



**Ticari Gayrimenkul Türkiye**  
YATIRIM DANIŞMANLIĞI

SEÇİLİ GELİŞTİRME FIRSATI

# Etimesgut / Aşağıyurtçu Karma Proje Geliştirme Fırsatı

Konut, ofis ve ticari birimlerden oluşan büyük ölçekli proje için ön değerlendirme ve yatırımcı bilgi notu.

**58.897 m<sup>2</sup>**

TOPLAM ARSA

**14**

BLOK

**818**

BAĞIMSIZ BİRİM

**≈188.533 m<sup>2</sup>**

İNŞAAT ALANI

## YATIRIM ÖZETİ

# Fırsatın kısa görünümü

Veriler, paylaşılan ön bilgi dosyasından derlenmiştir; nihai karar öncesinde bağımsız doğrulama gerekir.

**Ankara**

İL

**Etimesgut**

İLÇE

**Aşağıyurtçu**

MAHALLE

**49089 / 1**

ADA / PARSEL

## Proje modeli

- Konut, ofis ve ticari kullanımları bir araya getiren karma proje.
- Kat karşılığı geliştirme yaklaşımı; paylaşım ve sözleşme koşulları ön görüşme ve inceleme sonrasında netleştirilir.
- Kısmi kaba inşaat mevcut; devir alınacak imalatlar teknik raporlarla doğrulanmalıdır.

## Neden değerlendirilebilir?

- Dumlupınar Bulvarı ve ana ulaşım akslarına erişim.
- Çankaya Üniversitesi ana kampüsü yakınında gelişen yerleşim çevresi.
- Konut, ofis ve ticari fonksiyonların gelir çeşitliliği potansiyeli.
- Yol, su, elektrik, doğal gaz ve kanalizasyon altyapısının tamamlandığı bilgisi.

## PROJE PROGRAMI

# Ölçek ve kullanım dağılımı

Program; çok bloklu yerleşim, yüksek katlı konut kuleleri, yatay konut blokları, ofis ve zemin ticari birimlerden oluşur.

**768**

KONUT / REZİDANS

**43**

OFİS

**7**

DÜKKÂN

**14**

TOPLAM BLOK

## Konut

- Farklı büyüklüklerde daire tipleri
- Yüksek katlı ve yatay blok dengesi
- Balkonlu ve dubleks alternatifler

## Ticari

- Zemin kotunda ticari birimler
- Yerleşim içi günlük ihtiyaç odağı
- Ofis kullanımlarıyla karma talep

## Ortak alan

- Yüzme havuzu ve su öğeleri
- Tenis ve basketbol alanları
- Çocuk oyun ve geniş peyzaj alanları



## MIMARI KONSEPT

# Karma kullanımlı yerleşim yaklaşımı



## Ana bileşenler

- Konut kuleleri ve daha düşük katlı konut blokları
- Ofis blokları ve zemin kat ticari alanlar
- İç dolaşım yolları, açık otopark ve peyzaj
- Spor, rekreasyon ve çocuk kullanım alanları
- Farklı kullanıcı profillerini destekleyen karma program

Görseller mimari konsepti temsil eder.  
Uygulama, ruhsat, mühendislik ve güncel  
teknik inceleme sonucuna bağlıdır.

## LOKASYON

# Etimesgut / Aşağıyurtçu

Ankara'nın batı gelişme aksında, konut ve eğitim kullanımlarının geliştiği bir çevrede konumlanır.

**Parsel referansı**

49089 ada / 1 parsel • yaklaşık 58.897 m<sup>2</sup>

## Çevresel avantajlar

- Dumlupınar Bulvarı ve toplu ulaşım bağlantılarına erişim
- Çankaya Üniversitesi ana kampüsü yakınlığı
- Yürüyüş mesafesindeki mahalle ve ibadet alanları
- Planlı eğitim, park ve hizmet alanlarının bulunduğu çevre
- Tamamlandığı bildirilen temel altyapı bağlantıları

Ulaşım süreleri ve çevresel plan kararları, güncel saha ve belediye kayıtlarıyla yeniden doğrulanmalıdır.

**MEVCUT DURUM**

# Sıfırdan başlamayan geliştirme

Sahada kısmi kaba inşaat bulunduğu görülmektedir. Devralınacak imalatların miktarı ve niteliği teknik inceleme ile kesinleştirilmelidir.



## Teknik doğrulama başlıkları

Metraj ve hakediş • betonarme ve yapı güvenliği • zemin / taşıyıcı sistem • ruhsat-proje uyumu • sahadaki malzeme ve imalatların korunma durumu • yeniden başlatma maliyeti ve takvimi

## İNCELEME ÇERÇEVESİ

# Karar öncesi kontrol listesi

Bu bilgi notu yatırım tavsiyesi veya bağlayıcı teklif değildir. Aşağıdaki kontroller tamamlanmadan ticari karar verilmemelidir.

## Hukuki / idari

- Tapu, şerh, ipotek ve takyidat incelemesi
- Kooperatif / malik kararları ve temsil yetkisi
- Önceki yükleniciyle fesih ve ibra belgeleri
- Ruhsatların güncelliđi ve belediye uygunluđu
- Güncel imar ve deprem mevzuatına uyum

## Teknik / finansal

- Mevcut imalatların teknik durum raporu
- Güncel değerleme, maliyet ve nakit akışı
- Bağımsız bölüm ve paylaşım yöntemi
- Vergi, finansman ve teminat yapısı
- Teslim takvimi, performans ve sözleşme riskleri

Not: 2021 tarihli değerleme ve 2016–2018 dönemindeki ruhsat bilgileri güncel kayıtlarla yenilenmelidir.



## İLERLEME MODELİ

# Kontrollü yatırımcı süreci

Bilgi paylaşımı, tarafların gizliliğini ve karar kalitesini koruyacak aşamalı bir süreçle yürütölür.

01

## Ön görüşme

Yatırımcı profili, ölçek, zamanlama ve beklentinin belirlenmesi.

02

## Gizlilik

Gerekli görülürse NDA ve yetki doğrulaması.

03

## Detay dosya

Hukuki, teknik ve finansal belgelerin kontrollü paylaşımı.

04

## Saha ziyareti

Mevcut yapı, çevre ve operasyon koşullarının incelenmesi.

05

## Teklif

Yazılı ticari teklif ve koşulların karşılaştırılması.

06

## Sözleşme

Ön protokol ve nihai noter sözleşmesi.





**BİR SONRAKİ ADIM**

# Detaylı bilgi ve ön görüşme

Proje adı paylaşılmadan; lokasyon, ölçek, mevcut durum ve inceleme çerçevesi üzerinden kontrollü görüşme başlatabilirsiniz.

**TELEFONLA ARAYIN**

**+90 312 240 51 51**

**BAřVURU FORMU**

**[ticarigayrimenkulturkiye.com/ticari-mulk-talebi/](https://ticarigayrimenkulturkiye.com/ticari-mulk-talebi/)**

**WHATSAPP**

**+90 542 338 05 20**

[info@tgtyatirim.com](mailto:info@tgtyatirim.com)