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

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

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

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

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

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 ol*abilir*. 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 değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İlgilisi : 0532 585 24 44

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

İlgilisi : 0532 265 10 86

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

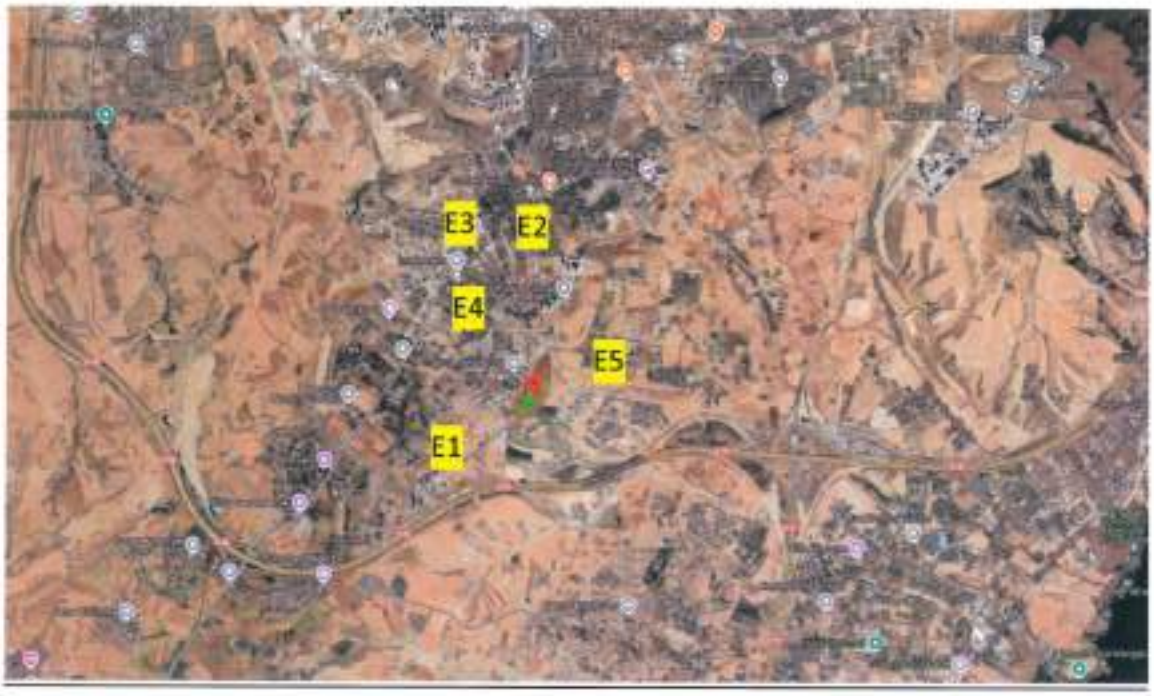
İlgilisi : 0553 278 70 06

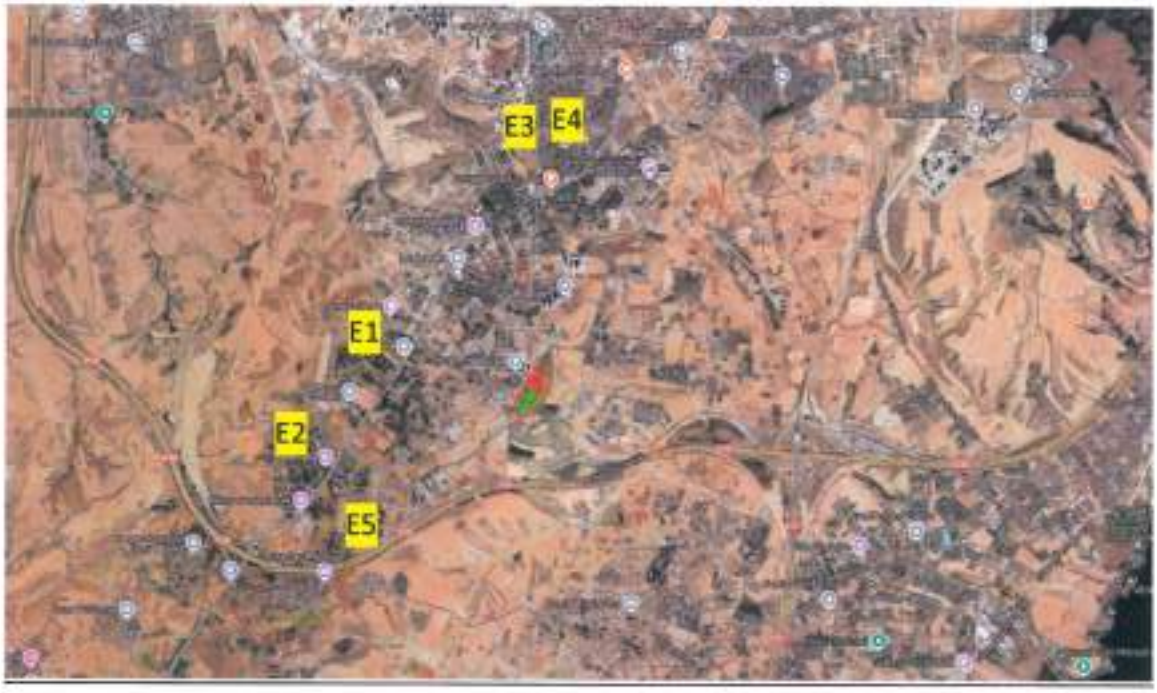
EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt Alan (m²)	300,00m²		400,00m²		340,00m²		400,00m²		184,00m²	
Satış fiyatı	₺28.000.000,00		₺40.000.000,00		₺40.000.000,00		34.500.000 TL		21.000.000 TL	
m² birim fiyatı	93.333 TL		100.000 TL		117.647 TL		86.250 TL		114.130 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	83.543 TL		84.510 TL		99.424 TL		72.890 TL		102.135 TL	
Ortalama Birim fiyat	88.500TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt Alan (m²)	140,00m²		188,00m²		160,00m²		398,00m²		45,00m²	
Kira fiyatı	₺60.000,00		₺75.000,00		₺55.000,00		230.000 TL		19.000 TL	
m² birim fiyatı	429 TL		399 TL		344 TL		578 TL		422 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	5%	-	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	390 TL		363 TL		294 TL		468 TL		361 TL	
Ortalama Birim fiyat	375TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:260696 Nersis No:0631054938500011
Maltepe Vergi Dairesi 791 054 3089

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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, kullanın alanı, cephesi vb. tüm özellikleri değerlendirilerek birim değerler bağımsız bölüm özelinde farklılaştırılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ernlyat Mh. Binir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250686 Mersis No:0831054938500015
Mahkeme Vergi Dairesi 831 584 2088

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 değerleme 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 değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.
Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258096 Mersis No:0210549380000019
Maltepe Vergi Dairesi 6[illegible] 084 0080

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 değerleme 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 değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:5/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250696 Mersis No:0291054438000015
Malaşa Vergi Dairesi 671 054 7388

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 340 TL/m² ile 580 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmakta olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Gk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:356696 Mersis No:0631054038000015
Maltepe Vergi Dairesi 6310540385

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

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

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

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

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevr Sk. No:17/1 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250698 Mersis No:0831084931800019
Hatipe Vergi Dairesi 831 084 9319

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 değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **640.447.000,00-TL** ve Yazıyla; **Altıyüzkırkmilyondörtyüzkırkyedibin 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 itibarıyle 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.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat 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.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 74
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:208008 Mersis No:0631054499900045
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9999

Pazar Yaklaşımına Göre Değer Detayı

SIRA NO	B.B NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL/m²)
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0831058038300015
Mallapa Vergi Dairesi 631 054 0080

Gelir Yaklaşımına Göre Değer Detayı

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ALANI (m²)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PİYASA 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 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:256696 Mersis No:0631054310300011
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0300

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747285
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1673
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	125/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747288
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1676
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//2
Arsa Pay/Payda:	409/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ernniyet Mh. Beir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sic.No:250030 Mersis No:0831004133000031
Hüseyin Vergi Dairesi 631 004 2082

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747289
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1674
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//3
Arsa Pay/Payda:	168/108326
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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747311
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1675
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//4
Arsa Pay/Payda:	85/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: [illegible] TL
Ticaret No: [illegible]
Mersis No: [illegible]
Vergi Dairesi [illegible]

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747317
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1677
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//5
Arsa Pay/Payda:	213/108326
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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747318
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1678
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//6
Arsa Pay/Payda:	92/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:[illegible] Mersis No:[illegible]
Mersis Vergi Dairesi 631 464 9599

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747320
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1680
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//8
Arsa Pay/Payda:	50/108326
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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747321
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1681
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//9
Arsa Pay/Payda:	51/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:51

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747326
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1682
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//10
Arsa Pay/Payda:	469/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747328
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1683
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//11
Arsa Pay/Payda:	50/108326
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. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi: Ankara Kurumlar V.D.
Ticaret Sicil No:250696 Mersis No: 0950 1483 0000 111
Mersis No: 0950 1483 0000 111
Mersis No: 0950 1483 0000 111

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747329
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1684
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//12
Arsa Pay/Payda:	39/108326
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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747330
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1685
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//13
Arsa Pay/Payda:	62/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:356036 Mersis No:0610543385000011
Maltepe Vergi Dairesi 634 454 2335

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747331
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1686
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//14
Arsa Pay/Payda:	51/108326
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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747332
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1687
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//15
Arsa Pay/Payda:	49/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 96 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Sic No:350030 Mersis No:0621254938050019
Vergi Dairesi 635 364 9388

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747357
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1688
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//16
Arsa Pay/Payda:	50/108326
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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747358
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1689
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//17
Arsa Pay/Payda:	207/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi 435 054 0288

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747359
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1690
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//18
Arsa Pay/Payda:	107/108326
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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.
Tarih: 21-10-2024-09:52

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747360
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1691
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//19
Arsa Pay/Payda:	121/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 67 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054093000017
Maltepe Vergi Dairesi 415 057 2089

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:52

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747361
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1692
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//20
Arsa Pay/Payda:	104/108326
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: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747362
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1693
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//21
Arsa Pay/Payda:	53/108326
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.
Ermiyat Mh. Beyr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.500.000,00 TL
Tic.Sic.No:359036 Mersis No:0631054608500010
Metepe Vergi Dairesi 631 054 6189

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747364
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1694
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN KAT-1.KAT//22
Arsa Pay/Payda:	264/108326
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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747365
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1695
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//23
Arsa Pay/Payda:	56/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyat Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 61 Fax:0312 467 90 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic.No:358696 Mersis No:0631056130000015
Vergi Dairesi 631 454 3015

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747366
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1696
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//24
Arsa Pay/Payda:	99/108326
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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747367
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1697
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//25
Arsa Pay/Payda:	176/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:21 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 66 61 Fax:0312 467 66 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.063.000,00 TL
Ticaret No:256696 Mersis No:0820496303000001
Maltepe Vergi Dairesi 025 304 3286

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

weblapu

Tarih: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747369
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1699
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//27
Arsa Pay/Payda:	51/108326
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.

weblapu

Tarih: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747369
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1699
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//27
Arsa Pay/Payda:	51/108326
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. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 63 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0860105403800015
Mahaye Vergi Dairesi:861 084 3038

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

weblapu

Tarih: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747374
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1700
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//28
Arsa Pay/Payda:	177/108326
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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

weblapu

Tarih: 21-10-2024-09:50

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747375
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1701
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//29
Arsa Pay/Payda:	47/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bentderesi Mh. Sevr Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 90 81 Fax:0312 467 90 34
www.netgdt.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0231054033000019
Maltepe Vergi Dairesi 951 042 8699

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747377
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1703
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//31
Arsa Pay/Payda:	52/108326
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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747379
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1705
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//33
Arsa Pay/Payda:	181/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 356006 Mersis No: 0821054338900019
Maltepe Vergi Dairesi: 231 064 0199

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:53

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747386
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1706
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//34
Arsa Pay/Payda:	181/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747390
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1707
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//35
Arsa Pay/Payda:	46/108326
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. Gimir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000.00 TL
Tic. Sic.No:250696 Mersis No:0831054939000018
Maltepe Vergi Dairesi 699 464 9289

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747480
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1708
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//36
Arsa Pay/Payda:	54/108326
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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747484
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1709
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//37
Arsa Pay/Payda:	177/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831054938000010
Bağlıca Vergi Dairesi 831 054 9389

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747488
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1710
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//38
Arsa Pay/Payda:	54/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747489
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1711
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//39
Arsa Pay/Payda:	44/108326
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. Sinir Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:250098 Mersis No:0621054038900019
Mersis Vergi Dairesi 831 054 5[illegible]

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2024-09:54

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747490	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:	
Mevkii:	-	Blok/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 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

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747493	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:	
Mevkii:	-	Blok/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 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. Sinsi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:256696 Mersis No:0210543800001
Maltepe Vergi Dairesi B.K. 554 5585

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747494
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1714
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/1//42
Arsa Pay/Payda:	137/108326
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Sermaye: 14.000.000,00 TL

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.'nün 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,

a) 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 Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, balısi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) 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 Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

ç) 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,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-474D-9089-D82283727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gelbasi-ebys

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sakil Caddesi No: 3 PK 06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0851054038000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 3389

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 Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-474D-9089-D82283727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ünir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256026 Mersis No:0621054038000111
Kızılcepe Vergi Dairesi 621 054 0389

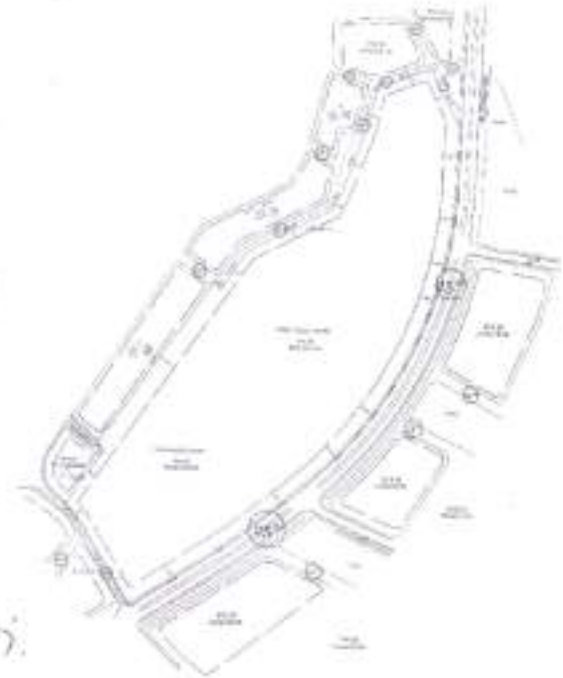
T.C.
DÜZİÇİ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR DURUMU

03.06.2015 tarih ve 8-1 nolu İmar Komisyonu kararı ile imar cezası ödemesi tahakkuk edilmiş ve imar cezası yapılmamıştır.

03.06.2015
Sayı: 150/15

KROKİ EKTEDİR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ennlyat Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0934054938000001
Maltepe Vergi Dairesi 034 054 0189

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

1.KISIM MİMARİ PROJE
(Tamamı: 2Kısım)

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ		AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI		21/01/2014 TARİH 116/14 SAYILI
YOL KOTU		04/01/2015 TARİH 06/15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22 Ocak 2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE REYANI		22/01/2015 TARİH 03421 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../..... Selçuk TURŞAKÖZ İmar Planlamacısı	22 Ocak 2015

BURADA TAHLİ İMRAL İMARSIZ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLİR. KURULUŞLARCADA ÜYELİK GEREKİNİMİ TAKİBİ GÖRÜLEBİLİR.

- S.DS NET GERÇEK DEĞERİ RAPORLARINDA İNŞAAT MALİYETİ ALINMADAN ÖNCE DEĞERLEMEYİ YAPANLARDAN ALINACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA İŞÇİ İŞÇİ YÜKSEK YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YANGIN YÜKSEK YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YAPI RUHSATNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

Mimar Melisa TARANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Emel ERCAN onaylanan kontrol edilen, İmar Kanunu ve Plânlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin yetkili temsilcisi olarak, eşliğinde ve çizim doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gerekli kaçakların inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğurmamamaydan vazgeçmek şeklinde fenni mesuliyet veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü kalıcılar olmaksızın kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256036 Mersis No:0621054039500019
Maltepe Vergi Dairesi 621 354 9399

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

(Tamamı 2 Kısım)
2.KISIM
MİMARİ PROJE

6994

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

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	23 Ocak 2015
	Selçuk TURŞAKÖZ İmar	

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

- 3.00 M YÜ GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

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

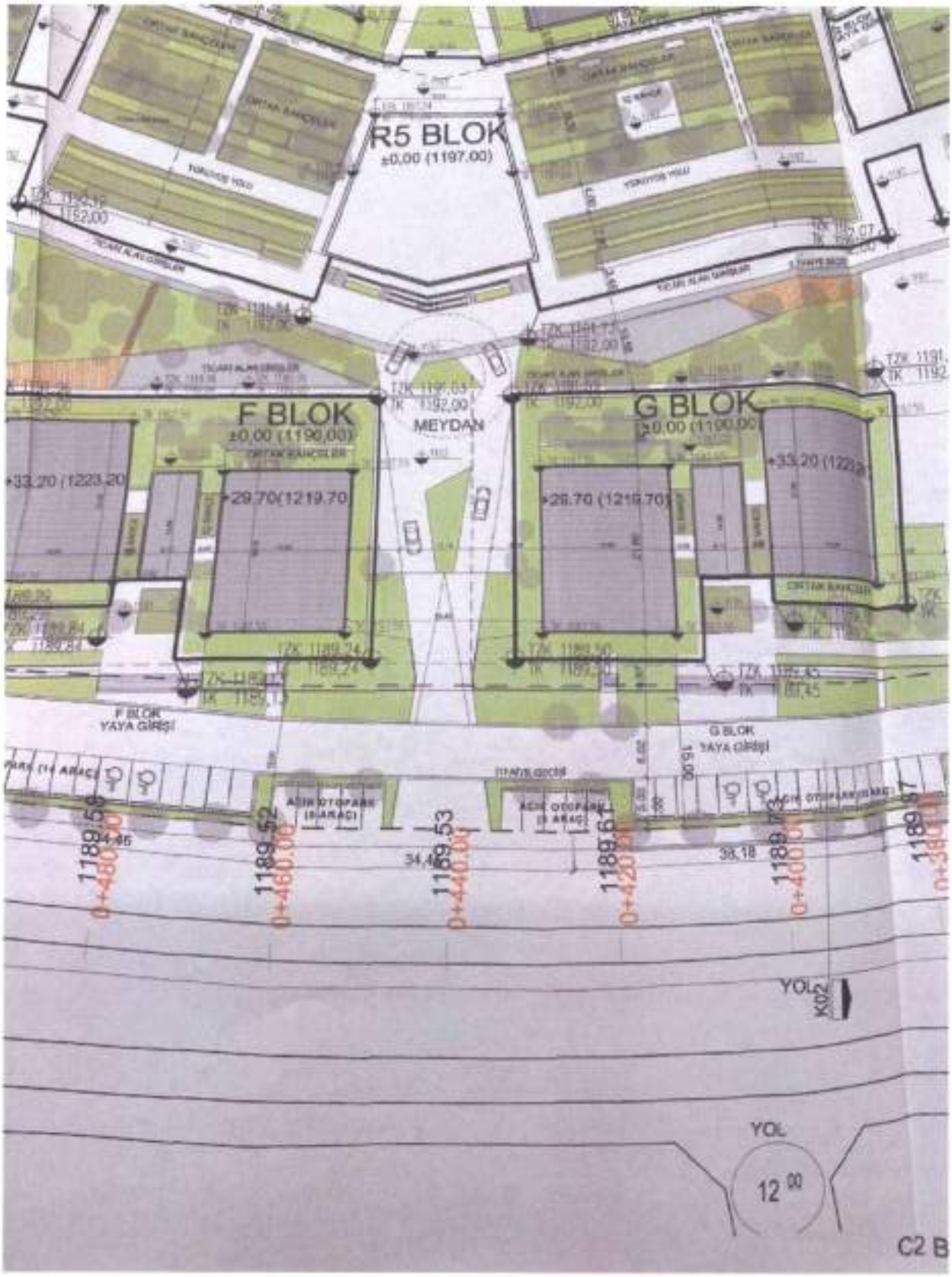
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:285686 Mersis No:0831095350300010
Maltepe Vergi Dairesi 631 009 8389

EK-1

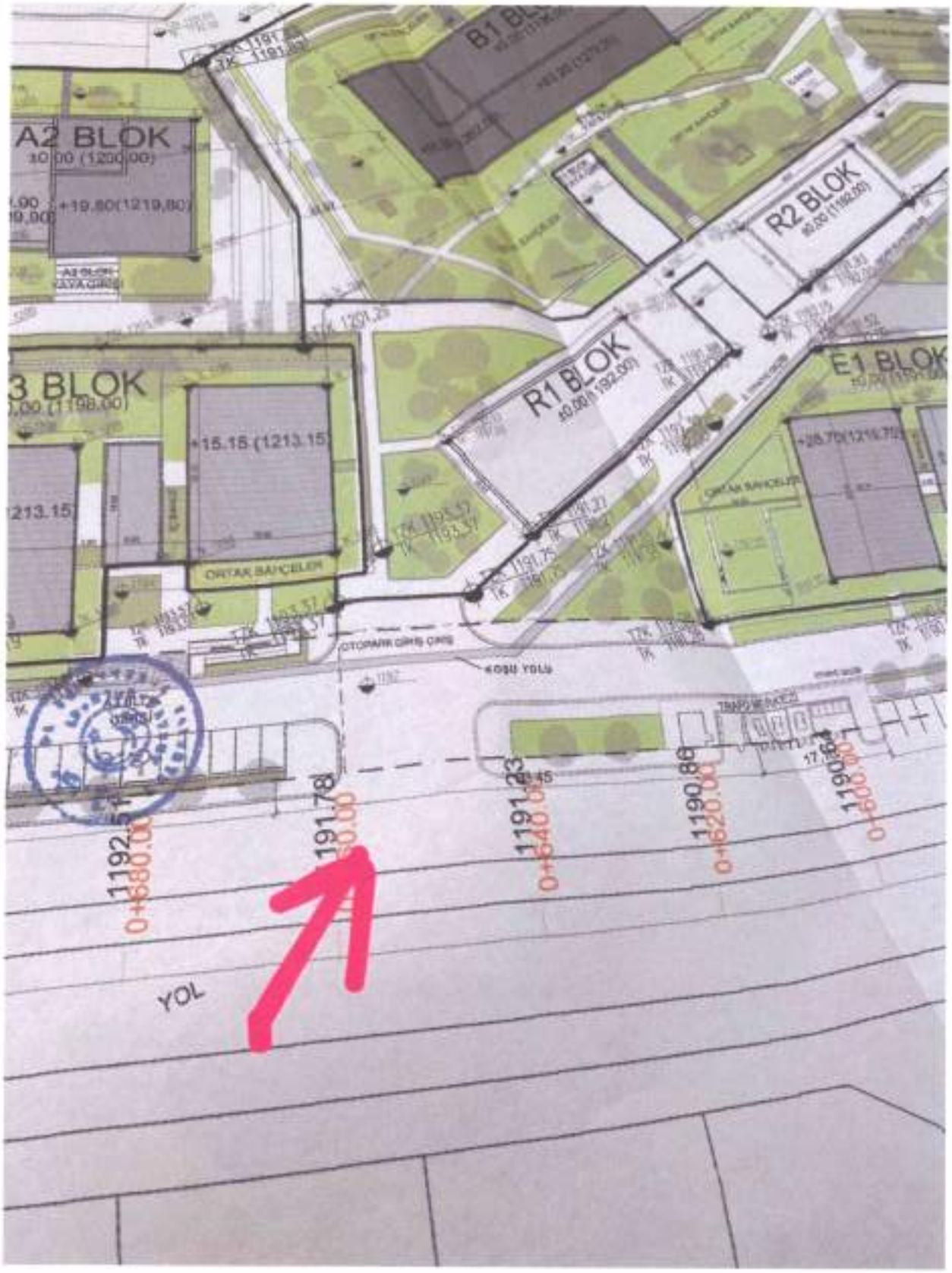
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:256696 Mersis No:0637054938900019
Mithepe Vergi Dairesi 6[illegible]054 9209

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 [illegible] 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No:250608 Mersis No:0231004938000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 [illegible] 9309

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Birlikyıl Mh. Sinsi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 [illegible] 34
www.netgd.com.tr Sermaye: [illegible] TL
Ticaret Sic. No:258696 Mersis No:[illegible]
Mühtepe Vergi Dairesi 831 654 9369



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ercilayet Mh. Sınır Sk. No:17/1 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:250036 Mersis No:0831054955000019
Mutepe Vergi Daireni 631 054 0389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Beştepe Mh. Emre Sk. No:17 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 407 60 61 Fax:0312 407 60 34
www.netgdl.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0630054030100019
Beştepe Vergi Dairesi 631 054 9389

1200	Ticari	ZEMIN KAT	T-001	TİCARİ	125 / 108,326	YOK
1201		ZEMIN KAT - 1. KAT	T-002	TİCARİ	409 / 108,326	YOK
1202		ZEMIN KAT	T-003	TİCARİ	168 / 108,326	YOK
1203		ZEMIN KAT	T-004	TİCARİ	85 / 108,326	YOK
1204		ZEMIN KAT - 1. KAT	T-005	TİCARİ	213 / 108,326	YOK
1205		ZEMIN KAT	T-006	TİCARİ	92 / 108,326	YOK
1206		ZEMIN KAT	T-007	TİCARİ	67 / 108,326	YOK
1207		ZEMIN KAT	T-008	TİCARİ	50 / 108,326	YOK
1208		ZEMIN KAT	T-009	TİCARİ	51 / 108,326	YOK
1209		ZEMIN KAT	T-010	TİCARİ	469 / 108,326	YOK
1210		ZEMIN KAT	T-011	TİCARİ	50 / 108,326	YOK
1211		ZEMIN KAT	T-012	TİCARİ	39 / 108,326	YOK
1212		ZEMIN KAT	T-013	TİCARİ	62 / 108,326	YOK
1213		ZEMIN KAT	T-014	TİCARİ	51 / 108,326	YOK
1214		ZEMIN KAT	T-015	TİCARİ	49 / 108,326	YOK
1215		ZEMIN KAT	T-016	TİCARİ	50 / 108,326	YOK
1216		ZEMIN KAT - 1. KAT	T-017	TİCARİ	207 / 108,326	YOK
1217		ZEMIN KAT	T-018	TİCARİ	107 / 108,326	YOK
1218		ZEMIN KAT	T-019	TİCARİ	121 / 108,326	YOK
1219		ZEMIN KAT	T-020	TİCARİ	104 / 108,326	YOK
1220		ZEMIN KAT	T-021	TİCARİ	53 / 108,326	YOK
1221		ZEMIN KAT - 1. KAT	T-022	TİCARİ	264 / 108,326	YOK
1222		ZEMIN KAT	T-023	TİCARİ	56 / 108,326	YOK
1223		ZEMIN KAT	T-024	TİCARİ	99 / 108,326	YOK
1224		ZEMIN KAT	T-025	TİCARİ	176 / 108,326	YOK
1225		ZEMIN KAT	T-026	TİCARİ	46 / 108,326	YOK
1226		ZEMIN KAT	T-027	TİCARİ	51 / 108,326	YOK
1227		ZEMIN KAT	T-028	TİCARİ	177 / 108,326	YOK
1228		ZEMIN KAT	T-029	TİCARİ	47 / 108,326	YOK
1229		ZEMIN KAT	T-030	TİCARİ	53 / 108,326	YOK
1230		ZEMIN KAT	T-031	TİCARİ	52 / 108,326	YOK
1231		ZEMIN KAT	T-032	TİCARİ	48 / 108,326	YOK
1232		ZEMIN KAT	T-033	TİCARİ	181 / 108,326	YOK
1233		ZEMIN KAT	T-034	TİCARİ	181 / 108,326	YOK
1234		ZEMIN KAT	T-035	TİCARİ	46 / 108,326	YOK
1235		ZEMIN KAT	T-036	TİCARİ	54 / 108,326	YOK
1236		ZEMIN KAT	T-037	TİCARİ	177 / 108,326	YOK
1237		ZEMIN KAT	T-038	TİCARİ	64 / 108,326	YOK
1238		ZEMIN KAT	T-039	TİCARİ	44 / 108,326	YOK
1239		ZEMIN KAT	T-040	TİCARİ	172 / 108,326	YOK
1240		ZEMIN KAT	T-041	TİCARİ	107 / 108,326	YOK
1241		1. KAT	T-042	TİCARİ	132 / 108,326	YOK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esenyurt Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 06 54
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0621054338900019
Mellepe Vergi Dairesi 231 064 2099

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Esnada İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Esnasında İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kısmi İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Sevgi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:280600 Mersis No:0821054930000019
Netsage Vergi Dairesi 031 084 0289

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ülke Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Vergi No:0821054038100619
Mersis No: [illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitlerinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 01 Fax:0312 467 60 34
www.netgd.com.tr Sermaye: [illegible] 000,000.00 TL
Tic.Sic.No:250696 Mersis No:0231054936000015
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9388

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkil Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 61 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:355696 Vergi No:0831054238500011
Vergi Dairesi: Ulus

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 11.768,00
Ada, Parseli : 111328/1/1
Adresi : Hocalı Mah. 986/1 Sk. No:1/1 Golbasi/ANKARA

Bina Sahibinin

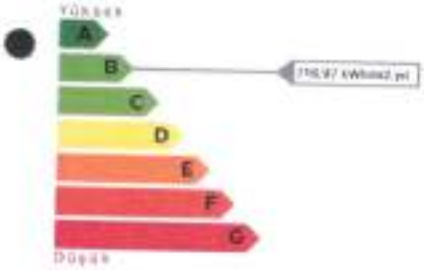
Adı Soyadı : Selim Akın,Akfen Ins.Tur ve Tic.A.Ş. ve Ort. İncek Loft A1 Blok
Adresi : Golbasi/ANKARA

Müşterek Tesisatların Sahibi (varsa)

Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Net (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
SICAK SU	ak Su Sistemi, Sıcak Su Siste	189.111,56	189.111,56	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	utma Sistemi, Soğutma Sist	422.807,41	997.825,49	35,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	luorisan, Kompakt fluoresa	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5347E138ACA7
Veriliş Tarihi : 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : AHMED SAMI UNAL
Firması : HASAN Erdoğan
Oda Sicil No.su : MMO-41-0238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 35 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:259698 Mersis No:0621554038000019
Merkezi Vergi Dairesi 331 554 3289

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250696 Mersis No:0831054038300019
Maltepe Vergi Dairesi 731 [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054938500019
Maltepe Vergi Dairesi:631 054 9385

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:TUT Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0631054039200019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9399

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 Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

A. Nevzat ÜZLANGAT
BAŞKAN

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 004022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuğra BİRTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bilkent Mh. Sıhhıye Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:250636 Mersis No:0631054020800019
Nallıpe Vergi Dairesi 631 054 0200

NET KURUMSAL DEĞERLEME 16. yıl

akfen inşaat

SPL

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 **Belge No: 2019-01.1374**

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bauer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netkad.com.tr Sermaye: 4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256636 Mersis No:0310549385000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9374

TDUB

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Cuur Ok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No:256696 Mersis No:0820054938900010
Hacıtepe Vergi Dairesi 031 054 9898

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024-639

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:37/ Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 05 61 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermayesi 14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No.: 250690 Mersis No:0631954038900019
Yıldırım Vergi Dairesi 631 054 0389

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Ticaret Sic.No:250886 Mersis No:0831054938000019
Mahepe Vergi Dairesi 831 054 9389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5

1.2 Değerlemenin Amacı 5

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6

2.4 İşin Kapsamı 6

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul 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 İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkinaçıklama 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 İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:171 Yenişehir/Diyarbakır
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:260036 Mersis No:0631[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 [illegible]

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 Projeyle 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 İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 27

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 28

5.1 Pazar Yaklaşımı 30

5.2 Maliyet Yaklaşımı 34

5.3 Gelir Yaklaşımı 34

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 36

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 37

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler 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 ise, 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, Fiili 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 kayıtta bulunan 145 adet bağımsız gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (145 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 145 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili 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 (Birmilyarsekizyüzaltımilyınaltıyüzkırkbin 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 itibariyle, 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme 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 değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 69 01 Fax:0312 167 15 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230598 Mersis No:0831054338800017
Malepe Vergi Dairesi: 831 054 3380

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve 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 değerlemesi" 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 değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 256696 Mersis No: 0351054038050019
Nazlıçe Vergi Dairesi 671 054 9289

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 parsele 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256656 Mersis No:0831045833000015
Merkezi Vergi Dairesi 631 054 8349

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 03 61 Fax:0312 467 30 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic.No: 250696 Mersis No:0831514038000010
Kızılay Vergi Dairesi 631 0540199

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu													
No	Taşınmaz ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Blok	B.B. No	Bağımsız Bölüm Nitelliği	KAT	Cilt Numarası	Cilt/Sayfa
1	93744841	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	1	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	5	472
2	93745161	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	2	Konut	Zemin Kat	5	473
3	93745162	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	3	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	5	474
4	93745163	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	4	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	5	475
5	93745166	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	5	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	2	476
6	93745171	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	12	Konut	2.Kat	5	483
7	93745179	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	20	Konut	9.Kat	5	491
8	93745180	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	21	Konut	9.Kat	5	492
9	93745328	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A1	169	Konut	10.Kat	7	641
10	93745330	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A2	1	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	7	643
11	93745332	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A2	3	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	7	645
12	93745333	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A2	4	Konut	Zemin Kat	7	646
13	93745334	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A2	5	Konut	1.Kat	7	647
14	93745336	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A2	7	Konut	2.Kat	7	649
15	93745341	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A2	12	Konut	2.Kat	7	654
16	93745348	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A3	3	Konut	Zemin Kat	7	661
17	93745350	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A3	5	Konut	Zemin Kat	7	663
18	93745352	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A3	7	Konut	1.Kat	7	665
19	93745356	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A3	11	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	7	669
20	93745362	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A3	12	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	7	670
21	93745367	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A3	13	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	7	671
22	93745368	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A3	14	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	7	672
23	93745370	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	2	Konut	Zemin Kat	7	674
24	93745371	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	3	Konut	Zemin Kat	7	675
25	93745372	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	4	Konut	Zemin Kat	7	676
26	93745375	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	5	Konut	Zemin Kat	7	677
27	93745377	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	7	Konut	1.Kat	7	679
28	93745378	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	8	Konut	1.Kat	7	680
29	93745380	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	10	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	7	682
30	93745383	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	13	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	7	685
31	93745384	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	14	Dubleks Konut	3.Kat-Çatı Katı	7	686
32	93745385	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	A4	15	Dubleks Konut	3.Kat-Çatı Katı	7	687
33	93745388	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	1	Dubleks Konut	Zemin Kat- 1. Kat	7	688
34	93745390	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	3	Dubleks Konut	Zemin Kat- 1. Kat	7	690
35	93745391	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	4	Dubleks Konut	Zemin Kat- 1. Kat	7	691
36	93745394	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	5	Konut	Zemin Kat	8	692
37	93745395	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	7	Konut	1.Kat	8	694
38	93745398	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	8	Konut	1.Kat	8	695
39	93745399	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	11	Konut	2.Kat	8	698
40	93745400	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	12	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	8	699
41	93745401	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	13	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	8	700
42	93745403	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	15	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	8	702
43	93745404	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	16	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	8	703
44	93745405	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	17	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	8	704
45	93745406	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	18	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	8	705
46	93745408	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	20	Konut	3.Kat	8	707
47	93745409	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	21	Konut	4.Kat	8	708
48	93745410	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	22	Konut	4.Kat	8	709
49	93745411	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	23	Konut	4.Kat	8	[illegible]
50	93745514	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	116	Konut	[illegible]	[illegible]	903

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sami Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:[illegible]
Nanaşa Vergi Dairesi [illegible]

Tapu Tablosu												
No	Taşınmaz ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Blok	B.B. No	Bağımsız Bölüm Niteliği	KAT	Cilt Numarası	CiltSayfa
51	93745526	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B1	137	Konut	24.Kat	9	824
52	93745529	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	2	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	827
53	93745540	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	3	Konut	Zemin Kat	9	828
54	93745545	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	6	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	831
55	93745547	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	8	Konut	Zemin Kat	9	833
56	93745551	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	12	Konut	1.Kat	9	837
57	93745557	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	18	Konut	2.Kat	9	843
58	93745565	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	25	Konut	3.Kat	9	850
59	93745566	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B2	28	Konut	4.Kat	9	853
60	93745580	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	1	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	861
61	93745581	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	2	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	862
62	93745583	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	4	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	9	864
63	93745587	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	8	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	9	868
64	93745592	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	12	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	9	872
65	93745595	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	15	Konut	4.Kat	9	875
66	93745618	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	33	Konut	7.Kat	10	898
67	93745679	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	39	Konut	8.Kat	10	899
68	93745681	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	68	Konut	12.Kat	10	928
69	93745683	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	69	Konut	12.Kat	10	929
70	93745733	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	117	Konut	20.Kat	10	977
71	93745735	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	119	Konut	20.Kat	10	979
72	93745738	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B3	122	Konut	21.Kat	10	982
73	93745762	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B4	141	Konut	28.Kat	11	1001
74	93745798	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B4	2	Konut	Zemin Kat	11	1003
75	93745828	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	B4	3	Konut	1.Kat	11	1004
76	93745896	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C1	8	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	11	1037
77	93745901	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C2	13	Konut	4.Kat	11	1042
78	93745962	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C3	11	Konut	1.Kat	11	1204
79	93746187	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C3	17	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	11	1210
80	93746214	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C4	3	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	11	1230
81	93746216	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C4	6	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	11	1233
82	93746219	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C4	7	Konut	1.Kat	11	1234
83	93746224	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C4	11	Konut	2.Kat	11	1238
84	93746229	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C4	13	Dubleks Konut	2.Kat-3.Kat	11	1240
85	93746352	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	C4	79	Konut	18.Kat	14	1359
86	93746438	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D1	4	Konut	1.Kat	14	1376
87	93746468	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	1	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	15	1387
88	93746469	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	2	Konut	Zemin Kat	15	1388
89	93746474	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	3	Konut	Zemin Kat	15	1389
90	93746475	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	4	Dubleks Konut	Zemin Kat-1. Kat	15	1390
91	93746476	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	5	Konut	1.Kat	15	1391
92	93746477	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	6	Konut	1.Kat	15	1392
93	93746478	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	7	Dubleks Konut	1.Kat-2.Kat	15	1393
94	93746479	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	8	Dubleks Konut	1.Kat-2.Kat	15	1394
95	93746480	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	9	Konut	2.Kat	15	1395
96	93746481	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	10	Konut	2.Kat	15	1396
97	93746486	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	13	Konut	3.Kat	15	1399
98	93746487	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	14	Konut	3.Kat	15	1400
99	93746557	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	69	Konut	12.Kat	15	1455
100	93746611	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	76	Konut	14.Kat	15	1462

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Satır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 64
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Vergiye Veriş Tarihi: 031 054 0389

Tapu Tablosu													
No	Taşınmaz ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Blok	B.B. No	Bağımsız Bölüm Niteliği	KAT	Cilt Numarası	Cilt/Sayfa
101	93746631	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	81	Konut	14.Kat	15	1467
102	93746690	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D2	104	Konut	20.Kat	16	1498
103	93746694	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D3	3	Konut	1.Kat	16	1494
104	93746696	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D3	5	Konut	2.Kat	16	1496
105	93746719	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	2	Konut	Zemin Kat	16	1505
106	93746720	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	5	Konut	Zemin Kat	16	1506
107	93746728	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	8	Konut	Zemin Kat	16	1508
108	93746731	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	9	Konut	1.Kat	16	1511
109	93746732	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	10	Konut	1.Kat	16	1512
110	93746733	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	12	Dubleks Konut	2.Kat	16	1513
111	93746735	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	13	Konut	2.Kat-Çatı Katı	16	1515
112	93746740	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	14	Dubleks Konut	2.Kat	16	1516
113	93746741	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D4	15	Dubleks Konut	3.Kat-Çatı Katı	16	1517
114	93746742	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D5	3	Konut	3.Kat-Çatı Katı	16	1518
115	93746747	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D5	4	Konut	Zemin Kat	16	1521
116	93746754	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D5	7	Konut	Zemin Kat	16	1522
117	93746757	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D5	11	Dubleks Konut	1.Kat	16	1525
118	93746761	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D5	12	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	16	1529
119	93746762	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D5	13	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	16	1530
120	93746763	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D5	14	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	16	1531
121	93746764	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D6	4	Konut	2.Kat-Çatı Katı	16	1532
122	93746768	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D6	11	Dubleks Konut	Zemin Kat	16	1536
123	93746775	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D6	15	Dubleks Konut	2.Kat-Çatı Katı	16	1543
124	93746808	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	D6	16	Dubleks Konut	3.Kat-Çatı Katı	16	1547
125	93746809	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E1	3	Konut	3.Kat-Çatı Katı	16	1548
126	93746876	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E1	19	Dubleks Konut	1.Kat	16	1553
127	93746887	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E1	20	Dubleks Konut	2.Kat	16	1558
128	93746950	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E1	21	Dubleks Konut	3.Kat-Çatı Katı	16	1567
129	93746952	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E1	22	Dubleks Konut	3.Kat-Çatı Katı	16	1568
130	93746961	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E1	10	Konut	2.Kat	16	1558
131	93746962	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E2	4	Konut	3.Kat-Çatı Katı	16	1570
132	93746968	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E2	6	Konut	2.Kat	16	1574
133	93746973	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	E2	8	Dubleks Konut	3.Kat	16	1576
134	93746975	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	F	20	Dubleks Konut	4.Kat-Çatı Katı	16	1578
135	93747033	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	F	21	Dubleks Konut	5.Kat-Çatı Katı	17	1599
136	93747035	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	F	23	Dubleks Konut	5.Kat-Çatı Katı	17	1600
137	93747048	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	G	19	Dubleks Konut	6.Kat-Çatı Katı	17	1602
138	93747168	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	G	23	Dubleks Konut	5.Kat-Çatı Katı	17	1612
139	93747172	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	H1	4	Konut	6.Kat-Çatı Katı	17	1616
140	93747187	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	H1	8	Konut	1.Kat	17	1623
141	93747192	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	H1	16	Dubleks Konut	2.Kat	17	1635
142	93747206	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	H1	21	Dubleks Konut	4.Kat-Çatı Katı	17	1644
143	93747212	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	H1	22	Dubleks Konut	6.Kat-Çatı Katı	17	1648
144	93747213	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	H1	20	Dubleks Konut	6.Kat-Çatı Katı	17	1649
145	93747269	Ankara	Gölbaşı	Hacılar	11328	1	H2	22	Dubleks Konut	5.Kat-Çatı Katı	17	1669

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:266608 Mersis No:0831095028500019
Vergi Dairesi: Ankara Kurumlar

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

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

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

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

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

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

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

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

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

Yapılan incelemelerde belediye dosyasında verilen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:256696 Mersis No:0820054938000015
Alıştırma Vergi Dairesi 8310664 2188

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyat Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256030 Mersis No:0820054938000010
Mektupta Vergi Dairesi:Kızılay

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 ilidir. 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 ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 Aralık 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

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

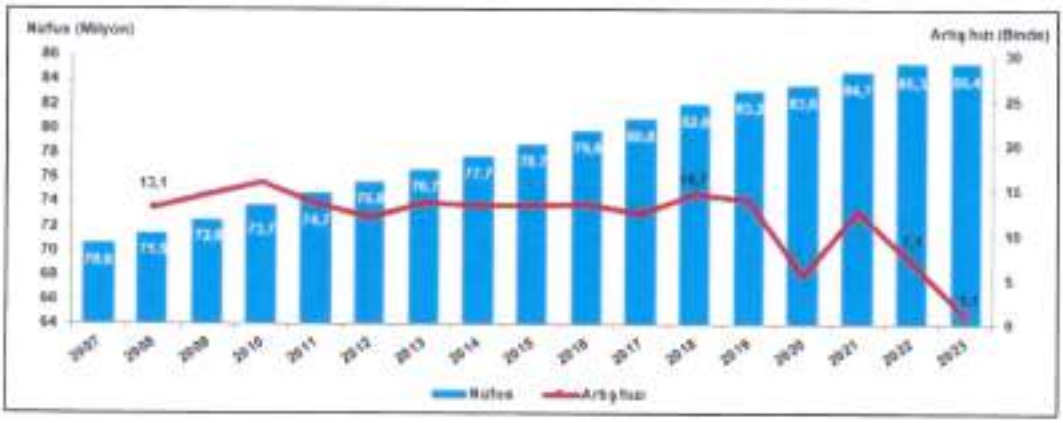
Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dır. Gölün güneyinden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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 56 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255035 Mersis No:0631054259000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 2089

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

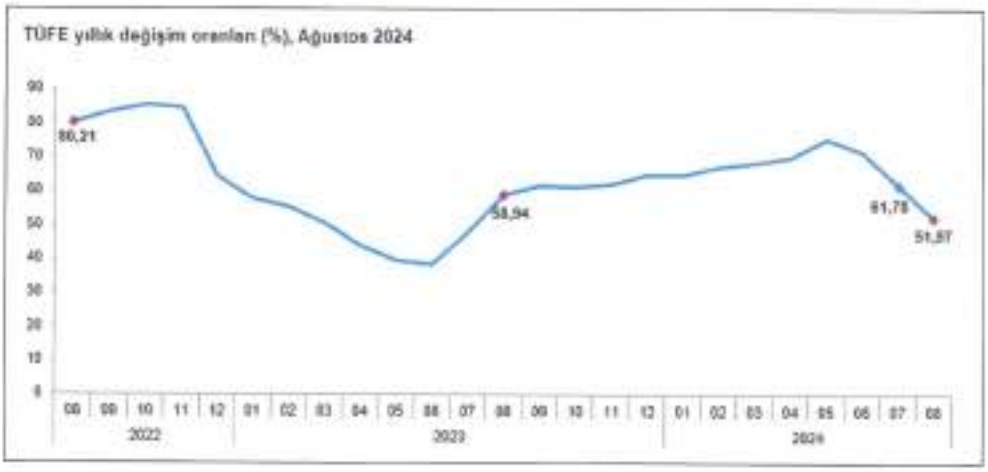
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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;

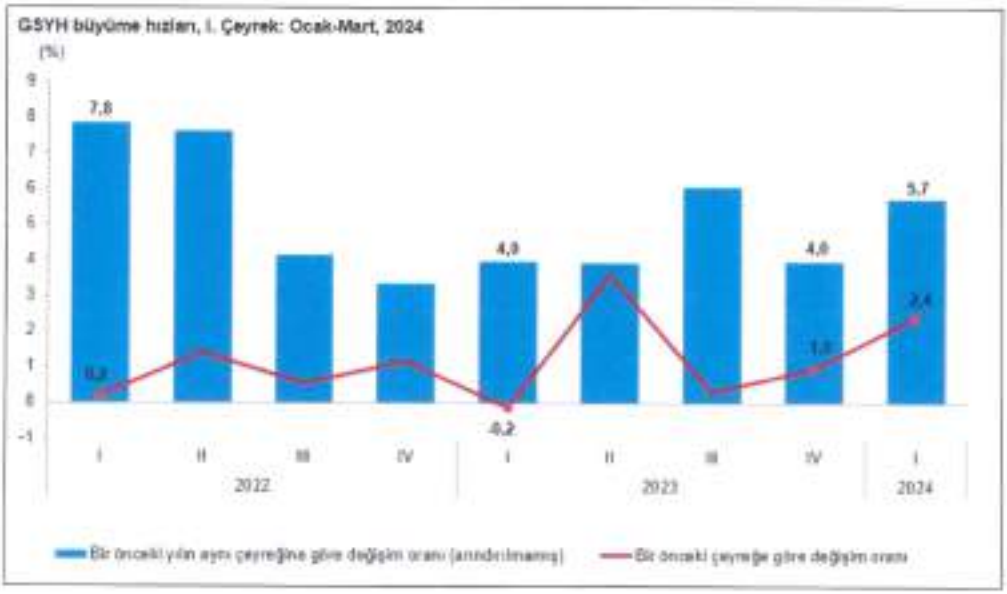


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

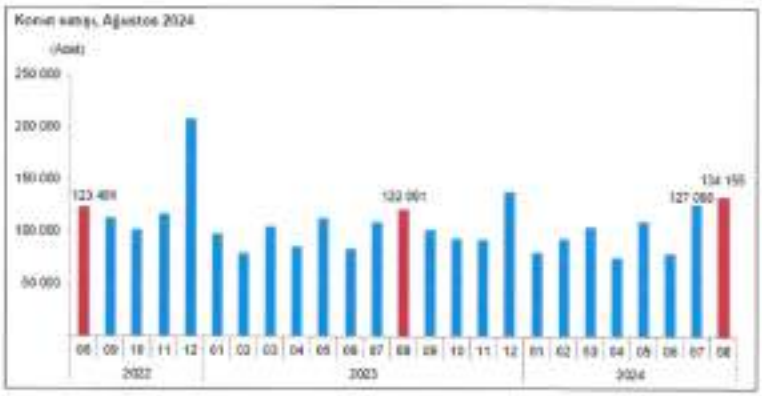
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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. GSYH'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			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	134 155	122 891	9,9	806 317	797 418	1,1
İpotekli satış	13 574	16 375	-17,1	76 485	152 438	-49,8
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	729 832	644 980	13,2
Satış durumuna göre toplam satış	134 155	122 891	9,9	806 317	797 418	1,1
İlk el satış	41 913	35 316	18,7	256 321	238 109	7,6
İkinci el satış	92 242	87 581	5,3	550 296	559 309	-1,6

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No:0831043938000013
Maltepe Vergi Dairesi 031 043 8389

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. (TUİK).

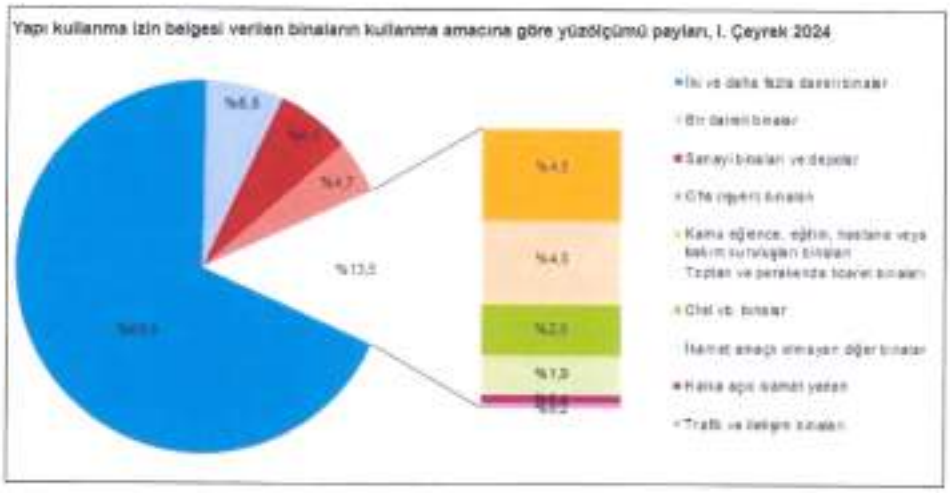
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 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. (TUİK).

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 (TUİK).

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(TUİK).

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ernekyat Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Vergi No:2500696 Mersis No:0831094036900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 654 6294

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 yüzölçüm %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).

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ecevlyi Mh. Emir Sk. No:10/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 258606 Mersis No: 0015 0133 0000010
Maliyeye Vergi Dairesi 631 054 9199

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

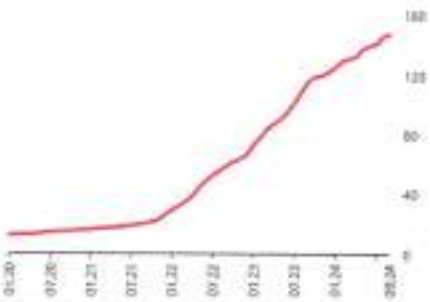
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**96 172**	**7,7**	**642 327**	**2,5**	**129 932 132**	**1,1**
	I	22 488	7,2	156 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 992	24,2	148 528	23,6	29 490 783	21,5
	III	22 838	4,1	137 581	-8,7	27 581 881	-2,4
	IV	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 528 777	-1,4
2023		**86 799**	**-10,5**	**534 554**	**-16,8**	**107 665 849**	**-16,8**
	I	20 214	-10,1	128 262	-18,0	25 268 518	-17,0
	II	18 632	-21,6	107 774	-27,0	21 286 270	-28,1
	III	19 722	-13,6	117 274	-14,7	23 721 882	-13,9
	IV	28 832	-6,6	183 244	-8,3	37 411 281	-9,9
2024	I	20 548	41,2	174 859	36,3	35 715 228	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

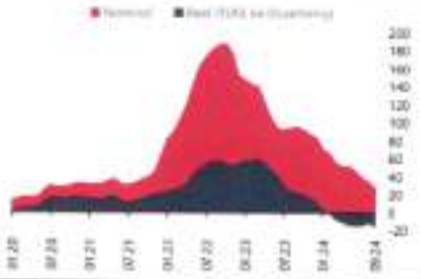
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
TÜRKİYE	1257,7 (%48,4)	1393,3 (%51,0)	1244,1 (%49,0)	32443,5 ₺
İSTANBUL	1035,7 (%37,6)	1204,3 (%39,0)	1020,4 (%37,0)	46213,4 ₺
ANKARA	1326,3 (%58,9)	1549,1 (%46,8)	1314,0 (%60,5)	25609,5 ₺
İZMİR	1291,6 (%45,1)	1452,9 (%45,7)	1284,0 (%47,1)	38029,2 ₺

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



Türkiye'deki konutların satış etkinliğini ve/veya fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **1,0** oranında artarak **148,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **27,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 11 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 336608 Mersis No: 0310000310010013
Maltepe Vergi Dairesi 631 004 0049

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağlıca Vergi Dairesi 534 064 9389

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0860054930000019
Mehmet Vergi Dairesi 861 054 9389

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible]
www.netgd.com [illegible] Sermaye: 74.000.000,00 TL
Ticaret No:260886 Vergi No:0321054920000018
Mutlaşa Vergi Dairesi 631 054 8369

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda konut olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 ola*bilir*. 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 değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katında konumlu, 178 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dubleks mesken 10.636.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 441 80 61

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sair Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 41 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.303.309,80 TL
Tic.Sic.No:250643 Mersis No:0315554903800019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

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

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DUBLEKS MESKEN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt Alan (m²)	178,00m²		130,00m²		175,00m²		150,00m²		139,00m²	
Satış fiyatı	₺10.636.000,00		₺10.517.000,00		₺11.094.000,00		9.250.000 TL		9.200.000 TL	
m² birim fiyatı	59.753 TL		80.900 TL		63.394 TL		61.667 TL		66.187 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	56.765 TL		76.855 TL		60.225 TL		58.583 TL		82.734 TL	
Ortalama Birim fiyat	67.032TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KATTA MESKEN)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt Alan (m²)	50,00m²		146,00m²		130,00m²		170,00m²		225,00m²	
Satış fiyatı	₺4.250.000,00		₺9.725.000,00		₺9.447.000,00		12.100.000 TL		14.311.000 TL	
m² birim fiyatı	85.000 TL		66.610 TL		72.669 TL		71.176 TL		63.604 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	80.750 TL		63.279 TL		69.036 TL		67.618 TL		60.424 TL	
Ortalama Birim fiyat	68.221TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.501.000,00 TL
Tic.Sic.No:250880 Mersis No:0321034900100010
Maltepe Vergi Dairesi 031 034 9049

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK MESKEN)					
İçerik	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
Brüt Alan (m²)	78,00m²	90,00m²	140,00m²	170,00m²	210,00m²
Satış fiyatı	625.000,00	635.000,00	645.000,00	55.000 TL	60.000 TL
m² birim fiyatı	321 TL	389 TL	321 TL	324 TL	286 TL
Pazarlık	10% -	10% -	10% -	10% -	10% -
İndirgenmiş birim fiyat	288 TL	350 TL	289 TL	291 TL	257 TL
Ortalama Birim fiyat	295TL/m²				

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

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(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 değerleme 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 içere*bilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 260 TL/m² ile 390 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre rapora konu taşınmazların piyasa değeri için toplam **~1.771.878.317,65** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bağımsız bölümler için aylık birim kira değeri 260 TL/m² ile 390 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan şerefiye çalışması ayrıntıları raporun ilgili bölümlerinde belirtilmiştir. Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların kullanım alanları, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri 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 mesken olarak kullanılmakta olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: [illegible] TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No: [illegible]
Malıpe Vergi Dairesi 631 054 [illegible]

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

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

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

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle 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.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Cad. No:17/1 Çankaya/Ankara
Tel:0312 467 00 61 Fax: 0312 467 02 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250896 Mersis No:0231054002000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0039

Pazar Yaklaşımına Göre Değer Detayı

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ										
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER (TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV DAHİL)
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	674.121,60	10.377.024,00	10.480.794,24
2	A1	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	140	676.107,00	11.339.943,00	11.453.342,43
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	677.430,60	69.678.825,00	69.775.613,25
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	677.430,60	69.678.825,00	69.775.613,25
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	674.121,60	10.377.024,00	10.480.794,24
6	A1	12	2.Kat	Konut	1+1	Şehir	67	674.121,60	64.566.147,20	65.015.898,67
7	A1	20	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	669.489,00	68.547.147,00	68.632.818,47
8	A1	21	8.Kat	Konut	3+1	Mogan Göl	132	676.107,00	10.046.134,00	10.146.585,34
9	A1	169	23.Kat	Konut	4+1	Mogan Göl	267	673.459,80	15.206.178,60	15.247.414,32
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	134	677.430,60	10.375.700,40	10.479.457,40
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	677.430,60	69.678.825,00	69.775.613,25
12	A2	4	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	153	676.107,00	11.644.371,00	11.760.814,71
13	A2	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	149	670.812,60	10.551.077,40	10.656.588,17
14	A2	7	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	149	670.812,60	10.551.077,40	10.656.588,17
15	A2	12	3.Kat	Konut	5+1	Mogan Göl	235	669.489,00	16.329.915,00	16.595.898,00
16	A3	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	674.783,40	12.189.694,20	12.311.591,14
17	A3	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	674.783,40	12.189.694,20	12.311.591,14
18	A3	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	180	664.856,40	10.377.024,00	10.480.794,24
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	280	660.885,60	15.830.256,00	15.996.307,20
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	660.885,60	15.952.027,20	16.142.432,64
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Göl	260	664.194,60	16.690.596,00	16.028.715,20
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Göl	262	664.194,60	16.818.985,20	16.142.782,24
23	A4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	674.783,40	12.189.694,20	12.311.591,14
24	A4	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	674.783,40	12.339.261,00	12.462.853,61
25	A4	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	155	676.107,00	11.644.371,00	11.760.814,71
26	A4	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	165	674.783,40	12.339.261,00	12.462.853,61
27	A4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	164	664.856,40	10.636.669,60	10.742.814,10
28	A4	8	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	160	669.489,00	11.118.240,00	11.229.422,40
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	660.885,60	15.830.256,00	15.996.307,20
30	A4	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	660.885,60	15.952.027,20	16.142.432,64
31	A4	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	663.532,80	16.845.593,60	16.974.712,32
32	A4	15	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Göl	280	666.841,80	17.378.868,00	17.854.641,60
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	674.121,60	10.451.145,60	10.555.657,06
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	677.430,60	69.678.825,00	69.775.613,25
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	677.430,60	69.678.825,00	69.775.613,25
36	B1	5	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	149	676.107,00	11.339.945,00	11.453.342,45
37	B1	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	149	670.812,60	10.551.077,40	10.656.588,17
38	B1	8	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	149	670.812,60	10.551.077,40	10.656.588,17
39	B1	11	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	149	670.812,60	10.551.077,40	10.656.588,17
40	B1	32	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	665.518,20	67.600.111,20	67.676.112,31
41	B1	33	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	665.518,20	67.600.111,20	67.676.112,31
42	B1	35	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	672.196,20	69.521.978,40	69.617.198,18
43	B1	36	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	672.196,20	69.521.978,40	69.617.198,18
44	B1	37	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	672.196,20	69.521.978,40	69.617.198,18
45	B1	38	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	672.196,20	69.521.978,40	69.617.198,18
46	B1	20	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	123	676.107,00	69.361.161,00	69.456.772,61
47	B1	21	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	670.150,80	68.628.548,40	68.714.833,88
48	B1	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	670.150,80	68.628.548,40	68.714.833,88
49	B1	23	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Göl	132	676.768,80	10.133.681,60	10.234.816,42
50	B1	110	19.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Göl	215	674.121,60	15.556.144,00	15.123.572,80
51	B1	117	24.Kat	Konut	4+1	Mogan Göl	209	673.459,80	15.353.098,20	15.423.717,84
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	674.121,60	10.451.145,60	10.555.657,06
53	B2	3	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	146	676.107,00	11.111.622,00	11.222.738,22
54	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134	677.430,60	10.375.700,40	10.479.457,40
55	B2	8	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	157	676.107,00	11.848.799,00	12.068.286,99
56	B2	12	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	160	669.489,00	11.118.240,00	11.229.422,40
57	B2	18	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	156	670.812,60	11.046.765,60	11.157.233,26
58	B2	25	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	156	672.798,00	11.356.488,00	11.470.052,88
59	B2	28	4.Kat	Konut	4+1	Mogan Göl	160	672.196,20	11.541.792,00	11.657.209,92
60	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	674.121,60	10.377.024,00	10.480.794,24
61	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	677.430,60	69.678.825,00	69.775.613,25
62	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	674.121,60	10.451.145,60	10.555.657,06
63	B3	6	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	665.518,20	67.600.111,20	67.676.112,31
64	B3	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	672.196,20	69.521.978,40	69.617.198,18
65	B3	15	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Göl	132	676.768,80	10.133.681,60	10.234.816,42
66	B3	33	7.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	671.474,40	68.791.351,20	68.879.264,71
67	B3	39	8.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	671.474,40	68.791.351,20	68.879.264,71
68	B3	68	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	672.798,00	68.954.154,00	69.043.895,54
69	B3	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	672.798,00	68.954.154,00	69.043.895,54
70	B3	117	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Göl	215	673.459,80	15.793.857,00	15.853.628,40
71	B3	119	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Göl	164	675.445,20	12.373.012,80	12.496.742,93
72	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Göl	215	673.459,80	15.793.857,00	15.853.628,40
73	B3	141	26.Kat	Konut	6,5+1	Mogan Göl	431,6	668.827,20	29.706.819,52	29.846.993,42
74	B4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	156	676.107,00	11.720.478,00	11.837.682,78
75	B4	1	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	149	670.812,60	10.551.077,40	10.656.588,17
76	C2	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	665.518,20	67.600.111,20	67.676.112,31
77	C2	13	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	670.150,80	68.628.548,40	68.714.833,88
78	C3	11	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	156	670.812,60	11.046.765,60	11.157.233,26
79	C3	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	125	665.518,20	68.389.775,00	68.271.672,75

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ										
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER (TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV DAHİL)
80	C4	5	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	₺77.430,60	₺9.678.825,00	₺9.775.613,25
81	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	₺74.121,60	₺10.451.145,60	₺10.555.657,06
82	C4	7	1.Kat	Konut	2,5+1	Şehir	149	₺64.194,60	₺9.564.995,40	₺9.660.645,35
83	C4	11	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	₺70.812,60	₺10.551.077,40	₺10.656.588,17
84	C4	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	₺65.518,20	₺7.600.111,20	₺7.676.112,31
85	C4	79	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	125	₺64.194,60	₺8.024.325,00	₺8.029.190,00
86	D1	4	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	₺67.503,60	₺14.850.792,00	₺17.820.950,40
87	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	₺74.121,60	₺10.377.024,00	₺10.480.794,24
88	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	₺72.798,00	₺15.287.580,00	₺18.345.096,00
89	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	₺72.798,00	₺15.287.580,00	₺18.345.096,00
90	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	₺74.121,60	₺10.377.024,00	₺10.480.794,24
91	D2	5	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	₺67.503,60	₺14.850.792,00	₺17.820.950,40
92	D2	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	₺67.503,60	₺14.850.792,00	₺17.820.950,40
93	D2	7	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	₺72.136,20	₺9.521.978,40	₺9.617.198,18
94	D2	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	₺72.136,20	₺9.521.978,40	₺9.617.198,18
95	D2	9	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	₺67.503,60	₺14.850.792,00	₺17.820.950,40
96	D2	10	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	₺67.503,60	₺14.850.792,00	₺17.820.950,40
97	D2	13	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	₺68.837,20	₺8.465.745,60	₺8.550.403,06
98	D2	14	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	₺68.837,20	₺8.465.745,60	₺8.550.403,06
99	D2	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	₺72.798,00	₺8.954.154,00	₺9.043.695,54
100	D2	76	13.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	₺72.798,00	₺15.651.570,00	₺18.781.884,00
101	D2	81	14.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	₺72.798,00	₺15.651.570,00	₺18.781.884,00
102	D2	104	20.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209	₺73.459,80	₺15.353.098,20	₺18.423.717,84
103	D3	3	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	₺67.503,60	₺14.850.792,00	₺17.820.950,40
104	D3	5	2.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	₺67.503,60	₺14.850.792,00	₺17.820.950,40
105	D4	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	₺74.783,40	₺12.339.261,00	₺12.462.653,61
106	D4	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	₺74.783,40	₺12.189.694,20	₺12.311.591,14
107	D4	8	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	164	₺69.489,00	₺11.396.196,00	₺11.510.157,96
108	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	₺69.489,00	₺11.118.240,00	₺11.229.422,40
109	D4	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	₺66.180,00	₺10.853.520,00	₺10.962.055,20
110	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	₺64.194,60	₺16.818.985,20	₺20.182.782,24
111	D4	13	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	₺69.489,00	₺11.118.240,00	₺11.229.422,40
112	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	₺63.532,80	₺16.645.593,60	₺19.974.712,32
113	D4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	₺66.841,80	₺17.378.868,00	₺20.854.641,60
114	D5	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	₺74.783,40	₺12.339.261,00	₺12.462.653,61
115	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	₺74.783,40	₺12.189.694,20	₺12.311.591,14
116	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	₺66.180,00	₺10.853.520,00	₺10.962.055,20
117	D5	11	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	₺60.885,60	₺15.952.027,20	₺19.142.432,64
118	D5	12	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺60.885,60	₺15.830.256,00	₺18.996.307,20
119	D5	13	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	₺64.194,60	₺16.818.985,20	₺20.182.782,24
120	D5	14	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	₺64.194,60	₺16.690.596,00	₺20.028.715,20
121	D6	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	₺74.783,40	₺12.189.694,20	₺12.311.591,14
122	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	₺60.885,60	₺15.952.027,20	₺19.142.432,64
123	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺19.822.233,60
124	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	₺66.841,80	₺17.512.551,60	₺21.015.061,92
125	E1	5	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	₺69.489,00	₺11.118.240,00	₺11.229.422,40
126	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺19.822.233,60
127	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	₺63.532,80	₺16.645.593,60	₺19.974.712,32
128	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	₺66.841,80	₺17.378.868,00	₺20.854.641,60
129	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	₺66.841,80	₺17.512.551,60	₺21.015.061,92
130	E1	10	2.Kat	Konut	4+1	Peyzaj	165	₺66.180,00	₺10.919.700,00	₺11.028.897,00
131	E2	4	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	₺66.180,00	₺10.588.800,00	₺10.694.688,00
132	E2	6	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	₺67.503,60	₺10.800.576,00	₺10.908.581,76
133	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺19.822.233,60
134	F	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺19.822.233,60
135	F	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	₺66.841,80	₺17.512.551,60	₺21.015.061,92
136	F	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	₺64.856,40	₺16.992.376,80	₺20.390.852,16
137	G	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺19.822.233,60
138	G	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	₺64.856,40	₺16.992.376,80	₺20.390.852,16
139	H1	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	₺66.180,00	₺10.588.800,00	₺10.694.688,00
140	H1	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	₺66.180,00	₺10.588.800,00	₺10.694.688,00
141	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺16.683.713,28
142	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	₺64.856,40	₺16.992.376,80	₺20.390.852,16
143	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	₺68.165,40	₺17.723.004,00	₺21.267.604,80
144	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺19.822.233,60
145	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	₺63.532,80	₺16.518.528,00	₺19.822.233,60
TOPLAM									₺1.806.680.143,12	₺1.985.714.070,43

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Siler Sk. No:17/1 Çankaya/Ankara
Tel:0312 467 80 61 Fax:0312 467 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250661 Mersis No:0[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 6[illegible]54 3089

Gelir Yaklaşımına Göre Değer Detayı

Gelir Yöntemine Göre Değer Detayı									
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
2	A1	2	Zemin Kat	149	316,25 ₺	47.121,25 ₺	565.455,00 ₺	0,051	11.087.352,94 ₺
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
6	A1	12	2.Kat	67	308,00 ₺	20.636,00 ₺	247.632,00 ₺	0,051	4.855.529,41 ₺
7	A1	20	3.Kat	123	288,75 ₺	35.516,25 ₺	426.195,00 ₺	0,051	8.356.764,71 ₺
8	A1	21	3.Kat	132	316,25 ₺	41.745,00 ₺	500.940,00 ₺	0,051	9.822.352,94 ₺
9	A1	169	21.Kat	207	305,25 ₺	63.186,75 ₺	758.241,00 ₺	0,051	14.867.470,59 ₺
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	134	321,75 ₺	43.114,50 ₺	517.374,00 ₺	0,051	10.144.588,24 ₺
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
12	A2	4	Zemin Kat	153	316,25 ₺	48.386,25 ₺	580.635,00 ₺	0,051	11.385.000,00 ₺
13	A2	5	1.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
14	A2	7	2.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
15	A2	12	3.Kat	235	288,75 ₺	67.856,25 ₺	814.275,00 ₺	0,051	15.966.176,47 ₺
16	A3	3	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
17	A3	5	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
18	A3	7	1.Kat	160	269,50 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	262	253,00 ₺	66.286,00 ₺	795.432,00 ₺	0,051	15.596.705,88 ₺
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	260	266,75 ₺	69.355,00 ₺	832.260,00 ₺	0,051	16.318.823,53 ₺
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	262	266,75 ₺	69.888,50 ₺	838.662,00 ₺	0,051	16.444.352,94 ₺
23	A4	2	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
24	A4	3	Zemin Kat	165	310,75 ₺	51.273,75 ₺	615.285,00 ₺	0,051	12.064.411,76 ₺
25	A4	4	Zemin Kat	153	316,25 ₺	48.386,25 ₺	580.635,00 ₺	0,051	11.385.000,00 ₺
26	A4	5	Zemin Kat	165	310,75 ₺	51.273,75 ₺	615.285,00 ₺	0,051	12.064.411,76 ₺
27	A4	7	1.Kat	164	269,50 ₺	44.198,00 ₺	530.376,00 ₺	0,051	10.399.529,41 ₺
28	A4	8	1.Kat	160	288,75 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	0,051	10.870.588,24 ₺
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
30	A4	13	2.Kat-Çatı Katı	262	253,00 ₺	66.286,00 ₺	795.432,00 ₺	0,051	15.596.705,88 ₺
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	260	277,75 ₺	72.215,00 ₺	866.580,00 ₺	0,051	16.991.764,71 ₺
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.352,94 ₺
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
36	B1	5	Zemin Kat	149	316,25 ₺	47.121,25 ₺	565.455,00 ₺	0,051	11.087.352,94 ₺
37	B1	7	1.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
38	B1	8	1.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
39	B1	11	2.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
46	B1	20	3.Kat	123	316,25 ₺	38.898,75 ₺	466.785,00 ₺	0,051	9.152.647,06 ₺
47	B1	21	4.Kat	123	291,50 ₺	35.854,50 ₺	430.254,00 ₺	0,051	8.436.352,94 ₺
48	B1	22	4.Kat	123	291,50 ₺	35.854,50 ₺	430.254,00 ₺	0,051	8.436.352,94 ₺
49	B1	23	4.Kat	132	319,00 ₺	42.108,00 ₺	505.296,00 ₺	0,051	9.907.764,71 ₺
50	B1	116	19.Kat	215	308,00 ₺	66.220,00 ₺	794.640,00 ₺	0,051	15.581.176,47 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gelir Yöntemine Göre Değer Detayı									
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
51	B1	137	24.Kat	209	305,25 ₺	63.797,25 ₺	765.567,00 ₺	0,051	15.011.117,65 ₺
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.352,94 ₺
53	B2	3	Zemin Kat	146	316,25 ₺	46.172,50 ₺	554.070,00 ₺	0,051	10.864.117,65 ₺
54	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	134	321,75 ₺	43.114,50 ₺	517.374,00 ₺	0,051	10.144.588,24 ₺
55	B2	8	Zemin Kat	157	316,25 ₺	49.651,25 ₺	595.815,00 ₺	0,051	11.682.647,06 ₺
56	B2	12	1.Kat	160	288,75 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	0,051	10.870.588,24 ₺
57	B2	18	2.Kat	156	294,25 ₺	45.903,00 ₺	550.836,00 ₺	0,051	10.800.705,88 ₺
58	B2	25	3.Kat	156	302,50 ₺	47.190,00 ₺	566.280,00 ₺	0,051	11.103.529,41 ₺
59	B2	28	4.Kat	160	299,75 ₺	47.960,00 ₺	575.520,00 ₺	0,051	11.284.705,88 ₺
60	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
61	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
62	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.352,94 ₺
63	B3	8	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
64	B3	12	2.Kat-3.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
65	B3	15	4.Kat	132	319,00 ₺	42.108,00 ₺	505.296,00 ₺	0,051	9.907.764,71 ₺
66	B3	33	7.Kat	123	297,00 ₺	36.531,00 ₺	438.372,00 ₺	0,051	8.595.529,41 ₺
67	B3	39	8.Kat	123	297,00 ₺	36.531,00 ₺	438.372,00 ₺	0,051	8.595.529,41 ₺
68	B3	68	12.Kat	123	302,50 ₺	37.207,50 ₺	446.490,00 ₺	0,051	8.754.705,88 ₺
69	B3	69	12.Kat	123	302,50 ₺	37.207,50 ₺	446.490,00 ₺	0,051	8.754.705,88 ₺
70	B3	117	20.Kat	215	305,25 ₺	65.628,75 ₺	787.545,00 ₺	0,051	15.442.058,82 ₺
71	B3	119	20.Kat	164	313,50 ₺	51.414,00 ₺	616.968,00 ₺	0,051	12.097.411,76 ₺
72	B3	122	21.Kat	215	305,25 ₺	65.628,75 ₺	787.545,00 ₺	0,051	15.442.058,82 ₺
73	B3	141	26.Kat	431,6	286,00 ₺	123.437,60 ₺	1.481.251,20 ₺	0,051	29.044.141,18 ₺
74	B4	2	Zemin Kat	154	316,25 ₺	48.702,50 ₺	584.430,00 ₺	0,051	11.459.411,76 ₺
75	B4	3	1.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
76	C2	8	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
77	C2	13	4.Kat	123	291,50 ₺	35.854,50 ₺	430.254,00 ₺	0,051	8.436.352,94 ₺
78	C3	11	1.Kat	156	294,25 ₺	45.903,00 ₺	550.836,00 ₺	0,051	10.800.705,88 ₺
79	C3	17	2.Kat-3.Kat	125	272,25 ₺	34.031,25 ₺	408.375,00 ₺	0,051	8.007.352,94 ₺
80	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	321,75 ₺	40.218,75 ₺	482.625,00 ₺	0,051	9.463.235,29 ₺
81	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	141	308,00 ₺	43.428,00 ₺	521.136,00 ₺	0,051	10.218.352,94 ₺
82	C4	7	1.Kat	149	266,75 ₺	39.745,75 ₺	476.949,00 ₺	0,051	9.351.941,18 ₺
83	C4	11	2.Kat	149	294,25 ₺	43.843,25 ₺	526.119,00 ₺	0,051	10.316.058,82 ₺
84	C4	13	2.Kat-3.Kat	116	272,25 ₺	31.581,00 ₺	378.972,00 ₺	0,051	7.430.823,53 ₺
85	C4	79	12.Kat	125	305,25 ₺	38.156,25 ₺	457.875,00 ₺	0,051	8.977.941,18 ₺
86	D1	4	1.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
87	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
88	D2	2	Zemin Kat	210	302,50 ₺	63.525,00 ₺	762.300,00 ₺	0,051	14.947.058,82 ₺
89	D2	3	Zemin Kat	210	302,50 ₺	63.525,00 ₺	762.300,00 ₺	0,051	14.947.058,82 ₺
90	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	140	308,00 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
91	D2	5	1.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
92	D2	6	1.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
93	D2	7	1.Kat-2.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
94	D2	8	1.Kat-2.Kat	132	299,75 ₺	39.567,00 ₺	474.804,00 ₺	0,051	9.309.882,35 ₺
95	D2	9	2.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
96	D2	10	2.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
97	D2	13	3.Kat	123	286,00 ₺	35.178,00 ₺	422.136,00 ₺	0,051	8.277.176,47 ₺
98	D2	14	3.Kat	123	286,00 ₺	35.178,00 ₺	422.136,00 ₺	0,051	8.277.176,47 ₺
99	D2	69	12.Kat	123	302,50 ₺	37.207,50 ₺	446.490,00 ₺	0,051	8.754.705,88 ₺
100	D2	76	13.Kat	215	302,50 ₺	65.037,50 ₺	780.450,00 ₺	0,051	15.302.941,18 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gelir Yöntemine Göre Değer Detayı									
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
101	D2	81	14.Kat	215	302,50 ₺	65.037,50 ₺	780.450,00 ₺	0,051	15.302.941,18 ₺
102	D2	104	20.Kat	209	305,25 ₺	63.797,25 ₺	765.567,00 ₺	0,051	15.011.117,65 ₺
103	D3	3	1.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
104	D3	5	2.Kat	220	280,50 ₺	61.710,00 ₺	740.520,00 ₺	0,051	14.520.000,00 ₺
105	D4	2	Zemin Kat	165	310,75 ₺	51.273,75 ₺	615.285,00 ₺	0,051	12.064.411,76 ₺
106	D4	5	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
107	D4	8	1.Kat	164	310,75 ₺	50.963,00 ₺	611.556,00 ₺	0,051	11.991.294,12 ₺
108	D4	9	1.Kat	160	288,75 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	0,051	10.870.588,24 ₺
109	D4	10	2.Kat	164	288,75 ₺	47.355,00 ₺	568.260,00 ₺	0,051	11.142.352,94 ₺
110	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	262	275,00 ₺	72.050,00 ₺	864.600,00 ₺	0,051	16.952.941,18 ₺
111	D4	13	2.Kat	160	266,75 ₺	42.680,00 ₺	512.160,00 ₺	0,051	10.042.352,94 ₺
112	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	262	288,75 ₺	75.652,50 ₺	907.830,00 ₺	0,051	17.800.588,24 ₺
113	D4	15	3.Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
114	D5	3	Zemin Kat	165	277,75 ₺	45.828,75 ₺	549.945,00 ₺	0,051	10.783.235,29 ₺
115	D5	4	Zemin Kat	163	310,75 ₺	50.652,25 ₺	607.827,00 ₺	0,051	11.918.176,47 ₺
116	D5	7	1.Kat	164	310,75 ₺	50.963,00 ₺	611.556,00 ₺	0,051	11.991.294,12 ₺
117	D5	11	2.Katı-Çatı Katı	262	275,00 ₺	72.050,00 ₺	864.600,00 ₺	0,051	16.952.941,18 ₺
118	D5	12	2.Katı-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
119	D5	13	2.Katı-Çatı Katı	262	253,00 ₺	66.286,00 ₺	795.432,00 ₺	0,051	15.596.705,88 ₺
120	D5	14	2.Katı-Çatı Katı	260	266,75 ₺	69.355,00 ₺	832.260,00 ₺	0,051	16.318.823,53 ₺
121	D6	4	Zemin Kat	163	266,75 ₺	43.480,25 ₺	521.763,00 ₺	0,051	10.230.647,06 ₺
122	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	262	310,75 ₺	81.416,50 ₺	976.998,00 ₺	0,051	19.156.823,53 ₺
123	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	260	253,00 ₺	65.780,00 ₺	789.360,00 ₺	0,051	15.477.647,06 ₺
124	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
125	E1	5	1.Kat	160	277,75 ₺	44.440,00 ₺	533.280,00 ₺	0,051	10.456.470,59 ₺
126	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	260	288,75 ₺	75.075,00 ₺	900.900,00 ₺	0,051	17.664.705,88 ₺
127	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	262	288,75 ₺	75.652,50 ₺	907.830,00 ₺	0,051	17.800.588,24 ₺
128	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
129	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
130	E1	10	2.Kat	165	266,75 ₺	44.013,75 ₺	528.165,00 ₺	0,051	10.356.176,47 ₺
131	E2	4	2.Kat	160	277,75 ₺	44.440,00 ₺	533.280,00 ₺	0,051	10.456.470,59 ₺
132	E2	6	3.Kat	160	275,00 ₺	44.000,00 ₺	528.000,00 ₺	0,051	10.352.941,18 ₺
133	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	260	280,50 ₺	72.930,00 ₺	875.160,00 ₺	0,051	17.160.000,00 ₺
134	F	20	5.Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
135	F	21	5.Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
136	F	23	6.Kat-Çatı Katı	262	277,75 ₺	72.770,50 ₺	873.246,00 ₺	0,051	17.122.470,59 ₺
137	G	19	5.Kat-Çatı Katı	260	269,50 ₺	70.070,00 ₺	840.840,00 ₺	0,051	16.487.058,82 ₺
138	G	23	6.Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
139	H1	4	1.Kat	160	269,50 ₺	43.120,00 ₺	517.440,00 ₺	0,051	10.145.882,35 ₺
140	H1	8	2.Kat	160	275,00 ₺	44.000,00 ₺	528.000,00 ₺	0,051	10.352.941,18 ₺
141	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	260	275,00 ₺	71.500,00 ₺	858.000,00 ₺	0,051	16.823.529,41 ₺
142	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	262	264,00 ₺	69.168,00 ₺	830.016,00 ₺	0,051	16.274.823,53 ₺
143	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	260	269,50 ₺	70.070,00 ₺	840.840,00 ₺	0,051	16.487.058,82 ₺
144	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	260	283,25 ₺	73.645,00 ₺	883.740,00 ₺	0,051	17.328.235,29 ₺
145	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	260	264,00 ₺	68.640,00 ₺	823.680,00 ₺	0,051	16.150.588,24 ₺
TOPLAM							90.365.794,20 ₺		1.771.878.317,65 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible]
www.netgd.com Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:[illegible]
Mersis No:0831[illegible]
Mersis No:[illegible]
Mersis No:[illegible]

Tapu Kayıtları

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93744841
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	5/472
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A1/ZEMİN-1. KAT//1
Arsa Pay/Payda:	94/108326
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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıtır Sk. No:17 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 62 61 Fax:0312 467 40 34
www.netgd.com
T.İ.Ş.Bir.No:25160 Vergi No:3031045334006019
Maltepe Vergi Dairesi 031 045 3340 12

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

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

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

3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İmar Durumu

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.'nün 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,

a) 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 Oluru ile onaylanan *"Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) 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 Oluru ile onaylanan *Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

ç) 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,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-47dD-9089-D8223727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sabil Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-6889-474D-90B9-D8228372708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/polbasi-ebys

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK.06665
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilgra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Siner Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 87 81 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.002.809,20 TL
Tic.Sic.No:230599 Mersis No:0231054620200019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

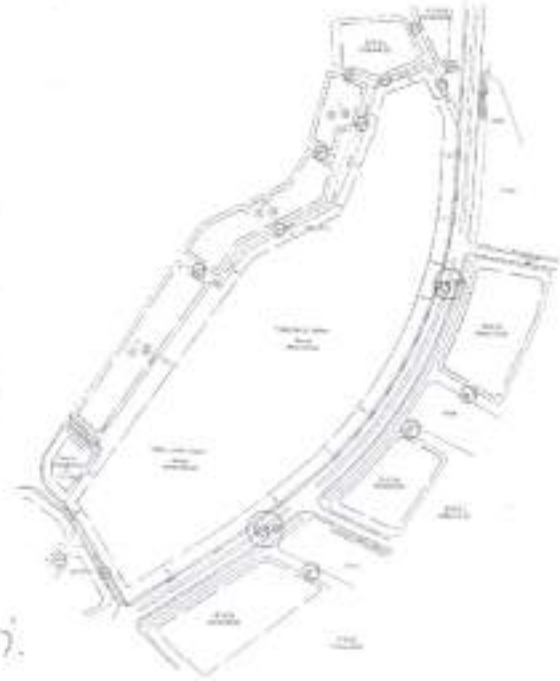
T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR DURUMU

03.06.2015 tarih ve 8-1 nolu toplantı neticesinde ile İmar Planı İlkesi tadilinin ve İmar Planı yapılmasına

03.06.2015
Sayı: 250/15

KROKİ EKTEDİR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevgi Sk. No: 17/6 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 6 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi: 4.050.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 362[illegible]
Malatya Vergi Dairesi 631 0[illegible]

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

1.KISIM MİMARİ PROJE
(Tamamı: 2Kısım)

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ		AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI		21 /01 / 2014 TARİH 116/ 14 SAYILI
YOL KOTU		06 /01 /2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22-Ocak-2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE REYANI		22/01/2015 TARİH 03621 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	22 Ocak 2015
	Selçuk TURŞAKÖZ İmar Denetmeni	

SUTLAYDA TAŞLIMARSAL İMARDIR; AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLİRİK KURULUŞLARCA DA ÖNEREN TEMSİLCİSİ İMZALEMİŞTİRİLİR.

- İLİNİ METİ GİBİ İNŞAAT İŞİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE DEPRAZYON İMZALANMASI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA ARSİ İMZALI YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YAKACAKTIR. BELGESİ İSTENECEKTİR.

Mimar Melisa TARANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje danışmanı Emel ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Plastik Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve İmar sahibinin yetkili temsilcisi tarafından, eşlikçi'ye ve çizim doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, planda kaçaklık inşaat uygulaması sırasında oluşturulacak uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğuracak şekilde vermeyecek şekilde İşçi mesleğin veya Yapı Denetim Şirketinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü hakedar olanı kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. ... ANKARA
Tel:0312 ... Fax:0312 467 ... 54
www.netkd.com
Vergi Dairesi: ... Vergi No: 6210... 0 TL
Ticaret Sicil No: ... 0
Malepe Vergi Dairesi: ...

KONU	PAFTA 2 : C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6 G, H1, H2, R6 BLOKLAR MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	002
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

(Tamamı 2 Kısım)
2.KISIM
MİMARİ PROJE

6994

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

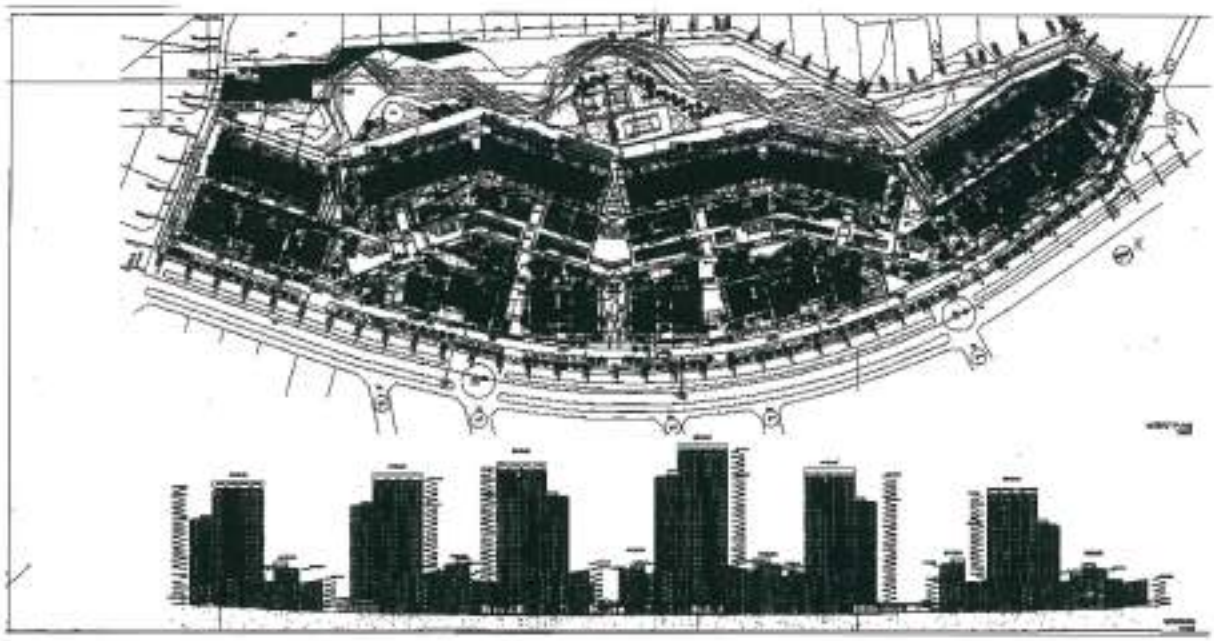
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../..... Selcan TURŞAKÖZ Mimar	22 Ocak 2015

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

- 5.00 M YI GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 67 Fax:0312 467 00 34
www.netgayrimenkul.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250... Vergi No:8310349401 06019
Mersis No: 0831034940106019
Mükellef Vergi Dairesi:Ulus 631 054 9269



NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevgi Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 [illegible] Fax:0312 497 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: [illegible] TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3369

YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri | Yapı Müteahhitleri | Şantiye Şefleri

Parsel Düzenlemesi Kullanma İlişkil Çizelgeler | Yapı İle İlgili Çizelgeler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible]
www.[illegible] Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Vergi No:[illegible]
Mersis No:[illegible]

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 00 61 Fax:0312 497 00 14
www.netgd.com.tr Ticaret Sicil No:250556 Mersis No:0031034803800019
Malatya Vergi Dairesi 631 054 8369

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN					

YAZANLIOĞLU
Gayrimenkul Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ehmiyet Mh. Gazi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 00 61 Fax:0312 497 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:23[illegible] Mersis No:0631054934000018
Malatya Vergi Dairesi 631 094 9348

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN				

TAŞLANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA
Mükellef Vergi Dairesi 631 054 5309

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitlerin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişi ile İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sitesi Ziraat Sok. No:87/Y Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgayrimenkul.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 250656 Mersis No:0310564430800019
Mrtaşı Vergi Dairesi 631 054 0369

YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefleri

Proje Düzenleme Alanına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Cad. No:17 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 24 Faks:0312 487 00 34
www.netgyd.com.tr
Tic.Sic.No:1250891 Vergi No:9051204818990918
Mersis No: 0-9051204818990918
Mahçupe Vergi Dairesi 631 054 9200

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE				

TABANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Spor Sk. No:17/9 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:26268 Vergi No:8421024000000019
Mükellef Vergi Dairesi 639 554 3369

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkil Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TRANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No: 67/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 34 Fax: 0312 467 80 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250698 Mersis No: 0631004810200019
Malıtepe Vergi Dairesi 631 004 8103

YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefleri

Form Düzenleyen Kişiye İlişkin Özellikler

Yapı İle İlişkili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU
A.Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevgi Sok. No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 31 Faks:0312 467 80 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:253896 Ankara
Mükellef Vergi Dairesi: 831 054 0389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Şahıslara İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN					

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra 3k. No:201 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 97 84 - 0312 467 97 34
www.netgd.com.tr
Ticaret Sicil No:125589 - Mersis No:0421584613510019
Malıpa Vergi Dairesi 631 034 9388

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kadastro İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:12 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 61 Fax:0312 482 06 34
www.netgd.com.tr Ticaret Sicil No: 14.703.626.30 TL
Tic.Sic.No: 220000 E-posta: 0310504361800018
Mersis Vergi Dairesi ai 631 554 3399

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kişiye İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU
Gayrimenkul Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Sk. No:179 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 [illegible] Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr
Ticaret Sicili No: [illegible]
Mersis No: [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3019

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıraselviler Cad. No:17/1 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 24
Web Sayfa Adresi: www.netdeger.com
Ticaret Sicil No: 230000 Mersis No: 0310024238000019
Malatya Vergi Dairesi 631 054 5069

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenmesiyle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN					

TAŞLANLIOĞLU
Mühendislik Danışmanlık
İnşaat Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etimyel Mh. Sony Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 37 Fax:0312 487 00 34
www.netgyk.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:236[illegible] Vergi No:0631954[illegible]
Mersis No:0631954[illegible]
Mersis Vergi Dairesi 631 094 0369

YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişilerle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ekmiyet Mah. Zincirlik Sok. No:17/9 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 65 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netkurumsal.com.tr Sermaye: 15.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 96090 Ticaret Sicil No: 0671254903000019
Mersis No: 0671254903000019
Mükellef Vergi Dairesi 631 054 9209

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhitinin
Denetim Şeflerinin
Formu Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Ziraat Sk. No:17/4 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 44 Fax: 0312 467 00 34
İnternet: www.net.gd E-Posta: info@net.gd
Tic.Sic. No: 250... Vergi No: 6021849025 Sermaye: 14.000.000,00 TL
Mersis No: 0602184902500019
Mütevelli Heyeti Onayı 631 654 3349

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fırın Düzenlemesi Kısmına İlişkili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlemesi Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU
Mühendislik Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 457 67 Fax: 0312 467 30 34
www.netgyd.com Sermayesi 14.000.000,00 TL.
T.C. Ticaret Sicil No: 285.6[illegible] Mersis No: 0631002493800019
Mutaşa Vergi Dairesi 631 004 9389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Ezas Düzenlenecek Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık İnşaat Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Balıklıçeşme Mah. Sakarya Sok. No: 12 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 427 03 43 Fax: 0312 427 03 34
www.netkurumsal.com
Ticaret Sicil No: 230000 Sermaye: 14.000.000,00 TL
Mersis No: 0831004536000019
Maltepe Vergi Dairesi: 631 084 9339

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TARANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlişkili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİF/PROJE

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Suat Sk. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:(312) 457 00 34
www.netgd.com
Ticaret Sicil No: 0210048/0000019
Mütebe Vergi Dairesi 631 054 3089

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Santiye Şefinin

Form Düzenleyen Hususlara İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapıdan Teknik Özellikler

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık İnşaat Sirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ennlyst Mh. Sınır 3. No:20/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible]
www.netgd.com [illegible] Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No: [illegible]
Mülkiye Vergi Dairesi 631 054 3060

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

306/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Garaiye Şefinin

Bağımsız Bölümlerin Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 67 54 Fax:0312 467 50 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.050.000,00 TL
Vergi Dairesi: Çankaya Vergi Dairesi
Tic.Sic.No: 0221034020210019
Mersis No: 0221034020210019
Mersis Vergi Dairesi 021 094 9309

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sevkiyat Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sina Sk. No:7/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 437 03 [illegible] Fax:0312 437 03 34
www.netgyk.com
Ticaret Sicil No:[illegible] Vergi No:[illegible]
Mersis No:0631 094 0289

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

26.04.2017 | 304/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Sahibinin

Belgesi Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sokak No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 [illegible] Fax:0312 [illegible]
www.netgd.com
Ticaret Sicil No:[illegible] Sermaye: [illegible] TL
Mersis No:[illegible]
Mersis No: 0312 [illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifya Sefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

302/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sandıya Sefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısımları İçin Varılan Yapı Kullanma İzin Bağlantısı

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevgi Sk. No:17 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 447 30 41 Fax:0312 447 30 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.003.005,50 TL
Ticaret Sicil No: 50605 Mersis No:0310349503700019
Merkez Vergi Dairesi 031 054 0303

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

116022791

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmda İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitme Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri | Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Söğüt Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 80 81 Fax: 0312 467 80 84
Web: netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 216485 Mersis No: 0319048[illegible]
Malatya Vergi Dairesi: 631 034 9359

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmda Yapı Özellikleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belgeyi Düzenlemesi Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmesi Kısmıdan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sok. No: 17/1 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 61 61 Fax: 0312 467 60 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.050.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 260608 Mersis No: 0271004810000619
Maltepe Vergi Dairesi 631 554 5329

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

12348307

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İşin Verildiği Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Ok. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax: 0312 467 32 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.250.000,00 TL
Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis No: 0370041250000019
Malatya Vergi Dairesi: 131 094 3049

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifika Sahibinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bileti Kısmdan İçin Varsa: Yapı Kullanılış İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

144715740

296/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ritari Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçuk Sok. No:13/8 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 [illegible] 0312 427 [illegible] 34
www.netgd.com.tr
Ticaret Sicil No:235690
Vergi No:0311092490019
Melizge Vergi Dairesi 639 654 3389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

12277949

2 6 - Ekim 2017

295/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Dersiz Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının İnşa Edilen Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Ok. No:1 06370 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 80 85 Fax: 0312 487 80 34
Ticaret Sicil No: 354003 - Mersis No: 0354003580500019
Mutlupe Vergi Dairesi 631 054 0703

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Sorumlu

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmından İşlet Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Sk. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 4[illegible]
www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:[illegible] Vergi No:[illegible]
Mersis No:[illegible]
Mükellef Vergi Dairesi 031 034 8369

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

182123791

28/6/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

14144016

23-04-2017 28/4/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belgeyi Düzenlemesi Halinde İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapıyı ve İnşaatın Kullanılmasını Kısmen Kullanma İzni Düzenlenebilirken ayrı, ise bölümlere inşaatı sonrası ortak kullanımı alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olmuş şartlar. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar sonrası bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, kalorifer, doğalgaz vb. hizmetler nedeni ile kullanamaz. Toplamda gömülü borular kaller, yapının kapıcı daireleri hariç ortak, otopark, ile projesinde belirtenleyen alanlar kullandığı olunuz. Bağımsız bölümlerde bağlı alıyoruz. Kamuoyu, bağlı olmuşu bağımsız bölüm ile birlikte alınmalı, su ve hizmetlerinin ilgilenecektir. Alınmalı ve elektrik kesintisine müdahale ve denetime yapılmalı kendi ile ayağına yazılı 28 adet olanlar. ..... adet dükkan vaya ..... adet bağımsız kullanmaları ramam bodrum hizmetlerden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesine

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:13/5 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 [illegible] Fax: 0312 467 60 34
www.netkurumsal.com
T.C.Bs: No:250[illegible] Sermaye: 14.000.000,00 TL
Mersis No: 0[illegible]
Malatya Vergi Dairesi 671 054 5288

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Sefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmından İşin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

25.04.2017 282/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanayiye Sefaren

Belgeye Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilim Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Cd., Sanayi Sk. No:17/A Çankaya/ANKARA
Tel:0312 427 01 11 Fax:0312 427 09 34
www.netgd.com.tr Ticaret Sicil No: 203.629.29 TL
Ticaret Sicil No: 0373034013800018
Mektepe Vergi Dairesi 631 034 3069

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

12775007

25-04-2017 2291/2017

Yapı Şahıbinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Dağıtım Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Ruhsat İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:12/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 05 47 F: 0312 467 07 54
www.netgdl.com
Tic.Sic.No:250402 Mersis No:0621004561000319
Mal/cpe Vergi Dairesi 621 034 9369

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Sahibinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Cd. No:1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 10 34
Ticaret Sicil No: 34 047 675 78 TL
Melikşah Vergi Dairesi: 631 054 3249

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

25 Ekim 2017 | 293/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sürücü Şeferin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmından İşin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. ... ANKARA
www.netgd.com.tr
Mersis No: 0311024520000018
Maliye Vergi Dairesi 631 024 3389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

11003441

2781/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sma. Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 60 24
www.netgyk.com.tr
Tic.Sic.No:
Mersis No:
Mal.Hizm. Vergi Dairesi 631 054 3068

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerini

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:47/9 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 85 41 Faks:0312 457 92 34
www.netkurumsal.com
Ticaret Sicil No:[illegible] Sermaye: 14.000.000,00 TL
Mersis No:0[illegible]
Mersis Şifre: [illegible] 631 094 2249

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartman
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 11.768,00
Ada, Parsel	: 111328/-/1
Adresi	: Hacılar Mah. 986/1 Sk. No:1/1 Gölbaşı/ANKARA

Bina Sahibinin

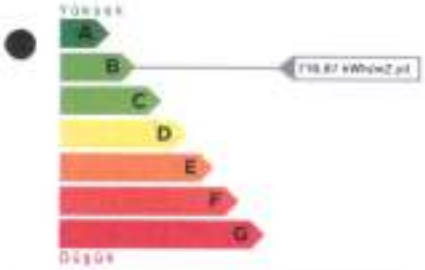
Adı Soyadı	: Selim Akın,Akfen İnş.Tur ve Tic.A.Ş. ve Ort.-İncek Loft A1 Blok
Adresi	: Gölbaşı/ANKARA

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	:
Adresi	:

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Net (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2 yıl)	
TOPLAM		8.437.325,39	9.118.500,07	716,97	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.330,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
DAHİL SICAK SU	ak Su Sistemi, Sıcak Su Siste	189.111,56	189.111,56	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	utma Sistemi, Soğutma Sist	422.807,41	997.825,49	35,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	luoresan, Kompakt fluoresa	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: 5347E1338ACA7
Veriliş Tarihi	: 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyenin

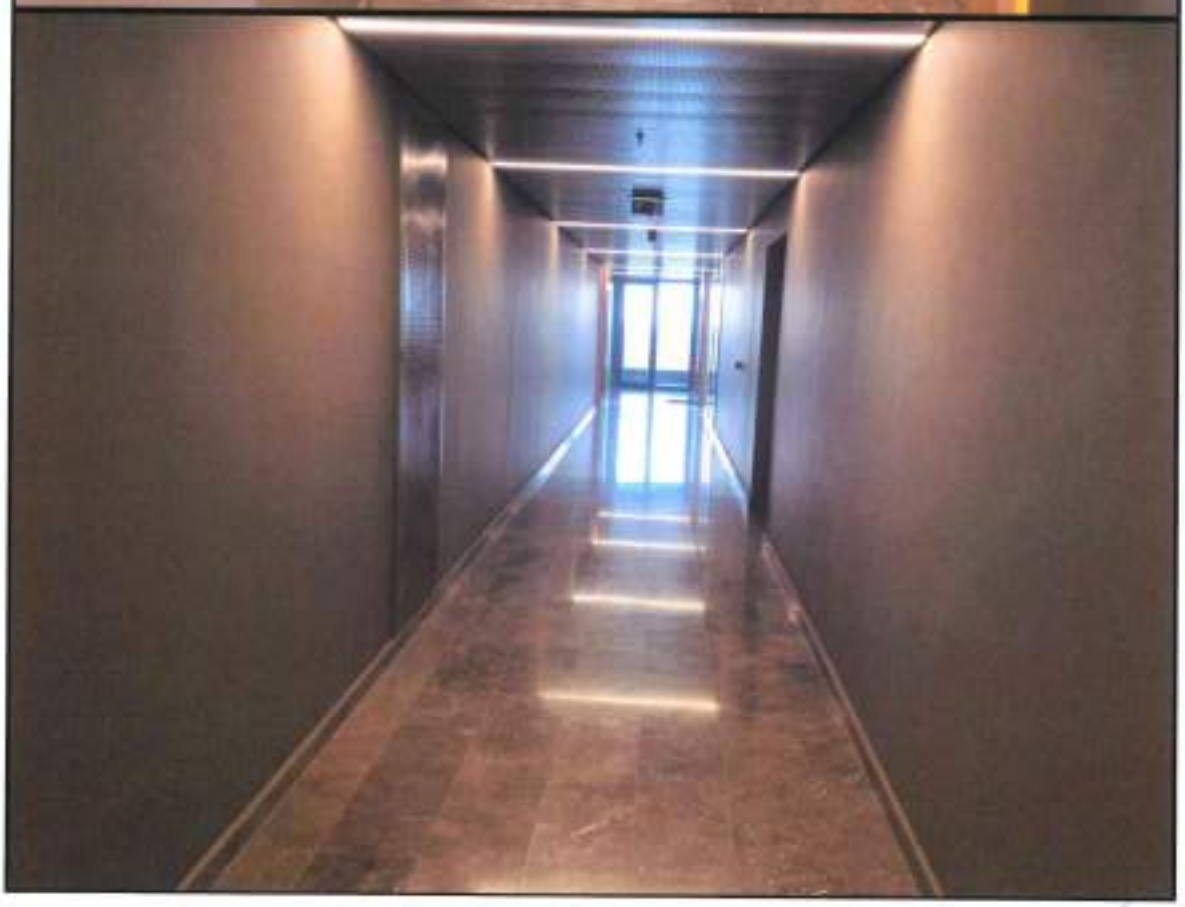
Adı Soyadı	: AHMED SAMİ ÜNAL
Firması	: HASAN Erdoğan
Oda Sicil Nosu	: MMO-41-0238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

LOFT

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Konut Tipolojileri

- **5,5+1 Dubleks Katta Konut**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- **2,5+1 Katta Konut**

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 [illegible] Fax:0312 487 00 34
www.[illegible] Sermaye: [illegible] TL
Tic.Sic.No: [illegible] Mersis No: [illegible]
Mersis Vergi Dairesi: [illegible]

- **3 +1 Katta Konut**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- **4+1 Katta Konut**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.09.2010 No : 401410

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Ş. Necdet ÖZTANKUT
BAŞKAN

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ercan HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tahir ERTUGAY TILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 **Belge No: 2019-01.1374**

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022 **Belge No: 2022-01.10276**

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024-640

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.500,000,00 TL
Ticaret Sicil No:258038 Mersis No:0621054338500015
Maltepe Vergi Dairesi 631 084 9380

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

↗ İş bu rapor, Altmış Sekiz (68) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri 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 10

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 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:32/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 437 00 34 Fax:0312 437 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250038 Mersis No:0621055939500015
Nurtepe Vergi Dairesi 031 054 8089

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 17

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 17

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 18

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını 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 23

5.3 Gelir Yaklaşımı 26

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 32

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 33

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi 33

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 34

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 34

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 34

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 34

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34

7. SONUÇ 35

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 35

7.2 Nihai Değer Takdiri 35

8. UYGUNLUK BEYANI 36

9. RAPOR EKLERİ 36

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:356036 Mersis No:0620054936000019
Mahalle Vergi Dairesi 631 054 9289

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-640 / 30.09.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Üniversiteler Mahallesi, Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parsel Çankaya/ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel kız öğrenci yurdu, 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent"alanı içerisinde kalmakta, E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
29094 Ada 9 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**445.860.000,00 TL**
29094 Ada 10 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**246.489.000,00 TL**
Toplam Piyasa Değeri	**692.349.000,00 TL** **Altıyüzdoksanikimilyonüçyüzkırkdokuzbin Türk Lirası**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**787.275.800,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256205 Mersis No:0831054038900010
Vergi Dairesi: Dikmen 534 084 9289

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:258638 Mersis No:0251054033930011
Maltepe Vergi Dairesi 6310540389

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0831054938800013
Malatya Vergi Dairesi 631 084 8380

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Koordinat: E:39.8812 - B:32.7520

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu										
No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Ana Taşınmaz Nitelik	Taşınmaz ID	Cilt	Sayfa
1	Ankara	Çankaya	Lodumu (Me)	29094	9	67985,00	49 Yıl süre ile 96. cilt 9464 sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"	87955368	114	11222
2	Ankara	Çankaya	Lodumu (Me)	29094	10	119667,00	49 Yıl süre ile 96. cilt 9465 sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"	87955369	114	11223
Malik: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) (04.02.2015-7207/ Daimi ve Müstakil Hakkın Devri)										

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

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

Beyan: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair dosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 (Müşterek)

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

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 63 Fax: 0312 467 90 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256636 Mersis No:0631054338000110
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9338

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 <u>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</u>

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

<u>Mimari Proje:</u> 21.02.2013 tarih onaylı

<u>29094 Ada 9 Parsel için;</u>

<u>Yapı Ruhsatı:</u> 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

29094 Ada 9 ve 10 Parsel için;

Yeniden Yapı Ruhsatı: 13.11.2013 tarih ve 12 ve 13 numara ile verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bulunmamaktadır.

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

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca 1. Madde a fıkrası uyarınca "3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler" yapı denetimi kanunu kapsamı dışında tutulmuştur.

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

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde öğrenci yurdu olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır. 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan yapıların enerji kimlik belgelerine ulaşılamamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 ilidir. 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 ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 Aralık 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Çankaya, Ankara'nın bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

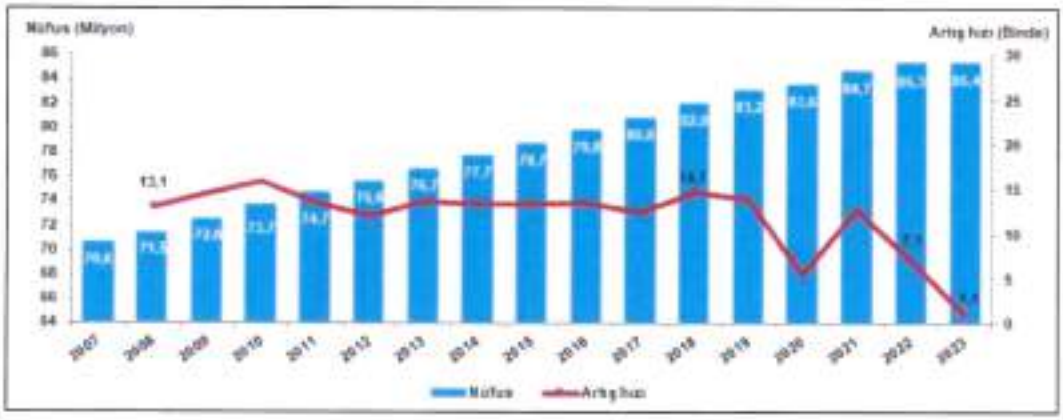
Hacettepe Teknokent; Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri" projesi kapsamında 20 Mart 2003 tarihinde Hacettepe Üniversitesi bünyesinde kurulan bir teknokenttir. Proje kapsamındaki birinci ve ikinci numaralı alanlar, üniversitenin Beytepe Kampüsü'nde yer almaktadır. Bu kampüsün güneyinde bulunan ilk araştırma kompleksi 928.585 m², kuzeydeki merkez ise 1.077.448 m²'dir. İki bölgenin toplam yerleşim alanı 2.006.033 m²'dir. Üçüncü alan ise Hacettepe Üniversitesi'nin Polatlı Kampüsü'ne, 703.391 m²'lik bir yerleşke üzerine kurulmuştur. Polatlı Belediyesi bu merkezin ortağıdır. Dört numaralı son alan ise İvedik Organize Sanayi Bölgesi'nde, 2.756.617 m²'ye yayılmış bir durumdadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

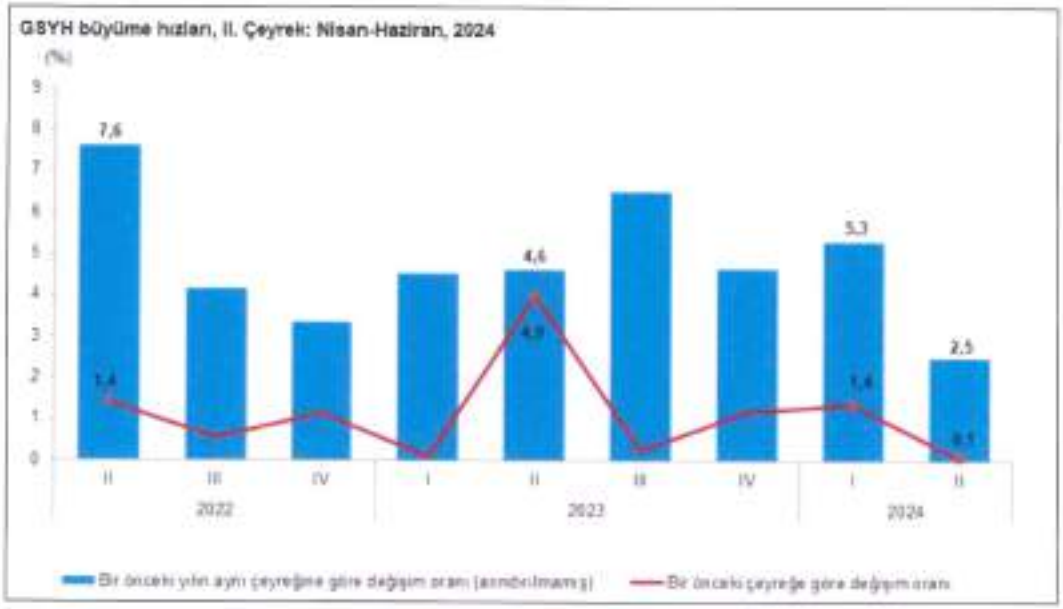
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyeli Mh. Esir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 50.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:258636 Mersis No:0431054030500019
Vergi Dairesi 431 054 9369

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

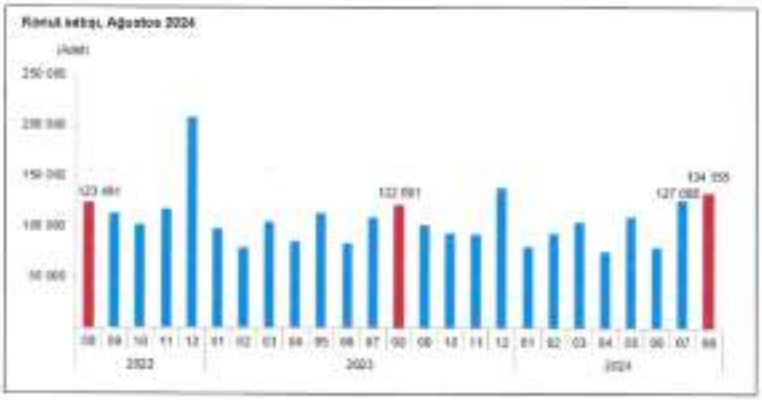
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Barış Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel.0312 467 60 61 Fax:0312 467 60 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 4.000.000,00 TL
Ticaret No:258608 Mersis No:0820054939000219
Maltepe Vergi Dairesi 8320543997

Konut satış sayısı, Ağustos 2024

	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	134 155	122 091	9,8	806 317	797 418	1,1
İpotekli satış	13 574	16 370	-17,1	76 485	152 438	-49,8
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	729 832	644 980	13,2
Satış durumuna göre toplam satış	134 155	122 091	9,8	806 317	797 418	1,1
İlk el satış	41 913	35 310	18,7	256 021	238 109	7,5
İkinci el satış	92 242	86 781	6,3	550 296	559 308	-1,6

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

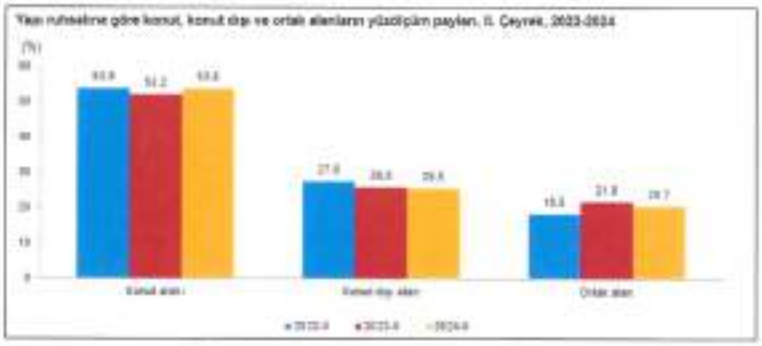
Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer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

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 (TUİK).

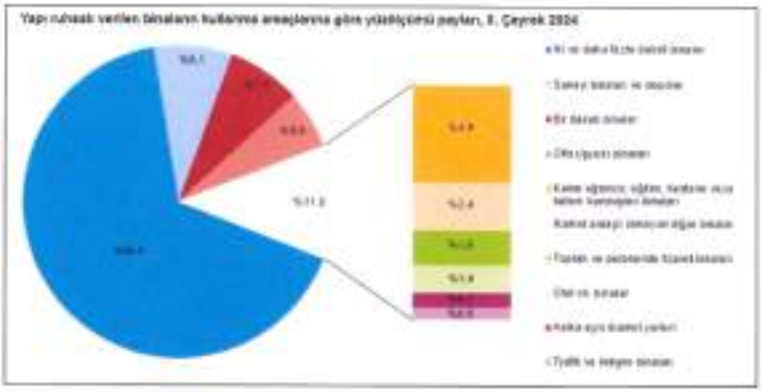
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyet Mh. Sinir Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic No:256606 Mersis No:0820054038000019
Mallepe Vergi Dairesi 631 054 9369

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 (TUİK).

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



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



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

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

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		90 188	7,7	642 304	2,5	120 942 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	33 447 617	-7,9
	II	22 594	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 636	4,1	137 909	-6,7	27 562 883	-2,4
	IV	22 672	0,0	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		88 858	-12,5	535 119	-16,7	107 747 508	-10,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 826	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,8	21 207 503	-28,1
	III	19 724	-13,8	117 259	-14,8	23 729 306	-13,8
	IV	20 845	-8,6	183 829	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 788 608	45,5
	II	15 375	-14,7	82 430	-23,5	18 109 224	-14,7

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

Yurt binasında öğrenci odaları 2 tip şeklinde tasarlanmıştır. 2 kişilik olarak planlanan odalar, yaklaşık brüt 17.4 m² alanlı olup yatak odası, banyo, çalışma alanı ve teras olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 24 m² alanlıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Yapılan gözlemlerde dış cephenin kaplama, zemin kat koridor zeminleri seramik döşeme, bir kısmı halı döşemedir. Normal katlar seramik döşeme zemin, duvarlar alçı üzerine sıva boyalıdır. Odaların giriş kısmı, teras ve banyo kısımları seramik döşeme zemin

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 93 61 Fax:0312 457 93 54
Ticaret Sicil No: 338836 Mersis No:0621055038000019
Mükellef Vergi Dairesi 631 055 9289

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

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

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

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

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

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bevlyat Mh. Sure Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.100.000,00 TL
Ticaret Sicil No:266636 Mersis No:0831003693500019
Maliyye Vergi Dairesi 435 058 0287

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

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

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

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

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 457 00 01 Fax:0312 457 00 34
www.netgdvd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:258836 Mersis No:0931043139200019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9288

bir kullanım ola*bilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 ola*bilir*. 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 değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

İLGİLİSİ: 0533 473 41 14

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

İLGİLİSİ: 0533 374 18 99

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

İLGİLİSİ: 0533 311 72 46

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

İLGİLİSİ: 0532 294 03 64

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

İLGİLİSİ: 0532 379 92 70

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 05 34
www.netgef.com.tr Sermaye: 14.500.000,00 TL
Tic. Sic. No:256636 Mersis No:0421954233005319
Mükellef Vergi Dairesi: 631 054 0199

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 4.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 256636 Mersis No: 0710549309000019
Mustafa Vergi Dairesi 211 064 9289

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	8.091,00 ₺	550.066.635,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	4.045,50 ₺	483.708.298,50 ₺
TOPLAM			1.033.774.933,50 ₺
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			1.033.775.000,00 ₺

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/4 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 61 Fax:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256026 Mersis No:0810543380000015
Hatapçe Vergi Dairesi 8315543380

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

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 550.066.635,00 TL

Yapı Değeri : 585.000.000,00 TL

TOPLAM : 1.135.066.635,00 TL

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birlik Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256636 Mersis No:0631045038000015
Nilüfer Vergi Dairesi 031 064 3039

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	**DEĞER**
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	246.489.000,00 ₺
GENEL TOPLAM	**₺1.111.794.000,00**

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

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

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

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,

b. Değerlenen varlığın türü,

c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,

d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,

e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,

f. Kullanılan nakit akışının türü,

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

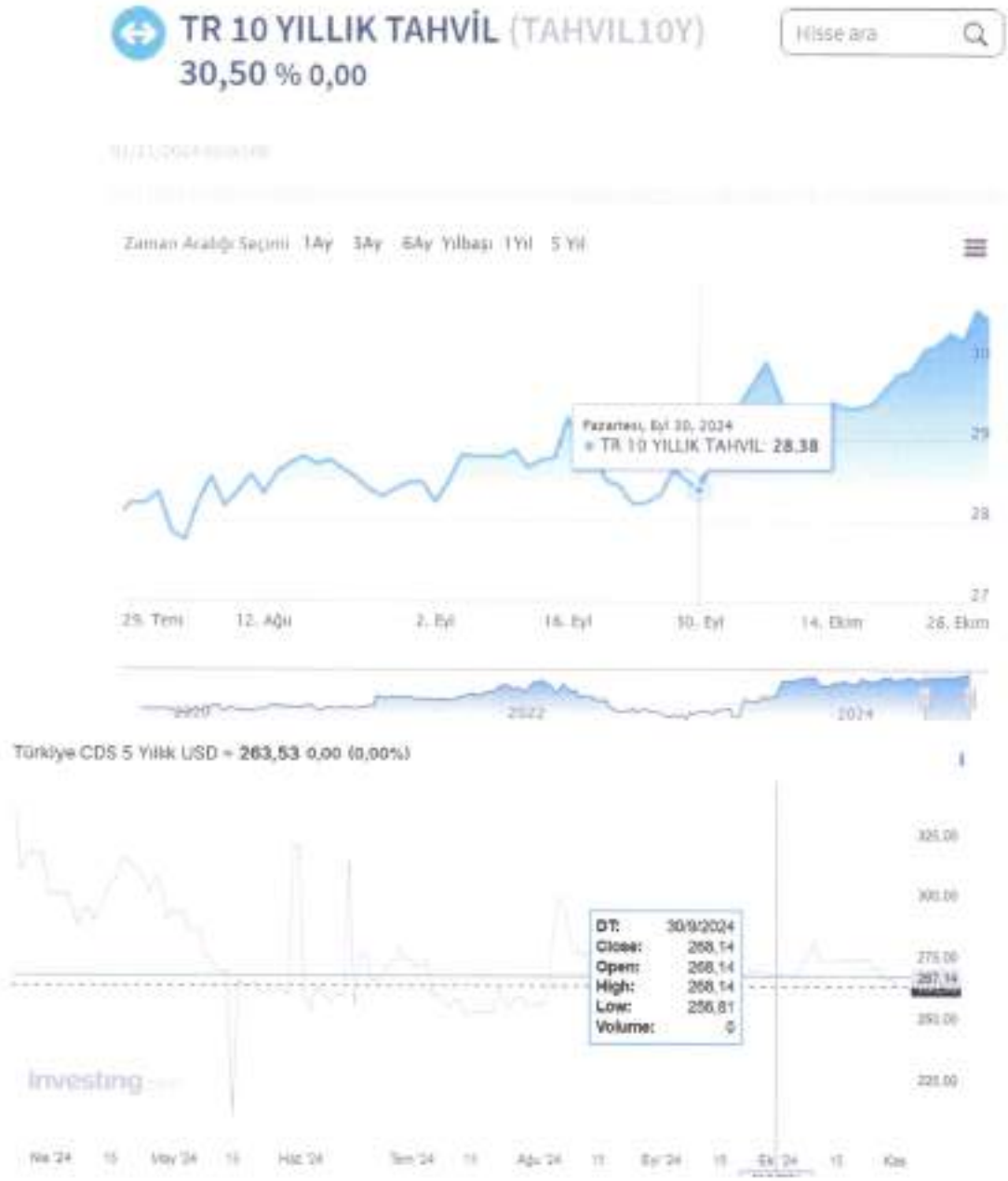
* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibariyle ortalama %27-29 Aralığında değişiklik göstermektedir.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçuk Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250595 Mersis No:0820340320000010
Mahiçe Vergi Dairesi 831 054 5309

Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Yatak Kapasitesi	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Yatak Geliri (TL)	₺1.116,44	₺1.671,88	₺2.340,32	₺3.159,44	₺4.044,00	₺4.852,00	₺5.588,83	₺6.306,34	₺7.063,10	₺7.840,04	₺8.702,44	₺9.659,71	₺10.722,28
Yıllık Yurt Kira Geliri (TL)	₺7.569.276,48	₺45.415.658,88	₺63.581.922,43	₺85.835.595,28	₺109.869.561,96	₺131.843.474,35	₺151.619.995,51	₺171.330.594,02	₺191.890.266,32	₺212.998.195,61	₺236.427.997,13	₺262.435.076,81	₺291.382.935,26
Toplam Gelir	₺7.569.276,48	₺45.415.658,88	₺63.581.922,43	₺85.835.595,28	₺109.869.561,96	₺131.843.474,35	₺151.619.995,51	₺171.330.594,02	₺191.890.266,32	₺212.998.195,61	₺236.427.997,13	₺262.435.076,81	₺291.382.935,26
İşletme Giderl	₺75.682,76	₺454.256,59	₺635.819,22	₺858.355,95	₺1.098.695,62	₺1.318.434,74	₺1.516.199,96	₺1.713.305,95	₺1.918.902,66	₺2.129.981,96	₺2.364.279,97	₺2.624.890,77	₺2.913.829,35
Bina Sigorta Bedeli	₺310.000,00	₺465.300,00	₺651.000,00	₺878.850,00	₺1.124.928,00	₺1.349.913,60	₺1.552.406,64	₺1.754.212,72	₺1.964.718,25	₺2.180.837,26	₺2.420.729,96	₺2.687.009,58	₺2.982.580,64
Diğer Giderler	₺37.846,38	₺227.078,29	₺317.909,61	₺429.177,98	₺549.347,81	₺659.217,37	₺758.099,98	₺856.652,97	₺959.451,33	₺1.064.990,98	₺1.182.139,99	₺1.312.175,38	₺1.456.514,68
Toplam Giderler	₺423.529,15	₺1.146.234,88	₺1.604.728,84	₺2.166.383,93	₺2.772.971,43	₺3.327.565,72	₺3.826.706,57	₺4.324.171,65	₺4.843.072,24	₺5.375.810,19	₺5.967.149,91	₺6.625.535,74	₺7.352.124,67
Net Gelir Toplamı (TL)	₺7.145.737,33	₺44.269.424,00	₺61.977.193,60	₺83.669.211,35	₺107.096.590,53	₺128.515.908,64	₺147.793.294,94	₺167.006.423,38	₺187.047.194,07	₺207.622.385,42	₺230.460.847,81	₺255.811.541,07	₺283.950.810,59
İndirgeme Oranı Discount Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	₺5.716.589,87	₺28.332.431,36	₺31.732.323,12	₺34.270.908,97	₺35.093.410,79	₺33.689.674,36	₺30.994.500,41	₺28.019.028,37	₺25.105.049,42	₺22.295.283,88	₺19.796.436,09	₺17.579.235,25	₺15.610.360,00

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
₺11.901,73	₺13.210,92	₺14.664,12	₺16.277,18	₺18.067,67	₺20.055,11	₺22.261,17	₺24.709,90	₺27.427,99	₺30.445,07	₺33.794,83	₺37.511,37	₺41.697,62
₺323.346.258,14	₺358.914.346,53	₺398.394.924,65	₺442.218.366,36	₺490.862.386,66	₺544.857.249,20	₺604.791.546,81	₺671.318.616,74	₺745.183.664,58	₺827.131.667,88	₺918.116.151,13	₺1.019.108.927,75	₺1.131.210.908,80
₺323.346.258,14	₺358.914.346,53	₺398.394.924,65	₺442.218.366,36	₺490.862.386,66	₺544.857.249,20	₺604.791.546,81	₺671.318.616,74	₺745.183.664,58	₺827.131.667,88	₺918.116.151,13	₺1.019.108.927,75	₺1.131.210.908,80
₺3.389.462,58	₺3.589.143,47	₺3.983.949,25	₺4.422.183,66	₺4.908.623,87	₺5.448.572,49	₺6.047.915,47	₺6.713.186,17	₺7.451.636,65	₺8.271.316,68	₺9.181.161,51	₺10.191.089,28	₺11.313.109,10
₺3.520.664,51	₺3.674.837,61	₺4.079.069,74	₺4.527.767,41	₺5.025.821,83	₺5.578.662,23	₺6.192.315,08	₺6.873.469,73	₺7.628.551,41	₺8.468.802,08	₺9.400.570,29	₺10.434.411,02	₺11.582.196,23
₺1.616.391,29	₺1.796.571,73	₺1.991.974,62	₺2.211.091,83	₺2.454.511,95	₺2.724.286,25	₺3.025.957,73	₺3.356.593,08	₺3.725.818,32	₺4.135.658,34	₺4.590.580,76	₺5.095.544,64	₺5.656.854,55
₺8.180.886,38	₺9.058.552,80	₺10.054.995,61	₺11.161.042,91	₺12.388.757,65	₺13.751.520,97	₺15.264.188,28	₺16.943.248,99	₺18.807.036,37	₺20.875.777,08	₺23.172.112,55	₺25.721.044,93	₺28.550.359,88
₺315.165.899,76	₺349.855.793,73	₺388.339.931,04	₺431.057.323,46	₺478.473.629,04	₺531.105.728,23	₺589.527.358,33	₺654.375.367,75	₺726.356.658,20	₺806.255.890,61	₺894.944.038,57	₺993.387.882,82	₺1.102.663.549,93
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
₺13.862.033,48	₺12.309.458,42	₺10.930.797,90	₺9.706.548,01	₺8.619.414,69	₺7.654.040,19	₺6.796.787,69	₺6.035.547,67	₺5.358.566,15	₺4.758.294,74	₺4.226.253,73	₺3.752.813,31	₺3.332.587,02

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
₺45.217,76	₺51.301,71	₺56.944,90	₺63.208,84	₺70.161,81	₺77.879,61	₺86.446,57	₺95.955,47	₺106.510,57	₺118.226,74	₺131.251,88	₺145.667,18	₺161.690,55
₺1.255.644.109,88	₺1.393.764.961,97	₺1.547.079.107,78	₺1.717.257.809,64	₺1.906.156.168,70	₺2.115.833.347,26	₺2.348.575.015,46	₺2.606.918.267,16	₺2.893.679.276,54	₺3.211.983.996,96	₺3.565.902.236,63	₺3.957.485.482,66	₺4.281.235.925,01
₺1.255.644.109,88	₺1.393.764.961,97	₺1.547.079.107,78	₺1.717.257.809,64	₺1.906.156.168,70	₺2.115.833.347,26	₺2.348.575.015,46	₺2.606.918.267,16	₺2.893.679.276,54	₺3.211.983.996,96	₺3.565.902.236,63	₺3.957.485.482,66	₺4.281.235.925,01
₺12.556.641,10	₺13.937.649,62	₺15.470.791,08	₺17.172.578,10	₺19.061.561,69	₺21.158.333,47	₺23.485.750,15	₺26.069.182,67	₺28.936.792,77	₺32.119.839,97	₺35.653.022,57	₺39.574.854,83	₺42.812.359,25
₺12.856.237,82	₺14.270.425,97	₺15.840.170,61	₺17.582.589,38	₺19.516.674,21	₺21.663.508,37	₺24.048.494,30	₺26.691.608,67	₺29.627.685,62	₺32.886.751,04	₺36.504.271,45	₺40.519.741,31	₺41.244.228,21
₺6.278.230,55	₺6.968.924,81	₺7.745.995,54	₺8.586.289,03	₺9.550.780,84	₺10.579.166,74	₺11.742.875,08	₺13.034.591,34	₺14.468.396,38	₺16.059.919,98	₺17.826.511,18	₺19.787.427,41	₺6.406.179,63
₺31.690.899,46	₺35.176.898,40	₺39.046.357,23	₺43.341.456,52	₺48.109.016,74	₺53.401.008,58	₺59.275.119,53	₺65.795.382,68	₺73.032.874,77	₺81.066.490,99	₺89.983.805,00	₺99.882.023,55	₺30.462.767,09
₺1.223.953.210,42	₺1.358.588.083,56	₺1.508.032.750,56	₺1.673.916.358,12	₺1.858.047.151,96	₺2.062.492.938,67	₺2.289.299.895,95	₺2.541.122.884,48	₺2.820.646.401,77	₺3.130.917.505,97	₺3.476.318.431,63	₺3.857.608.459,10	₺1.250.773.157,92
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
₺2.959.337,28	₺2.627.891,50	₺2.333.567,65	₺2.072.208,08	₺1.840.120,77	₺1.634.027,25	₺1.451.016,19	₺1.288.502,38	₺1.144.190,11	₺1.016.040,82	₺902.244,25	₺801.192,89	₺207.820,34

Bugünkü Değer (TL)	**₺445.856.599,42**
Yuvarlanmış Bugünkü Değer (TL)	**₺445.860.000,00**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Samr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sicil-Ayrı No: 000.001.00 T.
Tic. Sic. No:268748 Mersis No:0310400380001 19
Maltepe Vergi Dairesi 031 084 0369

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 66 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:258635 Mersis No:0571054938500001
Noterce Vergi Dairesi: Gölbaşı

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

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

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan bina "Öğrenci Yurdu" olarak kullanılmakta olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. 29094 Ada 10 Parsel imar planına göre orman alanında kalmakta olup bu parsel ile ilgili proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 29094 ada 9 parsel numaralı taşınmaz, yurt olarak kullanımda olup üst hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; üst hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda üst hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedelinin her yıl için 1.000 TL+KDV olduğu görülmektedir. Bu bedelin sözleşme başlangıcında peşin olarak ödendiği bilgisi alınmış olup bu sebeple DCF tablosuna yansıtılmamıştır. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması rapora konu taşınmazların güncel değer tespiti için yapılmış olup GYO portföyüne alınabilme durumu incelenmemiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:171 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 427 00 51 Fax:0312 427 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:350030 Mersis No:0931054950500015
Matrahçı Vergi Dairesi 831 004 3329

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Üst Hakkı Sözleşmesi,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 35 34
www.netgd.com.tr Sermaye 1.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256038 Mersis No:0191-1910-3900019
Maltepe Vergi Dairesi 221 053 8139

TAPU KAYDI

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) LRh6anYXwvW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Zafer Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 481 20 61 Faks:0312 481 20 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 350535 Mersis No: 0531004920030213
Nallıpe Vergi Dairesi 631 044 0388

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) pwQuhL6HzhN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

28.11.2023

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

İlgi : 13.11.2023 tarihli ve E-909683 sayılı dilekçeniz.

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Bilgilerinize sunulur.

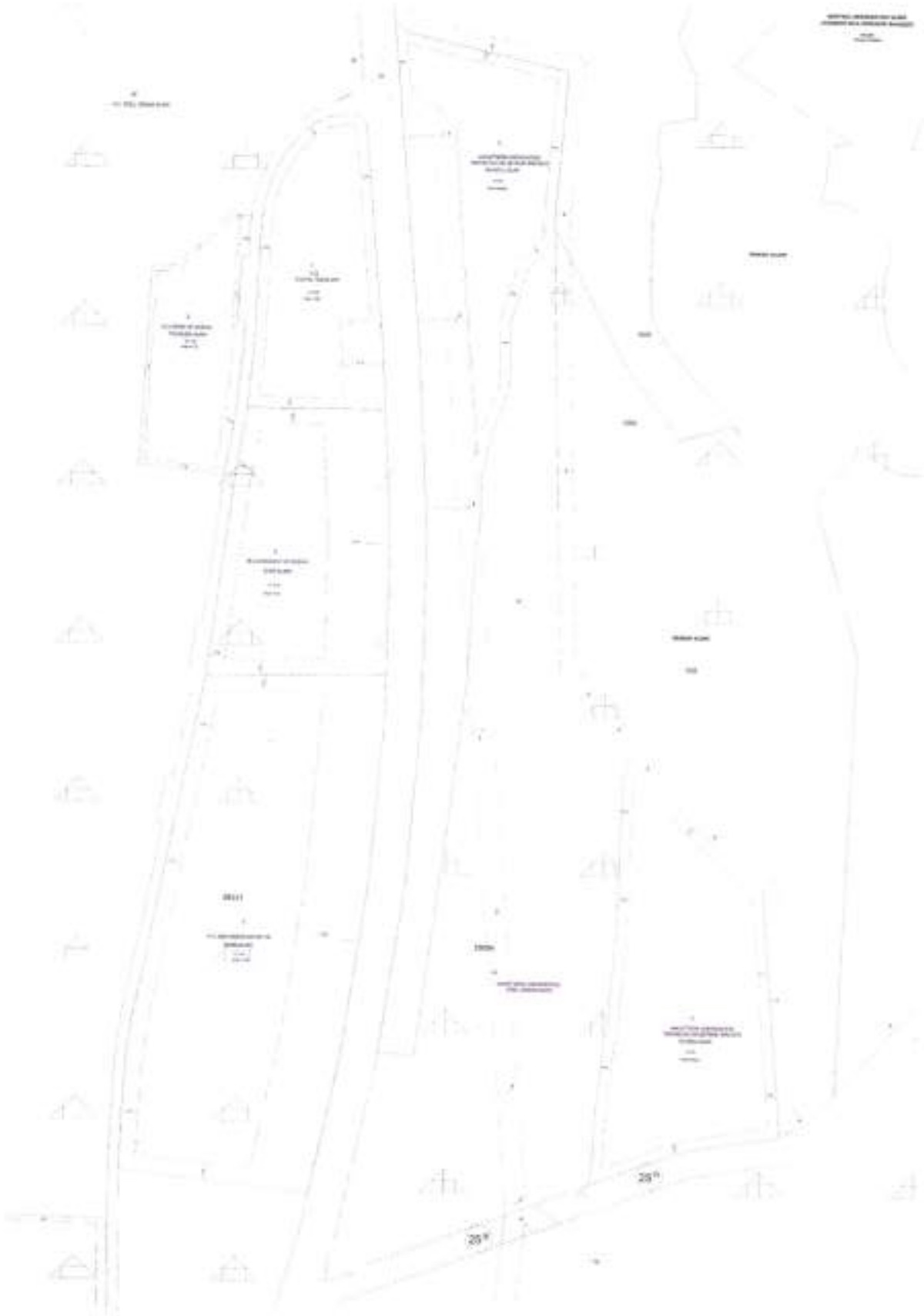
Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1- 81183-1 Nolu Plan Notları (1 sayfa)
2- Parsellerin İmar Durumlarınıda Gösterir Pafta Sureti (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Belge Doğrulama Kodu :BSCNBSFJNL Pin Kodu :11792 Belge Takip Adresi : https://www.cankaya.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :31 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabeledivesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Şeref Hakan Sevi
Ünvanı: Tekniker

2/2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DANISMANLIK A.Ş.
ANKARA



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:2/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250630 Mersis No:0821054039000019
Nallıçue Vergi Dairesi 631 054 9289

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1

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

PLAN NOTLARI:

1. ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI KARARIYLA SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN ALANLARA, 30/04/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI KARARIYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARININ SINIRLARI İLE 1B NOLU ALANIN HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZELTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
   ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI YENİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARIYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.
   ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİTEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANIP 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
2. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX=SERBEST EMSAL=0,40'TIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
3. YAPILAŞAMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
4. İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.
5. BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/09/2002 TARİHİ VE B.09.0.AİŞ.0.12.00.06/61 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ JEOLOJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
7. PLAN KAPSAMINDA SIĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
9. PLAN KAPSAMINDA GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
10. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
11. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ'NE (YERLEŞİM- VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
12. ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN B.15.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
13. ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE B.12.OGM.1.01.(KD).30/2039 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLAN İŞLENMİŞTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İNCELEME RAPORU MADDELERİNE UYULACAKTIR.
14. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI YAZISI VE EKİNDEKİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-II NOLU ALANIN GÜNEYİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
17. İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR; BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şanar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 02 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258636 Mersis No:0310549338000015
Mozteepe Vergi Dairesi 011 654 9089

A- Taraflar ve Konusu :

1)Hacettepe Üniversitesi 2013-496 numaralı kararı ile Ankara ili Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi 29094 ada 9,10,11 parsellerini 49 yıllığına üst hakkı ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.' ne tahsis etmiş, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. 30/04/2013 tarihli 2013/41 sayılı yönetim kurulu kararı ile konu olan alanı 49 yıllığına firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş.' ne tahsis edilmiş ve aşağıdaki şartlar çerçevesinde yapı yapmak hakkı tanınmıştır.

2) Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. "taşınmaz maliki", firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş. "üst hakkı sahibi" olarak anılmışlardır.

3) İşbu sözleşme, içeriği ve ekleri ile birlikte ayrılmaz bir bütün olup, tapu siciline tescil ile geçerlilik kazanır.

4) Üst hakkı sahibi, 49 yıllık süre için taşınmaz malikine yıllık 1.000,00 TL (Bin Türklirası) olmak üzere toplam 49.000,00 TL. (Kırkdokuzbin Türklirası) ödeyecektir. Ödeme tarihleri taraflar arasında yapılacak ek protokol ile belirlenecektir.

B- İçerik ve Kapsam :

1) Medeni Kanun 827.maddesinde belirtildiği şekilde işbu resmi senette yer alan özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alanlardan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları ile sözleşme eklerinde yer alan tüm kayıtlar, herkes için bağlayıcıdır.

2) Üst hakkının süresi ekli tahsis kararına uygun olarak 49 (kırkdokuz) yıldır. Bu sürelerin belirlenmesinde ekli tahsis kararı ve yönetim kurulu kararları esas alınacaktır.

3) Üst hakkı sona erince, taşınmazın üzerindeki yapılar, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur. Yani taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Ancak, tarafların mutabakatıyla üst hakkı süresi uzatılacaktır.

4) Üst hakkı sahibi, gerek taşınmaz maliki vecibelerini yerine getirmek gerek kendisine tahsis edilmiş ve üzerinde üst hakkı kurulmuş olan sözleşme konusu taşınmazın kullanımından doğacak (elektrik, su, yol, güvenlik vb.) her türlü genel ve yönetim giderlerini ödemek zorundadır. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

5) Üst hakkı sahibi, gerek inşaat gerek üretim ve işletme sırasında, taşınmaz maliki yönetiminin kurallara uymakla yükümlüdür. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

Esas ve kısaltılmış olarak düzenlenen 12.5.2011 tarih 27795 sayılı ilan-ı İçindeki

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sirer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 [illegible] Fax:0312 467 [illegible] 34
www.netgd.com.tr Nemalı: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0620054938050019
Nallıpı Vergi Dairesi 631 054 9389

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

1) İşbu sözleşmenin **49 (kırkdokuz)** yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın sözleşme münfesih sayılarak, tapudan taşınmaz maliki tarafından terkini istenir ve üst hakkı sona erer. Bu durumda yukarıda B-3 maddesinde düzenlendiği şekilde üst hakkı sahibi tarafından taşınmaz üzerinde yapıları türü yapılar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalırlar.

2) Üst hakkı sahibi Medeni Kanun 831 vd. maddelerinde düzenlendiği şekilde, işbu sözleşme hükümlerine aykırı davranır, sözleşmede yüklendiği edimlerini yerine getirmez, bu haktan doğan yetkilerin sınırını aşar ise taşınmaz maliki, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte sözleşmede belirtilen süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. İşbu sözleşme Medeni Kanun 826 vd. maddelerine göre tanzim edilerek, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilmek üzere taraflarca tanzim edilerek, 15/05/2013 tarihinde imza altına alınmıştır.

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

Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

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

Prof .Dr. Tuncay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 66 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0301254538000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 2089

RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Yapıyı Denetleyen Kuruluşlar

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İlerleme Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:350836 Mersis No:0831654038000119
Kızılepe Vergi Dairesi 671 054 0389

YAPI RUHSATI

6.Ruhsatın verildiği arsanın	6.Ruhsatın onay tarihi: 05.09.2013	10.Ruhsat no.: 4	11.İlk ruhsat tarihi
	12.Son yapı onay tarihi	14.Son Ruhsatın tarihi	15.Son Ruhsatın no.
	17.Parselasyon plan onay tarihi: 24.05.2008	19.Parselin kullanma amacı: KONUT (V)	20.Parselin alanı(m2): 6700
	22.Yapı tesdit belgesi veren kurum: ÇANKAYA YAPI İŞİ MÜDÜRLÜĞÜ	23.Yapı tesdit belgesi tarihi: 12.08.2008	24.Yapı tesdit belgesi no.: 9401
	25. ÖDC veren onay tarihi	26.Parkaran inşaatı başlama tarihi	27. Parkaran inşaatı bitirme tarihi

1.Parsel no.	2.Ada no.	3.Pafta no.	4.Blok no.	7.Bağımsız bölüm no.
01303-1	20034	9		

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.
HAZETİŞİN TİCARİ İNŞAAT YÖNETİCİ A.Ş.
☐ Özel ■ Ticaret ☐ Tebaasa

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇANKAYA VERİLİ DAİRESİ

29.Vergi kimlik no.: 4440338001

30.Adresi: ÇANKAYA/ESKİŞEHİR YOLU MAHALLESİ 1008. CADDE 1. ANDIZ İŞHANI NO:7/3FL ÇANKAYA / ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.
TAŞ YAPI İNŞAAT TAHHÜT SANAYİ TİCARET A.Ş.

33.Oda sicil no.: 210847

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER ÖR VERİGİ DAİRESİ

35.Vergi kimlik no.: 8300394001

36.Ticaret sicil no.: 210000/0100000/0000 | 37.Kütüğünün tarihi: 16.11.2012 | 38.Kütüğünün no.: 1

39.Yapı müteahhitliği yetki belge no.: 2004210000/0001207

40.Adresi: KENAN EVREN BULVARI NO:100 ULUTANZANIA, ÇANKAYA / İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: TUNCAY BİLGİN İNŞAAT MÜHİSİ İŞİ

43.TC kimlik no.: 22478110000

44.Oda sicil no.: 33011

45.Ticaret sicil no.: 1220/0108 | 46.Kütüğünün tarihi: 15.02.2013 | 47.Kütüğünün no.: 1

48.Adresi: 1008. KONAK KOHO KO DATÇANLI / İZMİR

49.İmza

Formu Düzenlenen Kurma İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Toplam(m2) (m2)
(101-110) Mesleki İşyeri (İş ofisleri)	1	101,0
(9000) Otopark Alanı (Ofise İş ve İşçiler)		800
Toplam: (101-110) Mesleki İşyeri (İş ofisleri)	1	101,0

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Resmi yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut bağımsız bölüm sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı toplam alanı(m2)
1	1	1	1002,0	1202,0

58.Yapının yıkılan sayısı	59.Yapının bağımsız bölüm sayısı	60.Yapının konut bağımsız bölüm sayısı	61.Yıkılan taban alanı(m2)	62.Yıkılan yapı toplam alanı(m2)
1	1	1	1002,0	1202,0

63.Yapının yıl sonu ilk kat sayısı	64.Yapının yıl sonu İlkli kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.Asma kat sayısı
	2	2	

67.Yapının yıl sonu ele yükseklik(m)	68.Yapının yıl sonu İlkli yükseklik(m)	69.Yapının toplam yükseklik(m)	70.Asma kat yükseklik(m)
	20,00	10,00	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa maliyeti (TL)	76.Arsa tesfil yapılan maliyeti (TL)	77.Formu düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	3	840	1008000			1008000

Yapıya Teknik Özellikler

78.Arsa Sınırı	80.Temeller	81.Ana Taşıyıcı Sistem	82.Yapının Taşıyıcı Sistemi
■ 1.Ahşap ■ 2.Bina İçi Sokaklar ☐ 3.Kapı Sokaklar ☐ 4.Sıra ☐ 5.Doğal yan ☐ 6.Ağaç ☐ 7.Diğer	☐ 1.Arme ☐ 2.Ara Kolonsuz ■ 3.Doğrusu ■ 4.Zemin ■ 5.Sürekli ■ 6.Ploksu ■ 7.Temel ■ 8.Mesnet ■ 9.Zemin ■ 10.Perdeler ■ 11.Yaygın kalıbı ☐ 12.	■ 1.Kısmen ■ 2.Betonarme ■ 3.Çelik ☐ 4.Kapalı ☐ 5.Kapalı betonarme ☐ 6.Kapalı ahşap ☐ 7.Ortak duvar ■ 8.Sağlam ■ 9.Su depolu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Ölçme tarazisi ☐ 12.	☐ 1.Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli betonarme ☐ 1.1.2.Perdeli betonarme ☐ 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli betonarme ☐ 1.2.Çelik ☐ 1.Kısmen (Karkas) ☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Ahşap prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

83.Çatı Tipi	84.Dış Duvar Dolgu malzeme Cinsi	85.Dışarıda
☐ 1.Tarmaçlar ☐ 2.Şedevan ☐ 3.Güneş kollektörü ☐ 4.Kısmen ■ 5.Mükemmel ☐ 6.	■ 1.Doğrudan ☐ 2.PVC ☐ 3.Tuğla ☐ 4.Betonlu ☐ 5.Kısmi Yalıtım ☐ 6.Tamamı ☐ 7.	■ 1.Ham Dış ☐ 2.Marlar dışarıda ☐ 3.Kısmen ☐ 4.Kısmi ☐ 5.Sıva yapı elemanı ☐ 6.

86.Dışarıda Duruş	87.Arsa su
■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınır suyu	■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Lağımlama

88.Dış Tesisat	89.Dış Yalıtım Cinsi
☐ 1.Tamamı ■ 2.Kısmi ■ 3.Mükemmel ☐ 4.	■ 1.Doğrudan ☐ 2.PVC ☐ 3.Betonlu ☐ 4.Kısmi ☐ 5.Tamamı ☐ 6.

90.Zemin Dolgu malzeme Cinsi	91.Dışarıda
☐ 1.Molozlu ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Betonlu ■ 6.Sıkıştırılmış ☐ 7.Betonlu kısmi ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.	■ 1.Ham Dış ☐ 2.Marlar dışarıda ☐ 3.Kısmen ☐ 4.Kısmi ☐ 5.Sıva yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi	95.Adı soyadı	96.TC kimlik no.	97.Oda sicil no.	98.Adresi	99.İmza
12.02.2013	M.TEVFİK TOLGAY	34000000000	10000	ASCI İNŞAİ CADDESİ NO:10 DAİRE: 10 HİŞİYAKAŞ, BŞKLU İSTANBUL	
12.02.2013	A. GÜNEŞ ŞAHİN	44040000000	17000	KOZYATAĞI MAHALLESİ DİŞİMİN SOKAK TURANBEY İŞHANI İÇİ KOZYATAĞI / İSTANBUL	
12.02.2013	YILMAZ DÖNALI	55000021700	4000	ÖMER AVNİ MAHALLESİ TAŞLIÇİFLİ SOKAK AŞÇIBAŞI APARTMANI BEYOĞLU / İSTANBUL	
12.02.2013	ERHAN ARLAN	47000000000	7000	BARBAROS BULVARI NİDAİ BALAMUCU REZİDANSI / İSTANBUL	
/ / 00					
/ / 00					
/ / 00					
/ /					

PROJE MÜELLİFİNİN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 63 Fax:0312 467 96 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:250526 Mersis No:0[illegible]5450500019
Maltepe Vergi Dairesi 6[illegible] 054 9369

YAPI RUHSATI

1.Ruhsat veren kurum: BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI	6.Ruhsatın veriliş cinsi	8.Ruhsatın onay tarihi: 6.02.2013	10.Ruhsat no.: 3
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA	7.Yapı cinsi	9.Ruhsat tarihi: —	11.İlk ruhsat tarihi: —
Semt: — Köy: —		12.İmar plan onay tarihi: 06.04.2006	13.İmar durumu tarihi: 06.04.2006
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ		14.İmar durumu no.:	15.Zemin etüdü onay tarihi: 12.05.2010
Mahalle: ÜNİVERSİTELER	Mahalle tescil tarihi: 1981	16.Parselasyon plan onay tarihi: 04.06.2006	17.Parselin tescil edildiği ada: KONUK DİĞ
Mevcut nizam:		18.Parselin alanı(m2): 67985	
Sokak/Cadde adının kısaltılmış şekli:	Dış kapı no.: 3 - A	20.Yapı inşaat belgesi veren kurum: ÇANKAYA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	21.Yapı inşaat belgesi tarihi: 13.05.2013
Bina adı: —	Mevki adı: —		22.Yapı inşaat belgesi no.: 9999
1.Pafta no.: —	2.Ada no.: 28994	23. DSİ rapor onay tarihi: —	24.Planlama raporu başlama tarihi: —
3.Parsel no.: 9	4.Blok no.: —	25. Planlama raporu bitiş tarihi: —	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 06.02.2016
5.Bağımsız bölüm no.:	7.Bağımsız bölüm no.:		

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27.Ad-soyadı,unvanı, TC kimlik no.: HAZİTTİRİN İŞYENİ YÖNETİCİLİĞİ — Özel / Kamu / Yabancı	32.Ad-soyadı,unvanı, TC kimlik no.: TAŞYAPI İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ TİC.A.Ş.	42.Ad-soyadı, unvanı: TUNCAY İNŞAİ İNŞAAT MÜHENDİSİ
28.Bağlı olduğu vergi dairesi ad: DOĞANBEY VERİ DAİRESİ	33.Oda sicil no.: 21664	43.TC kimlik no.: [illegible]
29.Vergi direk no.: [illegible]	34.Bağlı olduğu vergi dairesi ad: BÜYÜKMUKELLEFLER VERİ DAİRESİ	35.Vergi direk no.: [illegible]
30.Adres: ÜNİVERSİTELER MAHALLESİ 1296. CADDE 1, ATAŞE İBRAHİM BEYTEPE, ÇANKAYA / ANKARA	31.İmza	36.Ruhsat sicil no.: [illegible] 37.Düzenleme tarihi: 15.11.2012 38.Düzenleme no.: 1
	39.Ticaret sicil no.: [illegible] 40.Düzenleme tarihi: 15.05.2013 41.Düzenleme no.: 1	44.Oda sicil no.: [illegible]
	45.İkametgah adresi: İSTİNYE CADDESİ NO:98 ALTUNİZADE, ÜMİTKÖY / İSTANBUL	46.İmza
	47.Adres: [illegible] İSTANBUL / İZMİR	48.İmza

Fenni Bilgiler

50.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Toplam(m2)
(121 13) Mağazalar (ayrı bina dışında)	1	1012,4
(9999) Diğer Alan (bina içi ve dışında)		600
Toplam (121 13) Mağazalar (ayrı bina dışında)	1	1012,4

53.Bodrum yapı sayısı: 1	54.Yapılan bağımsız bölüm sayısı: 1	55.Yapılan tamamlanmış sayısı: 1	56.Yapının toplam alanı(m2): 1012,4	57.Yapı inşaat alanı(m2): 1012,4			
58.Toplam yapı sayısı: 1	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	60.Toplam tamamlanmış sayısı: 1	61.Toplam toplam alanı(m2): 1012,4	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 1012,4			
63.Yapının yıl kısa adı ile kat sayısı:	64.Yapının yıl kısa ömrü kat sayısı: 1	65.Yapının toplam kat sayısı: 1	66.Zemin kat sayısı:				
67.Yapının yıl kısa adı yüksekliği(m):	68.Yapının yıl kısa ömrü yüksekliği(m): 35,00	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 35,00	70.Zemin kat yüksekliği(m):				
71.Yapının tevdi: B	72.Yapının grubu: C	73.1 m2 maliyeti (TL): 945	74.Yapının maliyeti (TL): [illegible]	75.Yapının emsa bağımsız (TL):	76.Arsa tarlı yapının maliyeti (TL):	77.Fenni düzenlenen kısmın maliyeti (TL): [illegible]	

Yapının Teknik Özellikleri

78.Arsanın Durumu	81.Temelleri	82.Çatı Kalkanın Malzeme	86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
■ 1.Müstakil arsa(ayrık halde) □ 2.Bitişik ayrık □ 3.Kat yükselmesi □ 4.Ada □ 5.Dağlık yer arsası □ 6.Diğer □ 7.:	□ 1.Arkina □ 2.Ret duvarsız □ 3.Dağlıyan □ 4.Delinik □ 5.Kalınlaşma □ 6.Ağ su □ 7.Tamlı su □ 8.Ürünler □ 9.Jeometrik □ 10.Paralel □ 11.Yangın tesisleri □ 12.:	■ 1.Ahşap □ 2.Betonarme □ 3.Ayak ahşap □ 4.Kapalı ahşap □ 5.Yapısı takma □ 6.Metalik □ 7.Çelik kapı □ 8.Yapı □ 9.Yangın tesisleri □ 10.Çizme tavanlı □ 11.:	□ 1.Ünitelik (Karkas) → □ 1.1.Betonarme → □ 1.1.1.Geçmeli sistem □ 1.1.2.Perdeli sistem □ 1.1.3.Geçmeli+Perdeli sistem; □ 1.2.Ahşap; □ 1.3.Çelik □ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik □ 4.Yarı prefabrik □ 5.Karma □ 6.:
79.Yapıma Amaçlı Kullanılan Yıldız Çinsi: □ 1.Alüminyum □ 2.Fulvak ■ 3.Doğrayıcı □ 4.PVC □ 5.Demirli □ 6.Güneş □ 7.Termal □ 8.Diğer □ 9.:			87.Zemin Döşeme Malzeme Çinsi: □ 1.Mozaik □ 2.Seramik □ 3.Taşlı □ 4.Ahşap □ 5.Linoleum □ 6.Halı □ 7.Beton tabal □ 8.Kauçuk □ 9.Halı panel □ 10.:
80.Çinsi Su Tesisat Şekli: □ 1.Yarıkapalı □ 2.Açıkta □ 3.Güneş kolektörü □ 4.Gerekli ■ 5.Bağımsız □ 6.:	83.Çinsi Su Tesisat Çinsi: ■ 1.Doğrayıcı □ 2.PVC □ 3.Fulvak □ 4.Demirli □ 5.Ünite Tipli □ 6.Termal □ 7.:		88.Çinsi: ■ 1.Yeni binaya □ 2.Lüzumlu ekleme □ 3.Lüzumlu □ 4.Yapıya □ 5.Gecekondu □ 6.Nazım plan olmaması □ 7.:
84.Çinsi Su Tesisat Çinsi: ■ 1.Delik suyu □ 2.Kuyu suyu □ 3.Pınar suyu □ 4.Taşma suyu	85.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon □ 2.Foseptik		

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Ad-soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adres	94.İmza
Mimari 12.03.2013	PROJE MÜELLİFİNİN	M.TAYFUN TULGAR	[illegible]	20336	ABDİ İPEKÇİ CADDESİ NO:42 DİKİLİTAŞ, BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Statik 12.03.2013		A. GÖKHUT MARDA	[illegible]	17500	KOZYATAĞI MAHALLESİ DİŞİBİRİK SOKAK DURAK SİT. İÇİ NO:2 KADIKÖY/İSTANBUL	
Elektrik 12.03.2013		YUMAK DÜRÜLÜ	[illegible]	4038	ÖMER AVNİ MAHALLESİ TAŞLIÇİFTİ SOKAK NO:8 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Makanik tesisat 12.03.2013		ZEKAİ ASLAN	[illegible]	1903	BAHÇEKÖY BULVARI NO:96 BAHÇEKÖY İSTANBUL	
[illegible]						
[illegible]						
[illegible]						

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/2 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 51 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:140.000.000.00 TL
Tic.Sic.No:256604 Mersis No:0820054016000013
Maltepe Vergi Dairesi 621 054 9309

YAPI RUHSATI

13.01.2013	13		

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Yapıya Şeflinin
HAZİTİŞİ TEKNİKİNİ YÖNETİRİZ A.Ş.		

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri			

Yapı Projeleri					

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible] 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 74.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256036 Mersis No:0310 [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

YAPI RUHSATI

100000301

8-4-15	40				
30-4-20					

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE					

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 61 Fax:0312 472 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:356636 Mersis No:0631095638000015
Kadıköy Vergi Dairesi:631 054 3089

HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

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

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

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26599	
STATİK				
MEKANİK TASİSAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.
İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden AKAT Yapı İşleri Müdürlüğü	Mimar Gürkan VERİ Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı	

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEYEN	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.05.2013 Mehmet TAŞ Mimar	Atilla UZUNLAR Şube Müdür V.	Murat MEDİDU Daire Başkanı V.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Barın Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 20 01 Fax:0312 467 20 34
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.500.000,00 TL
Tic.Sic.No:236636 Mersis No:0631059439000019
Maliyeye Vergi Dairesi 435 054 9289

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

	KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Kullanım Kararı	Teknokent

Bina Yüksekliği	Serbest
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	
Maks. Konut Sayısı	

Kat Adedi	-
Yapılaşma Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	0.40
Hmaks	Serbest
Yençok	

Açıklama	-
Kısıtlama	

KADASTRO PARSELİ	
İl	ANKARA
İlçe	ÇANKAYA
Tapu Kütüğü	LÖDÜMÜ (BEYTEPE KÖYÜ)

Pafta	I29A15B4B
Ada/Parsel	29094 / 9
Parsel Alanı (*)	67.994,88 m² (Tapu alanı değildir!)

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1596 CADDE
Kapı No	3N

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanir Sk. 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
Ticaret Sicil No:398931 Mersis No:0831095338600010
Maltepe Vergi Dairesi 871 084 3099

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

	KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Kullanım Kararı	Orman Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	
Maks. Konut Sayısı	

Kat Adedi	-
Yapılaşma Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	-
Hmaks	
Yençok	

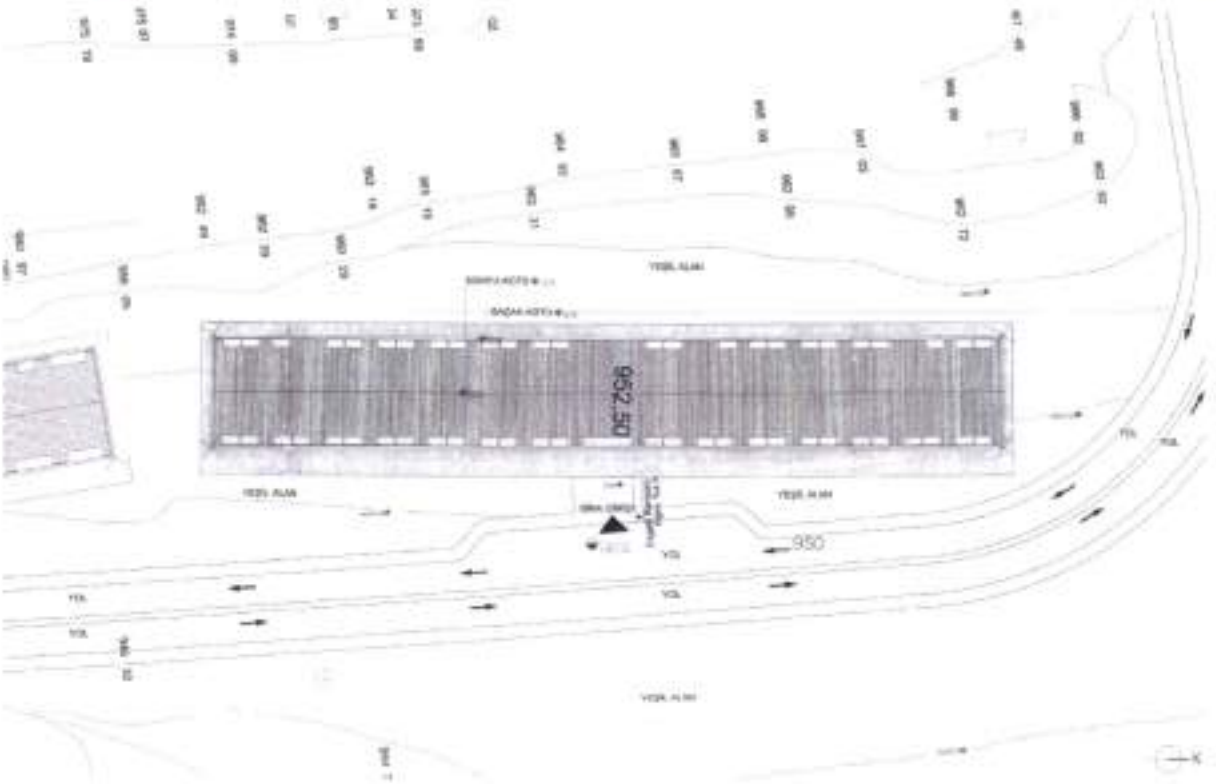
Açıklama	-
Kısıtlama	

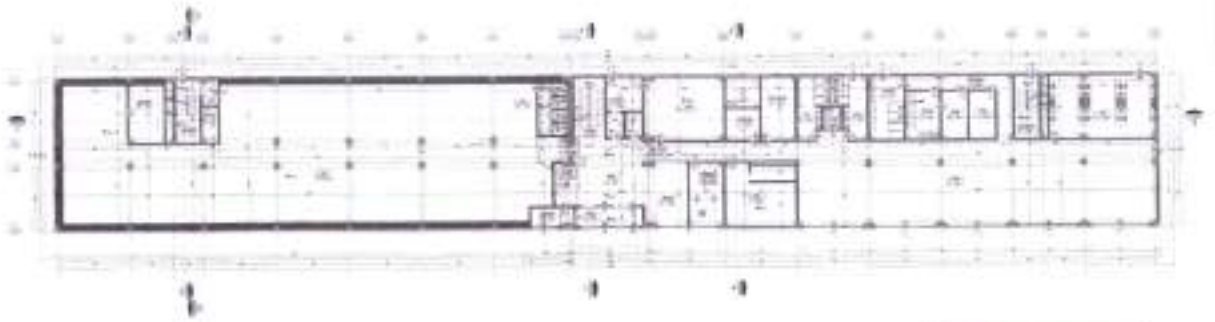
KADASTRO PARSELİ	
İl	ANKARA
İlçe	ÇANKAYA
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)

Pafta	I29A15B4C
Ada/Parsel	29094 / 10
Parsel Alanı (*)	115.567,52 m² (Tapu alanı değildir!)

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 30 61 Fax:0312 467 30 34
www.netgyk.com.tr Sermaye: 4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 156670 Ankara Ticaret Sicil No:0312013150019
Mersis No: 0312013150019

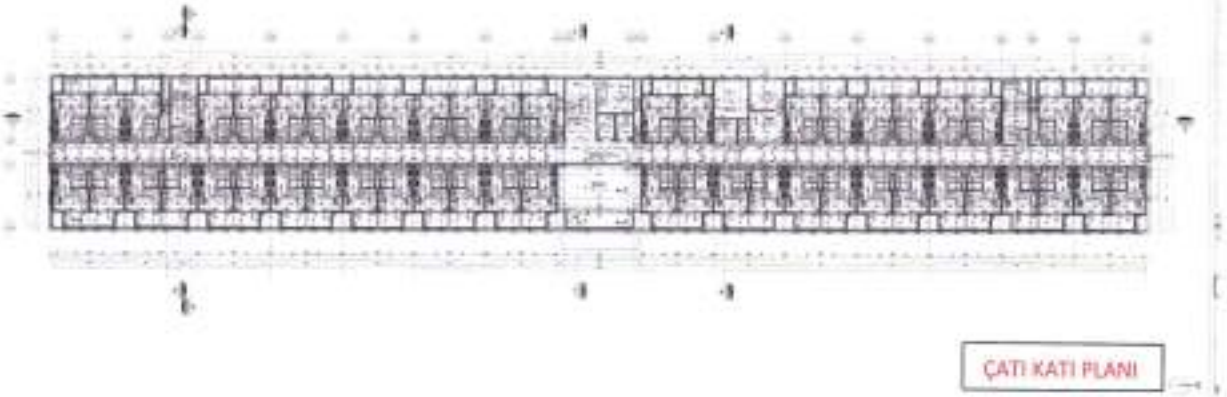




ZEMİN KAT PLANI

BİRİNCİ KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/ Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250036 Mersis No:0531045338000019
Nurtepe Vergi Dairesi 831 054 0381



HACETTEPE TEKNOKENT DİŞ. ve KLİNİK A.Ş.
KAZIM ÖZALP MH. KOZA CADDESİ No:22
ÇANKAYA/ ANKARA
Tel: 3124691000 Fax: 3124410782
Web Sitesi: http://www.akfenmaat.com.tr
E-Posta: maatfatura@akfen.com.tr
Vergi Dairesi: CUMHURİYET
Vergi Numarası: 4540549262

e-FATURA

SAYIN
ANKARA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ
Dr Cebeci Mahallesi, 4. Kıbrıs Cd.

İlçesi: Çankaya/Ankara
E-Posta: uğur.bozak@gsb.gov.tr
Vergi Dairesi: DİKİMEVİ
VKN: 6150842491

Senaryo:	TEMELFATURA
Fatura Tipi:	TEVKİFAT
Fatura No:	HYZ2024000000001
Fatura Tarihi:	22-01-2024
SAP Fatura No:	0000000001
Vade Tarihi:	22-01-2024

ETTN:0505BAF-E8D9-1EDE-A8AE-FF4DE2581E9

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1	Emine Şerife Hn.K.Y.12.01.24-11.02.24 Kira Ft.	1 Adet	2.196.101,72 TL			%20,00	439.220,34 TL		2.196.101,72 TL

Mal Hizmet Toplam Tutarı	2.196.101,72 TL
Hesaplanan KDV(%20,00)	439.220,34 TL
Tevkifat KDV(5/10)	219.610,17 TL
Beyan Edilen KDV	219.610,17 TL
Vergiler Toplamı	219.610,17 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	2.635.322,06 TL
Ödenecek Tutar	2.415.711,89 TL

YALNIZ İKİMİLYONDÖRTYÜZONBİŞBİNYEDİYÜZONBİR TL SEKSENDOKUZ KR
Tevkifat Sebebi: 618-5018 SAYILI KANUNA BAĞLI İDTVELLERDEKİ İDARE, KURUM VE KURUŞLARA YAPILAN DİĞER HİZMETLER [KT 117-Bölüm (3.2.12)]

Hesap Bilgileri
TÜKİ TL IBAN : TR97[illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esenlen Mh. Ömer Sk. No:17/3 Temrak/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:[illegible] TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:[illegible]
Mefaşe Vergi Dairesi [illegible] 654 5089

EK KİRA SÖZLEŞMESİ

KONU:

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

TARAFLAR:

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

ŞARTLAR:

1. 09.11.2015 tarihli kira sözleşmesinin 4. maddesi "Binanın aylık kira bedeli stopaj dahil, KDV.Hariç 361.134,00TL olup, aylık peşin ödenecektir. (Kira ödemeleri Maliye Bakanlığınca vize edilerek ayrıntılı finansman programları ve serbest bırakma oranlarında ödeme yapılacaktır.) şeklinde düzenlenmiştir.

2. 09.11.2015 tarihli kira sözleşmesinin 5. maddesi "Binadaki eksiklikler ve ilave yemekhane binası **"KURUM"**un istekleri doğrultusunda yapılacak ve **"KİRALAYAN"** tarafından en geç 15/01/2016. tarihine kadar tamamlanacaktır." şeklinde düzenlenmiştir.

3. 09.11.2015 tarihli mevcut kira sözleşmesinin diğer maddeleri yürürlükte kalacaktır.

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

İSTEKLİ

Hacettepe Teknokent ve Klinik Araştırma Sağlık Ar-Ge Dan.Pro.San ve Tic. A.Ş. Ankara

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

Rıza ERDEM
Şube Müdürü

Erkan ÖMÜRGÖNÜL
İnşaat-Emlak Daireci Başkanı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 51 Fax:0312 467 86 24
www.netgd.com.tr Sermaye:18.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:238028 Mersis No:0210519201500019
Mürkezi Vergi Dairesi 034 954 0799

KİRA SÖZLEŞMESİ

ONU:

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

ARAFLAR:

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

ARTLAR:

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

Aslı Gibidir

Rıza ERDEM
Emlak Şube Müd.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Büyükdere Cd. No:171 Şişli/İSTANBUL/ANKARA
Tel: 0312 437 00 61 Fax: 0312 437 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye: TL 3.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 338636 Mersis No: 0880104803000017
Akbank İnönü Mahalleli Şube 0348

12. Binada mücbir sebeplerle meydana gelebilecek deprem, dışarıdan gelecek yangı su baskını ve benzeri afetler ile binanın yapımından kaynaklanan zararlı "**KİRALAYAN**" tarafından giderilerek, kullanılır hale getirilecektir. Bu sure içi kira ödemesi yapılmayacaktır. Binanın kullanıldığı müddetçe kullanımda kaynaklanan hasarlar "**KURUM**" tarafından yaptırılacaktır.

13. Binanın cins tashihi "**KİRALAYAN**" tarafından yaptırılacaktır. Cins tashihinin yapılmaması halinde doğabilecek mali yükümlülüklerden "**KİRALAYAN**" sorumlu olacaktır.

14. Binanın "**KURUM**" tarafından teslim alınmasından sonra yurt işletmeciliğin kolaylaştırıcı nitelikte olan yapılması gerekli tadilat işleri "**KİRALAYAN**"dan izin alınmasını müteakip "**KURUM**" tarafından yaptırılacaktır.

15. Kira ödemeleri "**KİRALAYAN**"nın Türkiye Vakıflar Bankası Sincan Çarşı Şubesi nezdindeki TR900001500158007303474127 IBAN ve 007303474127 no.lu Türk Lirası hesabına aktarılacaktır.

16. "**KİRALAYAN**"; üniversitelerin ilgili bölümünce, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yetki verilmiş bağımsız Yapı Denetim Kuruluşları veya yetkili Kurum ve Kuruluşlar tarafından onaylanmış "Binanın yürürlükteki Deprem Yönetmeliğine uygun olduğu" ibaresini taşıyan raporu alacak, olumlu raporun ilgili Bölge Müdürlüğüne verilmesini müteakip bina teslim alınacaktır. "**KİRALAYAN**" söz konusu test ve rapor için "**KURUM**"dan herhangi bir bedel talep etmeyecektir.

17. İhtilafların hallinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Aslı Gibidir

İş bu sözleşme (17) maddeden ibaret olup, bir nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. 09/.11/ 2015

Rıza ERDEN
Emlak Şube Müd

KİRALAYAN

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

Erkan ÖMEROĞLU
İnşaat Emlak Daireşi Başkanı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 40253
MERSİS No: 0454054926200012
Ticaret Sicil/Dosya No: 311420

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

Adres : Kazım Özalp Mah. Koza Cad. No:22 Zemin Kat İç Kapı No:2 Çankaya/Ankara
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 2.8.2022 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.
Tescil Edilen Hususlar: Yönetim Kurulu / Yetkililer, Sermaye Artırımı
Tescile Delil Olan Belgeler: Ankara 78. Nt Nin 1.8.2022 Tarih 06964 Sayı İle Tasdikli, (Genel Kurul Toplantı Tutanağı) 24.6.2022 Tarihli - Sayılı Genel Kurul Kararı Ankara 78. Nt Nin 1.8.2022 Tarih 06965 Sayı İle Tasdikli, (Karar) 4.7.2022 Tarihli 2022/5 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı

YÖNETİM KURULU / YETKİLİLER
Türkiye Uyruklu 188******54 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, İRFAN ERCİYAS 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
Türkiye Uyruklu 181******12 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, SELİM AKIN 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
Türkiye Uyruklu 198******78 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, SILA CILIZ İNANÇ 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Türkiye Uyruklu 181******86 Kimlik No'lu, İSTANBUL / ŞİŞLİ adresinde ikamet eden, PELİN AKIN ÖZALP 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
Türkiye Uyruklu 476******88 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, COŞKUN MESUT RUHİ 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
Türkiye Uyruklu 102******04 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, AHMET SEYFİ USLUOĞLU 24.6.2025 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(Baştarafı 757.Sayfada)

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

Pay senetleri nama yazılıdır.
Şirket pay sahipliği oranları aşağıdaki gibidir:
Pay Sahibi:Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Pay Adedi: 40.467.857 B Grubu
: 22.482.143 C Grubu
Sermaye Tutarı:62.950.000,00-TL
Yüzdesi: 99, 76%
Pay Sahibi: Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.
Pay Adedi: 150.000 A Grubu
Sermaye Tutarı: 150.000,00-TL
Yüzdesi: % 0, 24

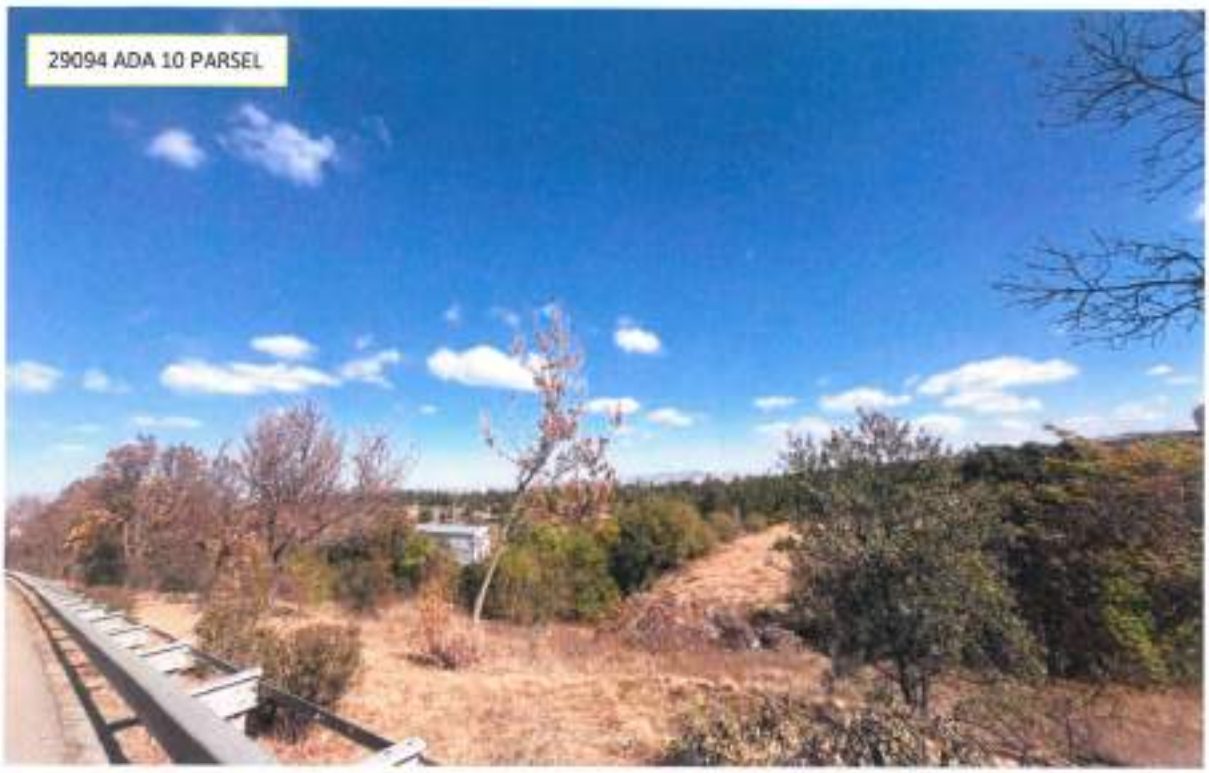
(17525310)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bentderesi Mh. Suat Sk. No:17 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 81 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 62.500.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 206836 Mersis No:0301014828300001
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3089

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılay/ANKARA
Tel: [illegible] Fax: [illegible] 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 266036 Mersis No: 0631049303000010
Maltepe Vergi Dairesi 021 054 9389

YEMEKHANE

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No: 236930 Mersis No:0320100230200019
Maltepe Vergi Dairesi 831 034 9329



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Bikay ARIKAN
GENEL SEKRETER

İ. Necdet ÖZTANGÜÇ
BAŞKAN

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

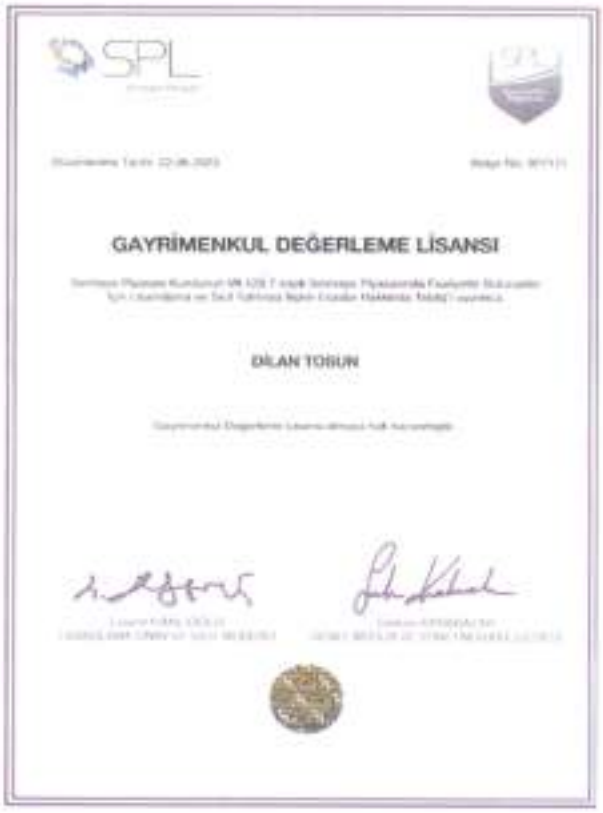
Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Devrim HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıtkı Sk. No: [illegible] Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 09 [illegible] Fax: 0312 467 [illegible]
www.netgpt.com.tr [illegible]
Ticaret Sicil No: 256538 Mersis No: [illegible]
Mükellef Vergi Dairesi: [illegible]



SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DİLAN TOSUN

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 **Belge No: 2019-01.1374**

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyol Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 34
www.netgd.com
Ticaret Sicil No: 256596
Mersis No: 0831094335000013
Merkez Vergi Dairesi: 455 554 9388

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

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

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.