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**<br>**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<br>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.

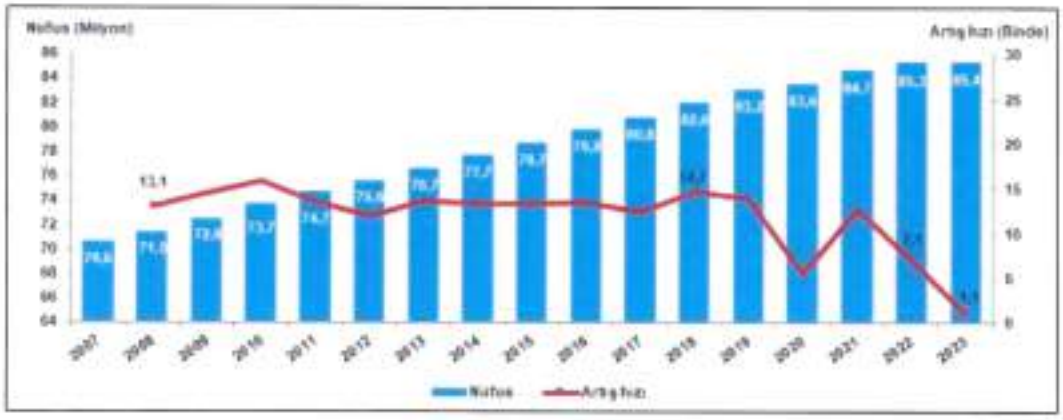
Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dır. Gölün güneyinden 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

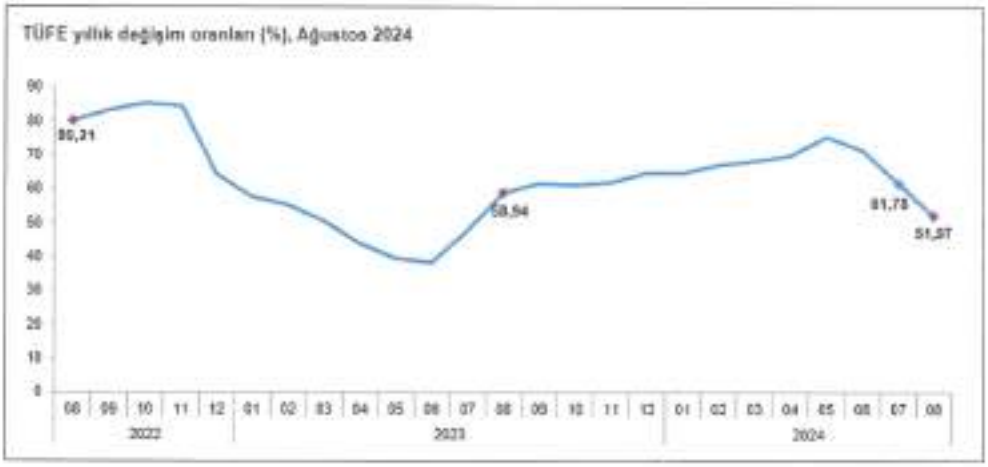
**Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

**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;**

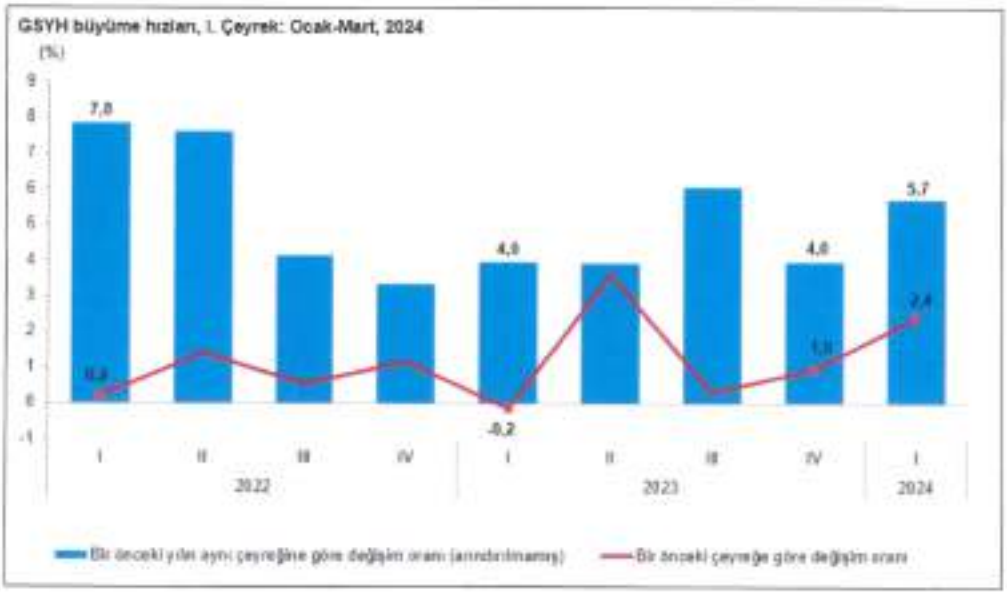



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma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

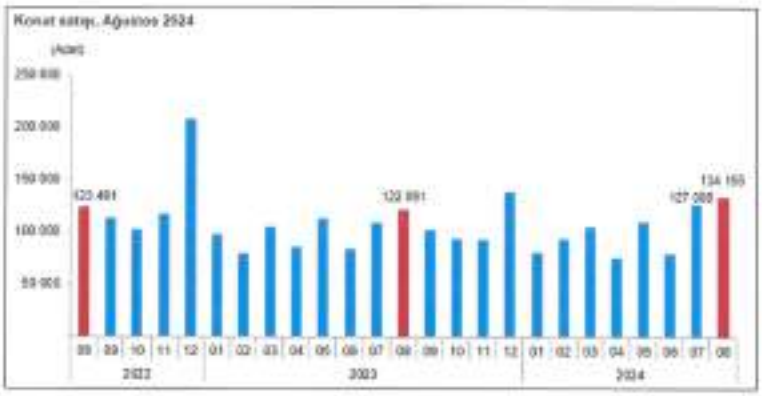
**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;**




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).

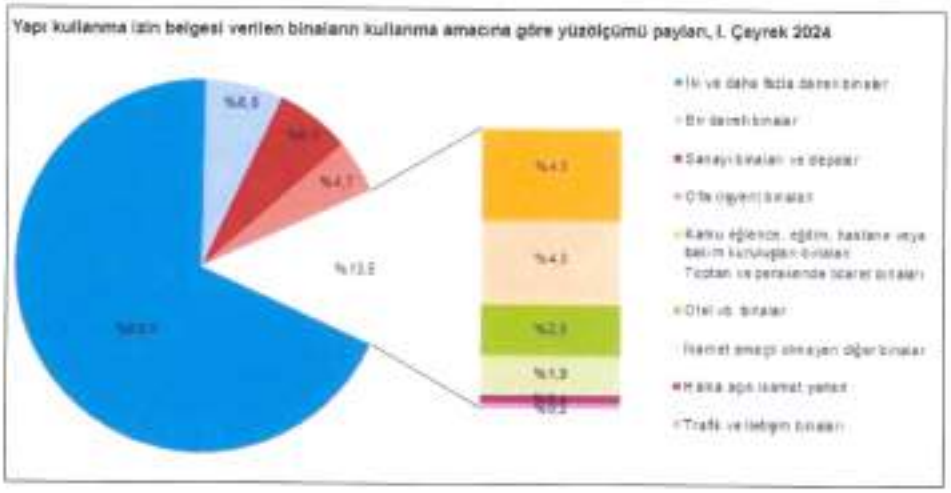
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21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

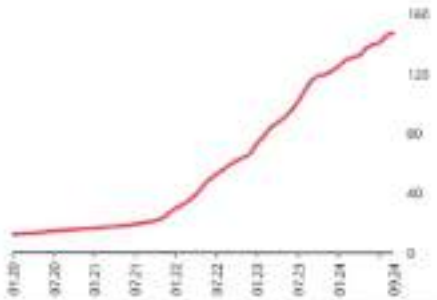
| Yıl | Çeyrek | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçümü (m²) | Yıllık değişim (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2022** | | **99 173** | **7,7** | **642 327** | **2,5** | **129 032 132** | **1,1** |
| | I | 22 488 | 7,2 | 155 516 | -2,2 | 30 456 519 | -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**

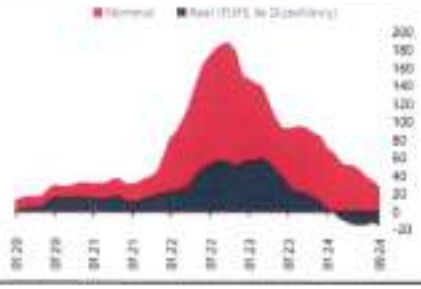
| | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 1257,7 (%48,4) | 1393,3 (%51,0) | 1244,1 (%49,0) | 52443,5 ₺ |
| | 1015,7 (%37,6) | 1204,3 (%39,0) | 1020,4 (%37,0) | 46213,4 ₺ |
| | 1326,3 (%58,9) | 1549,1 (%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.

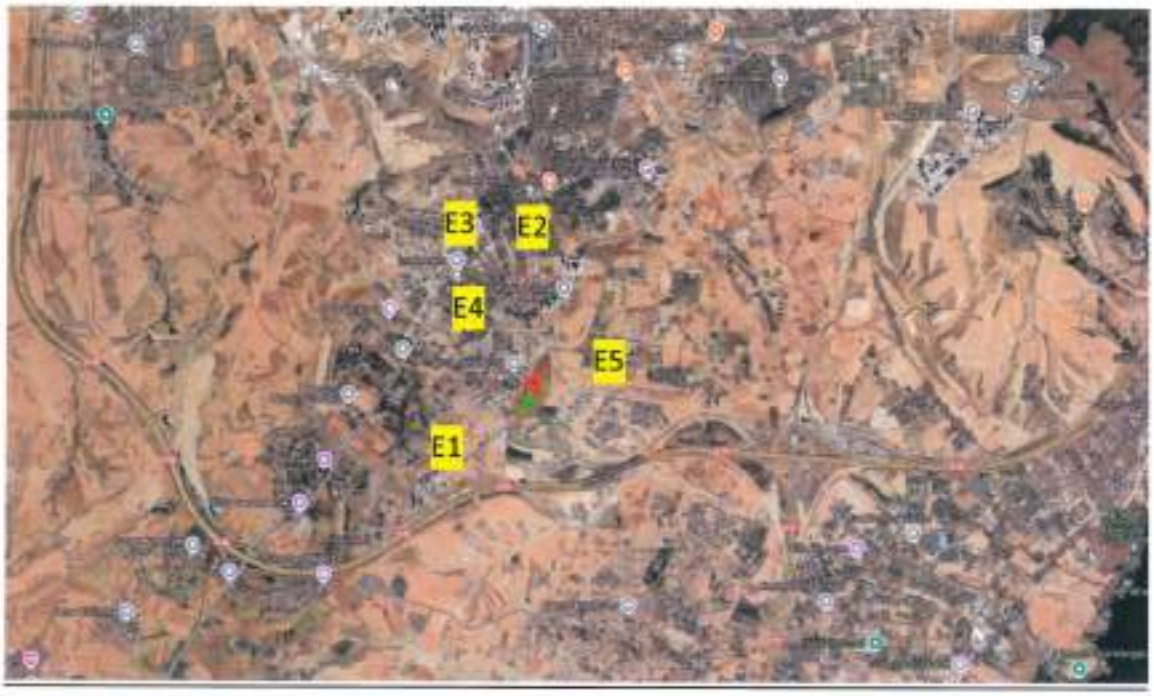
İlgilisi : 0553 278 70 06

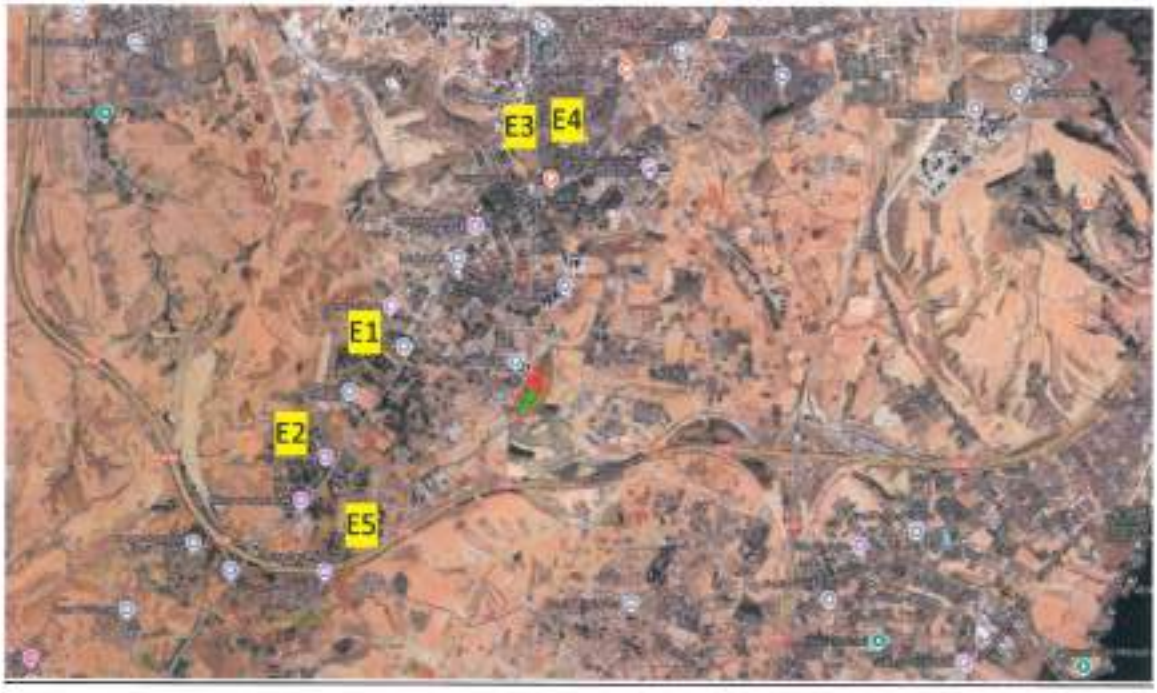
| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İçerik | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | | Emsal 5 | |
| Brüt Alan (m²) | 300,00m² | | 400,00m² | | 340,00m² | | 400,00m² | | 184,00m² | |
| Satış fiyatı | ₺28.000.000,00 | | ₺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<br>SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>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

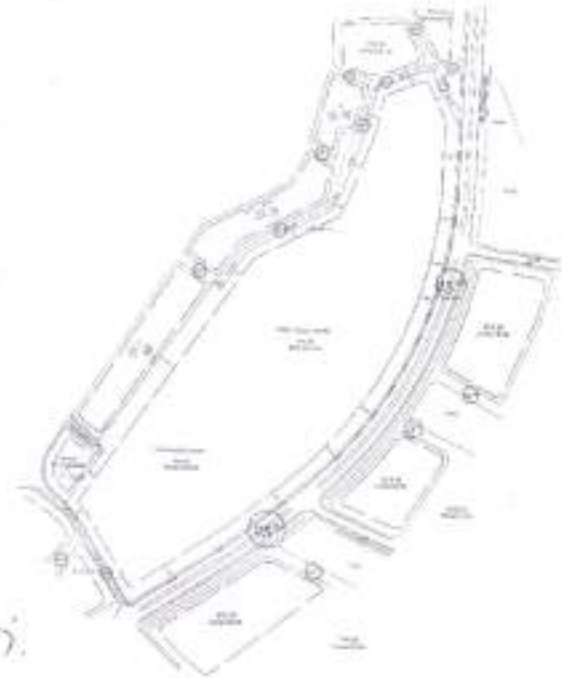
T.C.
DÜZİÇİ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

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.<br>GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI<br>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<br>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.

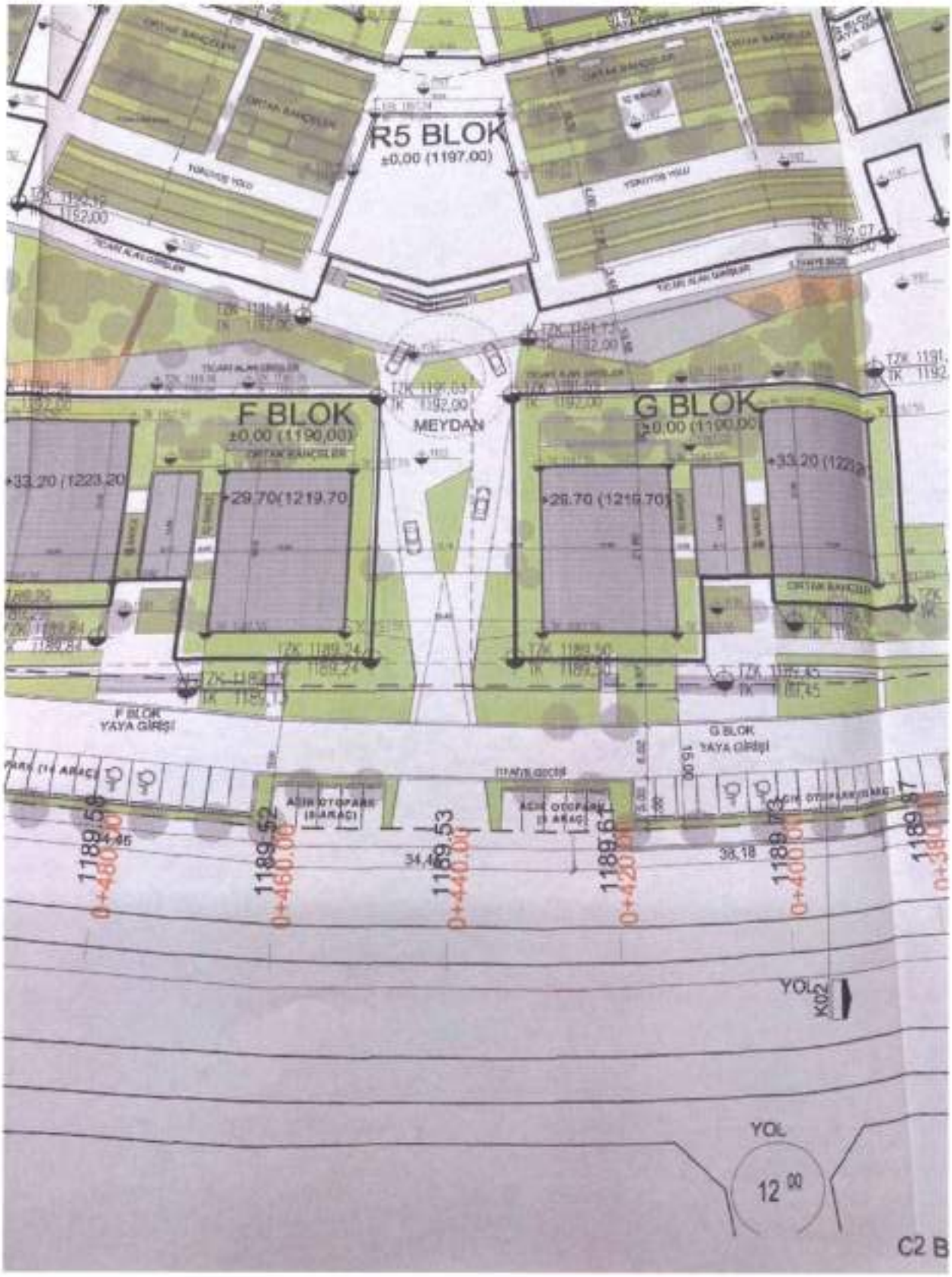
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:285686 Mersis No:0831095350300010
Maltepe Vergi Dairesi 631 009 8389

EK-1

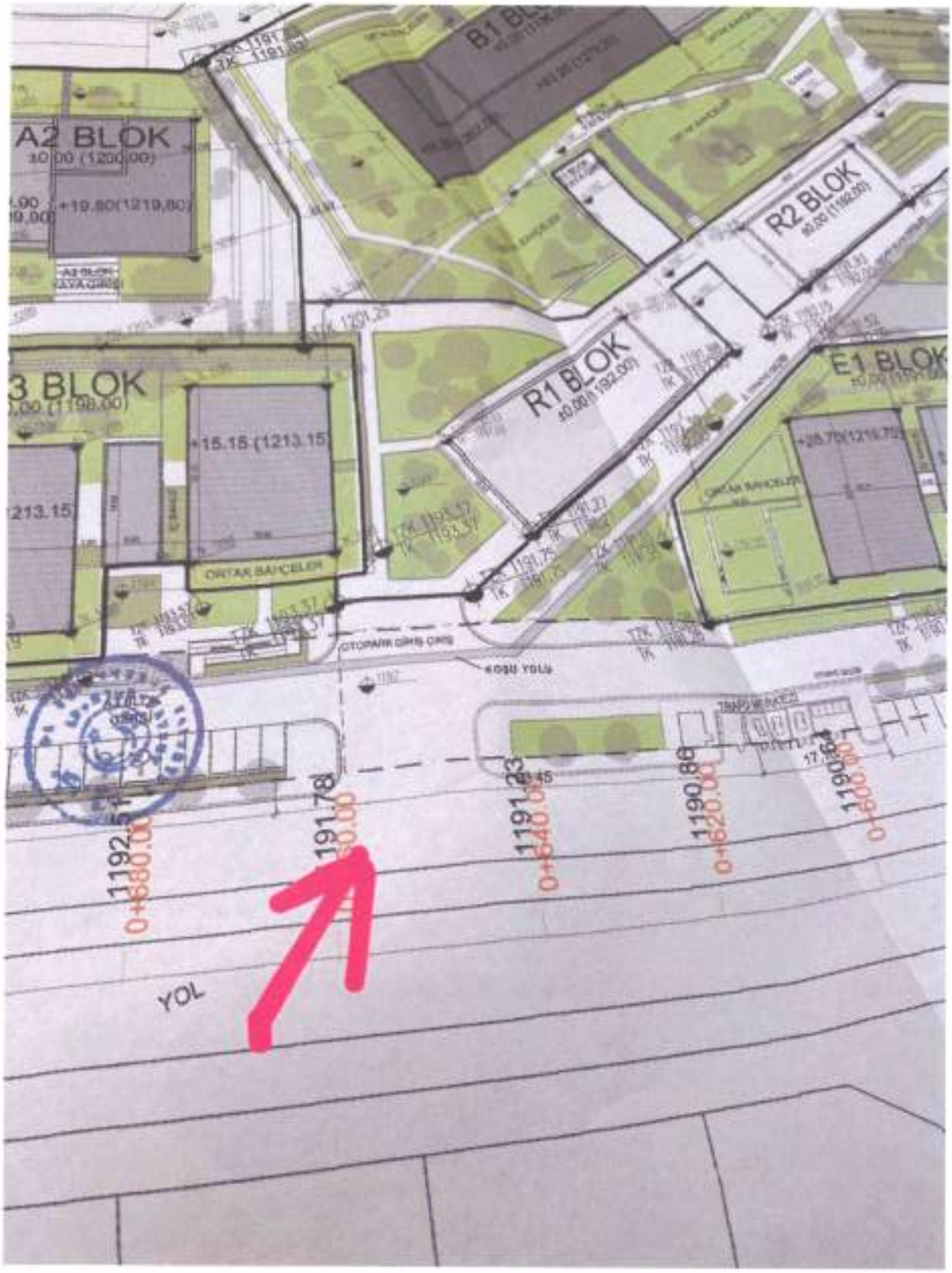
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:256696 Mersis No:0637054938900019
Mithepe Vergi Dairesi 6[illegible]054 9209

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**

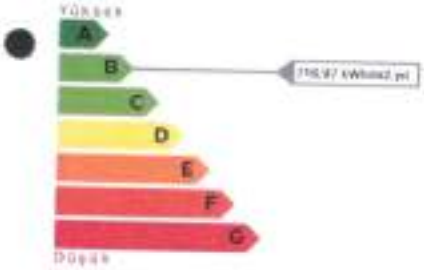
Adı Soyadı : Selim Akın,Akfen Ins.Tur ve Tic.A.Ş. ve Ort. İncek Loft A1 Blok
Adresi : Golbasi/ANKARA

**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<br>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