

[illegible]

[illegible]

1. Kişisel Bilgiler

Ad Soyad:

Doğum Tarihi:

Doğum Yeri:

Adres:

İletişim Bilgileri:

2. Eğitim Durumu

Okul:

Sınıf:

Okul Türü:

Okul Adresi:

3. Sağlık Durumu

Yaş:

Cinsiyet:

Boşluk:

Boşluk:

4. Aile Durumu

Aile Durumu:

Aile Durumu:

Aile Durumu:

5. Çalışma Durumu

Çalışma Durumu:

Çalışma Durumu:

Çalışma Durumu:

6. Diğer Bilgiler

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

7. İmza ve Onay

İmza:

Onay:

Onay:

8. Diğer Bilgiler

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE GAYRİMENKUL A.Ş.
Emniyet Bld. Sımsık No:14 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No:272277 Tel:0212 487 90 34
Fax:0212 487 90 34 E-posta:info@netimmo.com.tr
www.netimmo.com.tr
Tic.Sic.No:272277 Tel:0212 487 90 34
Fax:0212 487 90 34 E-posta:info@netimmo.com.tr
Makine Yayıncılık No:14 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				129438300			
1. Başvuru sahibi (Mülkiyet Sahibi)				2. Başvuru tarihi (Tarih)			
3. Başvuru adresi (Adres)				4. Başvuru adresi (Adres)			
5. Başvuru adresi (Adres)				6. Başvuru adresi (Adres)			
7. Başvuru adresi (Adres)				8. Başvuru adresi (Adres)			
9. Başvuru adresi (Adres)				10. Başvuru adresi (Adres)			
11. Başvuru adresi (Adres)				12. Başvuru adresi (Adres)			
13. Başvuru adresi (Adres)				14. Başvuru adresi (Adres)			
15. Başvuru adresi (Adres)				16. Başvuru adresi (Adres)			
17. Başvuru adresi (Adres)				18. Başvuru adresi (Adres)			
19. Başvuru adresi (Adres)				20. Başvuru adresi (Adres)			
21. Başvuru adresi (Adres)				22. Başvuru adresi (Adres)			
23. Başvuru adresi (Adres)				24. Başvuru adresi (Adres)			
25. Başvuru adresi (Adres)				26. Başvuru adresi (Adres)			
27. Başvuru adresi (Adres)				28. Başvuru adresi (Adres)			
29. Başvuru adresi (Adres)				30. Başvuru adresi (Adres)			
31. Başvuru adresi (Adres)				32. Başvuru adresi (Adres)			
33. Başvuru adresi (Adres)				34. Başvuru adresi (Adres)			
35. Başvuru adresi (Adres)				36. Başvuru adresi (Adres)			
37. Başvuru adresi (Adres)				38. Başvuru adresi (Adres)			
39. Başvuru adresi (Adres)				40. Başvuru adresi (Adres)			
41. Başvuru adresi (Adres)				42. Başvuru adresi (Adres)			
43. Başvuru adresi (Adres)				44. Başvuru adresi (Adres)			
45. Başvuru adresi (Adres)				46. Başvuru adresi (Adres)			
47. Başvuru adresi (Adres)				48. Başvuru adresi (Adres)			
49. Başvuru adresi (Adres)				50. Başvuru adresi (Adres)			
51. Başvuru adresi (Adres)				52. Başvuru adresi (Adres)			
53. Başvuru adresi (Adres)				54. Başvuru adresi (Adres)			
55. Başvuru adresi (Adres)				56. Başvuru adresi (Adres)			
57. Başvuru adresi (Adres)				58. Başvuru adresi (Adres)			
59. Başvuru adresi (Adres)				60. Başvuru adresi (Adres)			
61. Başvuru adresi (Adres)				62. Başvuru adresi (Adres)			
63. Başvuru adresi (Adres)				64. Başvuru adresi (Adres)			
65. Başvuru adresi (Adres)				66. Başvuru adresi (Adres)			
67. Başvuru adresi (Adres)				68. Başvuru adresi (Adres)			
69. Başvuru adresi (Adres)				70. Başvuru adresi (Adres)			
71. Başvuru adresi (Adres)				72. Başvuru adresi (Adres)			
73. Başvuru adresi (Adres)				74. Başvuru adresi (Adres)			
75. Başvuru adresi (Adres)				76. Başvuru adresi (Adres)			
77. Başvuru adresi (Adres)				78. Başvuru adresi (Adres)			
79. Başvuru adresi (Adres)				80. Başvuru adresi (Adres)			
81. Başvuru adresi (Adres)				82. Başvuru adresi (Adres)			
83. Başvuru adresi (Adres)				84. Başvuru adresi (Adres)			
85. Başvuru adresi (Adres)				86. Başvuru adresi (Adres)			
87. Başvuru adresi (Adres)				88. Başvuru adresi (Adres)			
89. Başvuru adresi (Adres)				90. Başvuru adresi (Adres)			
91. Başvuru adresi (Adres)				92. Başvuru adresi (Adres)			
93. Başvuru adresi (Adres)				94. Başvuru adresi (Adres)			
95. Başvuru adresi (Adres)				96. Başvuru adresi (Adres)			
97. Başvuru adresi (Adres)				98. Başvuru adresi (Adres)			
99. Başvuru adresi (Adres)				100. Başvuru adresi (Adres)			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra No: 12, Kat: 1, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274836, Şirket Sic. No: 274836, Mersis No: 34070100000000000000
Tic. Sic. No: 274836, Şirket Sic. No: 274836, Mersis No: 34070100000000000000
Muhasebe Vergi Dairesi No: 34070100000000000000

[illegible]

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

1. İşin Adı:

2. İşin Açıklaması:

3. İşin Yeri:

4. İşin Tarihi:

5. İşin Durumu:

6. İşin Sonuçları:

7. İşin Değerlendirilmesi:

8. İşin Önerileri:

9. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

10. İşin Adı:

11. İşin Açıklaması:

12. İşin Yeri:

13. İşin Tarihi:

14. İşin Durumu:

15. İşin Sonuçları:

16. İşin Değerlendirilmesi:

17. İşin Önerileri:

18. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

19. İşin Adı:

20. İşin Açıklaması:

21. İşin Yeri:

22. İşin Tarihi:

23. İşin Durumu:

24. İşin Sonuçları:

25. İşin Değerlendirilmesi:

26. İşin Önerileri:

27. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

28. İşin Adı:

29. İşin Açıklaması:

30. İşin Yeri:

31. İşin Tarihi:

32. İşin Durumu:

33. İşin Sonuçları:

34. İşin Değerlendirilmesi:

35. İşin Önerileri:

36. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

37. İşin Adı:

38. İşin Açıklaması:

39. İşin Yeri:

40. İşin Tarihi:

41. İşin Durumu:

42. İşin Sonuçları:

43. İşin Değerlendirilmesi:

44. İşin Önerileri:

45. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

46. İşin Adı:

47. İşin Açıklaması:

48. İşin Yeri:

49. İşin Tarihi:

50. İşin Durumu:

51. İşin Sonuçları:

52. İşin Değerlendirilmesi:

53. İşin Önerileri:

54. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

55. İşin Adı:

56. İşin Açıklaması:

57. İşin Yeri:

58. İşin Tarihi:

59. İşin Durumu:

60. İşin Sonuçları:

61. İşin Değerlendirilmesi:

62. İşin Önerileri:

63. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

64. İşin Adı:

65. İşin Açıklaması:

66. İşin Yeri:

67. İşin Tarihi:

68. İşin Durumu:

69. İşin Sonuçları:

70. İşin Değerlendirilmesi:

71. İşin Önerileri:

72. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

73. İşin Adı:

74. İşin Açıklaması:

75. İşin Yeri:

76. İşin Tarihi:

77. İşin Durumu:

78. İşin Sonuçları:

79. İşin Değerlendirilmesi:

80. İşin Önerileri:

81. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

82. İşin Adı:

83. İşin Açıklaması:

84. İşin Yeri:

85. İşin Tarihi:

86. İşin Durumu:

87. İşin Sonuçları:

88. İşin Değerlendirilmesi:

89. İşin Önerileri:

90. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

91. İşin Adı:

92. İşin Açıklaması:

93. İşin Yeri:

94. İşin Tarihi:

95. İşin Durumu:

96. İşin Sonuçları:

97. İşin Değerlendirilmesi:

98. İşin Önerileri:

99. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

100. İşin Adı:

101. İşin Açıklaması:

102. İşin Yeri:

103. İşin Tarihi:

104. İşin Durumu:

105. İşin Sonuçları:

106. İşin Değerlendirilmesi:

107. İşin Önerileri:

108. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

109. İşin Adı:

110. İşin Açıklaması:

111. İşin Yeri:

112. İşin Tarihi:

113. İşin Durumu:

114. İşin Sonuçları:

115. İşin Değerlendirilmesi:

116. İşin Önerileri:

117. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

118. İşin Adı:

119. İşin Açıklaması:

120. İşin Yeri:

121. İşin Tarihi:

122. İşin Durumu:

123. İşin Sonuçları:

124. İşin Değerlendirilmesi:

125. İşin Önerileri:

126. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

127. İşin Adı:

128. İşin Açıklaması:

129. İşin Yeri:

130. İşin Tarihi:

131. İşin Durumu:

132. İşin Sonuçları:

133. İşin Değerlendirilmesi:

134. İşin Önerileri:

135. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

136. İşin Adı:

137. İşin Açıklaması:

138. İşin Yeri:

139. İşin Tarihi:

140. İşin Durumu:

141. İşin Sonuçları:

142. İşin Değerlendirilmesi:

143. İşin Önerileri:

144. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

145. İşin Adı:

146. İşin Açıklaması:

147. İşin Yeri:

148. İşin Tarihi:

149. İşin Durumu:

150. İşin Sonuçları:

151. İşin Değerlendirilmesi:

152. İşin Önerileri:

153. İşin Diğer Bilgileri:

YAPILAN İŞLERİN DETAYI

154. İşin Adı:

155. İşin Açıklaması:

156. İşin Yeri:

157. İşin Tarihi:

158. İşin Durumu:

159. İşin Sonuçları:

160. İşin Değerlendirilmesi:

161. İşin Önerileri:

162. İşin Diğer Bilgileri:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

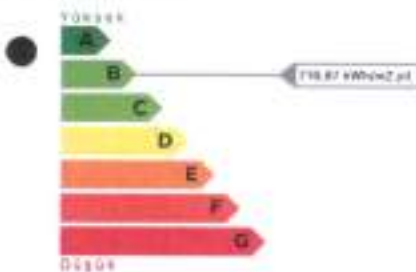
Binanin

Tipi	± Apartman
İnşaat Yılı	±
Kapalı Kullanılabilir Alanı	± 11.768,00
Ada, Parseli	± 111328/1
Adresi	± Naçir Mah. 986/1 SK. No:1/1 Gölbaşı/ANKARA
Bina Sahibinin	
Adı Soyadı	± Selim AKIN,Akdeniz Tic.Tur ve Tic.A.Ş. ve Ort.-İncelik Lutfi A1 Blok
Adresi	± Gölbaşı/ANKARA
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiğinde)	
Adı Soyadı	±
Adresi	±

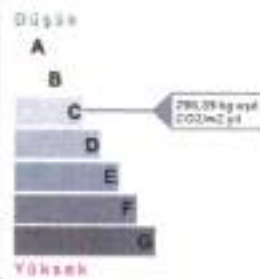
Sinanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji
Kullanım Oranı

%0.00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Isıtıcı (kWh/yıl)	Soğutucu (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM		8.437.325,39	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
ISIN SİCARISI	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Siste	189.111,56	189.111,56	16,02	A B C D E F G
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Siste	422.807,41	997.825,49	15,93	A B C D E F G
NAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Fluoresan, Kompakt Floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5347E1338ACA7
Veriliş Tarihi : 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 31.07.2016

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : AHMED SAMI URAL
Firması : HASAN Ertogru
Ofis Stii Noii : NMD-41-0238

YET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emelgat 98, Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul
 T: 0212 462 50 00 F: 0212 462 50 34
www.yetmenkul.com.tr
 T: 0212 462 50 00 F: 0212 462 50 34
 T: 0212 462 50 00 F: 0212 462 50 34
 M: 0212 462 50 00 F: 0212 462 50 34



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırtı Cd. No: 101 Maslak Kat: 10/1 ANKARA
Tic Sic: 271207 / Şirket Sic: 271207 / Mersis: 0803003712000010
www.netgd.com.tr / E-posta: iletisim@netgd.com.tr
Tic Sic: 271207 / Şirket Sic: 271207 / Mersis: 0803003712000010
Adres: 06100 / Danışmanlık 031 652 9383





Konut Tipolojileri

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



- 2,5+1 Katta Konut



3 +1 Katta Konut



- 4+1 Katta Konut



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arkan

İlhan ARKAN
GENEL SEKRETER

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.
BAŞKAN



Tarih : 03.07.2015

No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.

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

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.

E. N. Ç. Ç. Ç. Ç. Ç.
GENEL MÜDÜR



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



Tarih: 13.07.2017

No. 404793

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Uyarılama ve Sicil Tutanağı İçerik Esasları Hakkında Tebliğ" (Vİİ-128.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Handwritten signature

Levent HANCIÖZÜ
GİAZİALPA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Continued

Table ERTUGAY-TILDIR
GENEL MÜDÜR**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter

(F. Aydogdu)

Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1068

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Deane

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

G. Chayrakhov

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10276

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946206852 - Lisans No: 406713)

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

[Signature]

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Y. Z. Chen

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-640

Eylül, 2024

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



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

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

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

İÇİNDEKİLER

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

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	23
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	33
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	34
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

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

HEV KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eminiyet Mh. Beşik Sk. No:171 Yeminli Halka Konağı
Kat:3 Kat:3 467 00 61 Gay:0312 467 00 34
Tel:0312 467 00 61 Gay:0312 467 00 34
www.hevdegi.com.tr Ser:0312 14 000 000 06 TL
Tic Sic No:256878 Mers:08150031000000000000
Tic Sic No:256878 Mers:08150031000000000000
Tic Sic No:256878 Mers:08150031000000000000

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

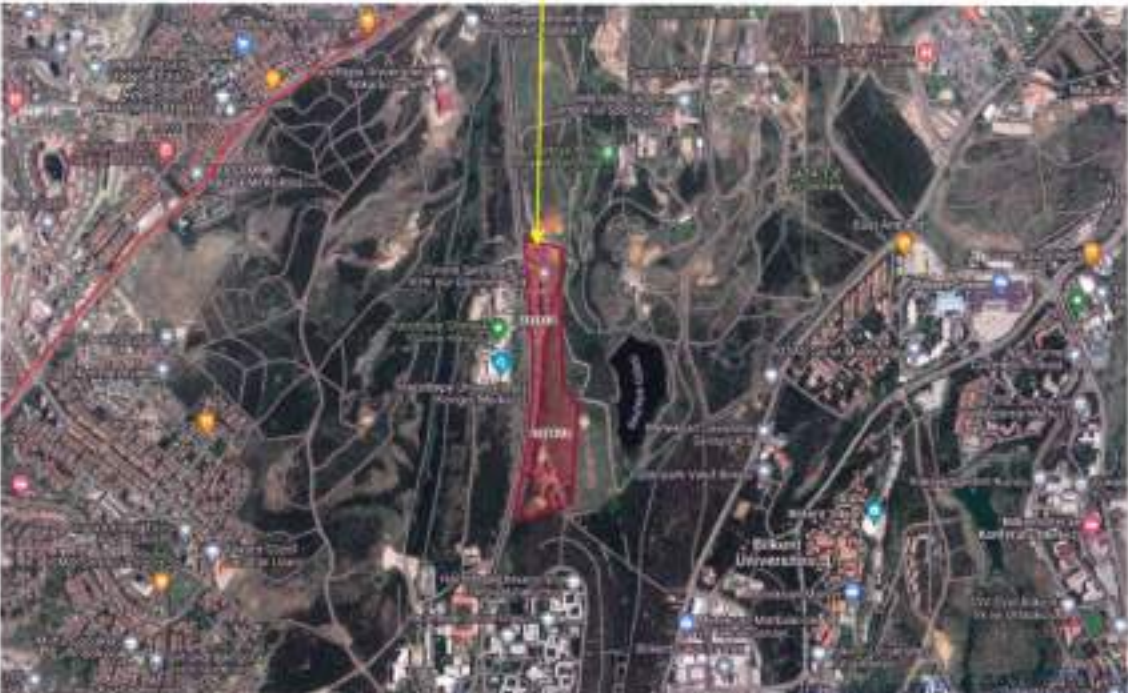
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinat: E:39.8812 - B:32.7520

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mh. Sırt Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic Sicil No: 275457 Dış Ticaret Sicil No: 275457
Tic Sicil No: 275457 Dış Ticaret Sicil No: 275457
Tic Sicil No: 275457 Dış Ticaret Sicil No: 275457
Tic Sicil No: 275457 Dış Ticaret Sicil No: 275457

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje: 21.02.2013 tarih onaylı

29094 Ada 9 Parsel için:

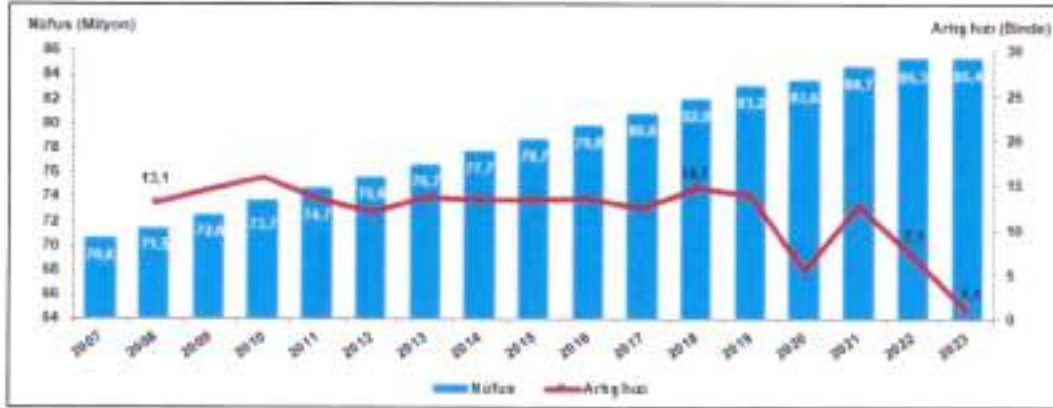
Yapı Ruhsatı: 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



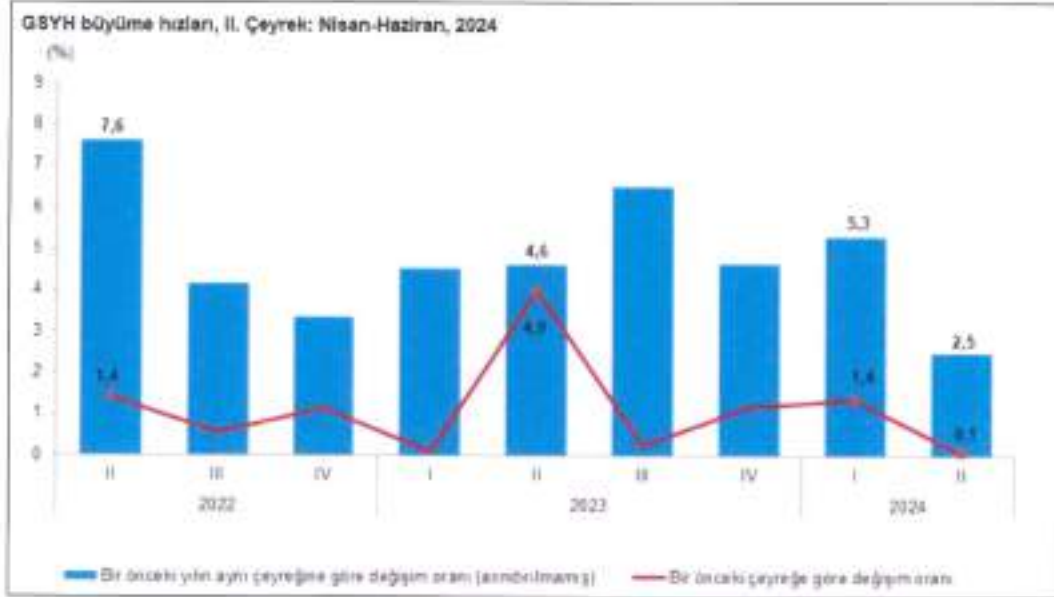
Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



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

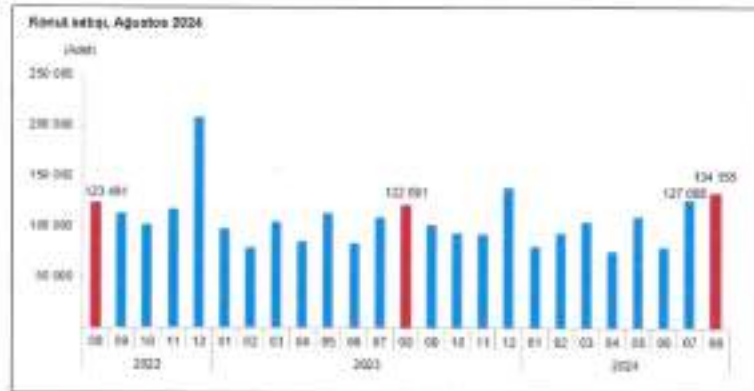
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

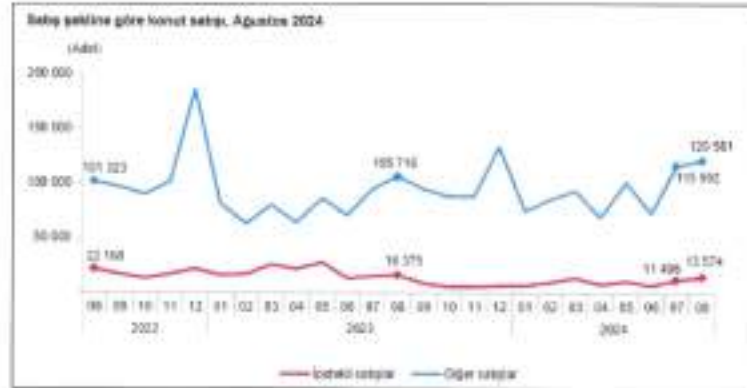
Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan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



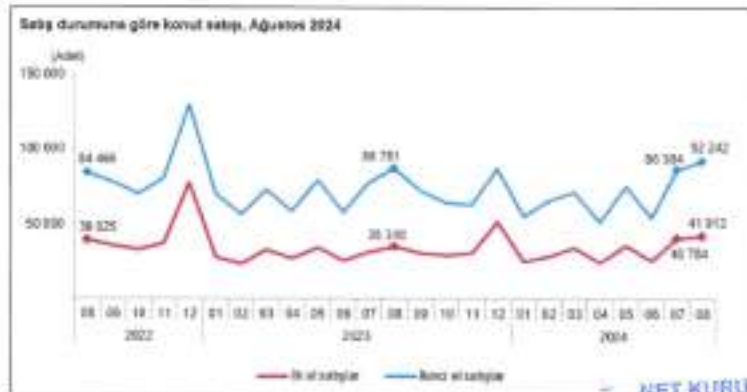
Konut satış sayısı, Ağustos 2024						
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış gelene göre toplam satış	134 155	122 091	9,8	806 317	767 418	5,1
İpotekli satış	13 574	16 370	-17,1	76 485	162 438	-49,8
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	729 832	544 980	33,2
Satış durumuna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

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

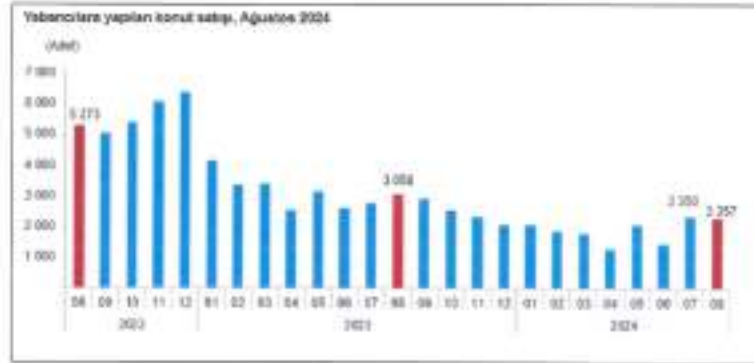
Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer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



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



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



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



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



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

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



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

İLGİLİSİ: 0533 473 41 14

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

İLGİLİSİ: 0533 374 18 99

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

İLGİLİSİ: 0533 311 72 46

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

İLGİLİSİ: 0532 294 03 64

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

İLGİLİSİ: 0532 379 92 70

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



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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt Sk. No:174 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 256126 Mersis No: 08105043000000000000000000
Tic. Sic. No: 256126 Mersis No: 08105043000000000000000000
Tic. Sic. No: 256126 Mersis No: 08105043000000000000000000

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 550.066.635,00 TL

Yapı Değeri : 585.000.000,00 TL

TOPLAM : 1.135.066.635,00 TL

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

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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

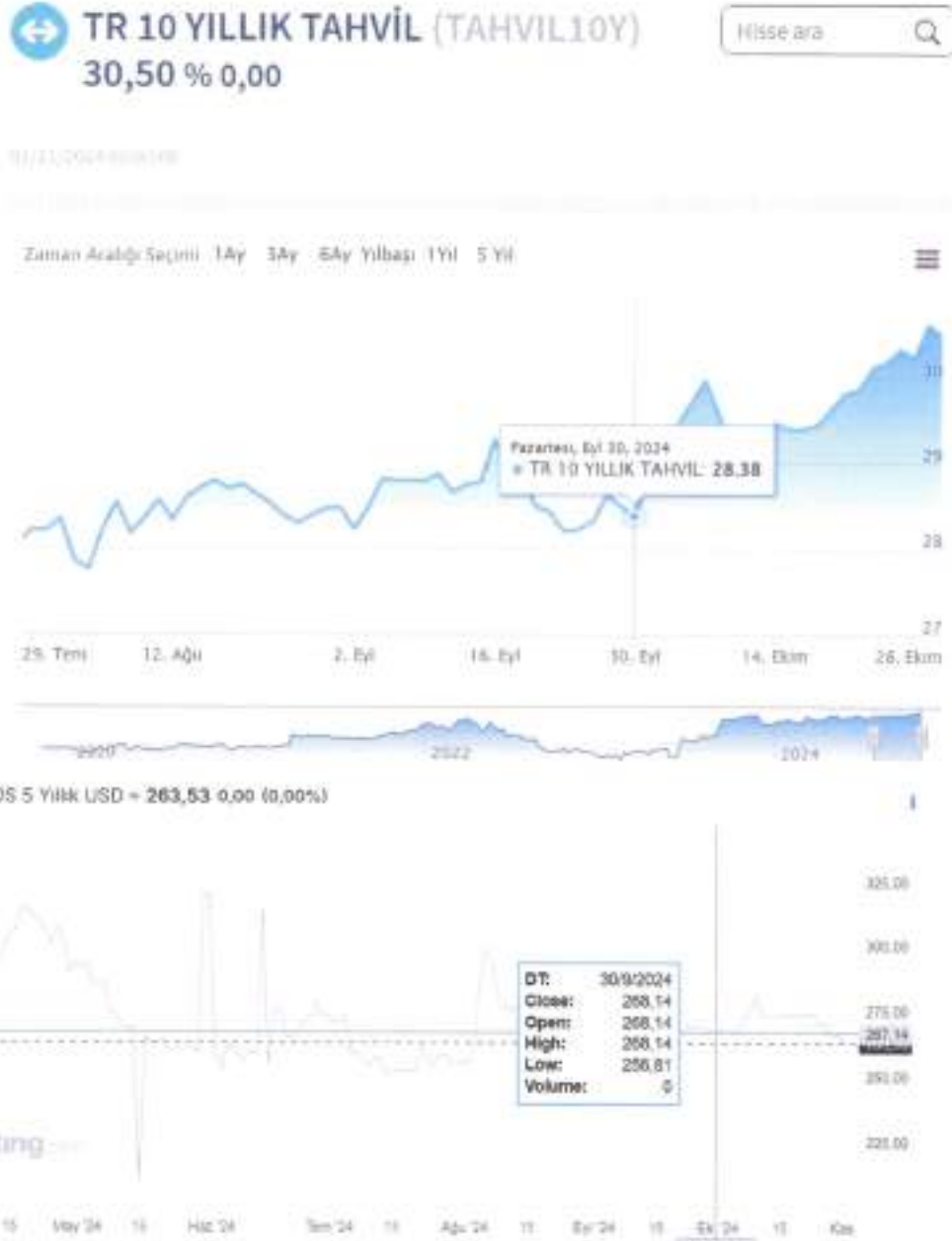
İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

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

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

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

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



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

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

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

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

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
645.217,70	651.301,71	656.864,90	662.208,84	670.161,81	677.879,61	686.466,57	695.925,67	706.510,57	718.226,74	731.251,88	745.607,18	761.690,55
61.255.664.105,88	61.393.764.961,97	61.547.079.107,79	61.717.257.899,84	61.906.158.188,70	62.113.835.547,26	62.348.575.015,46	62.606.918.267,16	62.895.679.276,54	63.211.969.996,96	63.565.302.236,63	63.957.485.482,66	64.381.235.935,03
61.255.664.105,88	61.393.764.961,97	61.547.079.107,79	61.717.257.899,84	61.906.158.188,70	62.113.835.547,26	62.348.575.015,46	62.606.918.267,16	62.895.679.276,54	63.211.969.996,96	63.565.302.236,63	63.957.485.482,66	64.381.235.935,03
612.556.641,10	613.997.649,62	615.470.791,08	617.172.578,10	619.061.591,89	621.158.335,47	623.485.750,15	628.089.262,67	628.936.792,77	632.119.899,97	635.693.032,37	639.574.854,83	642.812.358,25
612.856.237,82	614.279.423,37	615.840.170,61	617.562.589,38	619.510.074,21	621.603.506,37	623.848.884,30	626.661.808,67	629.627.685,62	632.888.741,04	636.504.271,45	640.519.741,31	644.864.228,23
66.279.230,55	66.948.324,81	67.715.985,54	68.589.289,03	69.550.780,84	70.579.186,74	71.742.875,00	73.034.591,34	74.468.106,58	76.059.919,98	77.808.511,38	79.787.427,41	81.906.176,83
631.680.899,46	635.176.898,40	639.046.387,39	643.341.456,52	648.109.016,74	653.401.008,58	659.275.110,55	665.795.382,68	673.032.874,77	681.066.490,99	689.969.895,00	699.882.023,55	710.462.707,08
61.213.953.210,42	61.358.583.081,56	61.508.032.750,50	61.673.916.352,12	61.858.647.151,96	62.063.482.538,67	62.289.299.895,95	62.541.122.884,48	62.820.646.401,77	63.130.917.505,97	63.476.318.431,68	63.857.868.459,30	64.280.773.157,92
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
62.859.337,28	62.627.891,50	62.393.547,65	62.072.208,08	61.840.120,77	61.654.027,25	61.451.016,19	61.288.500,38	61.144.180,11	61.016.040,82	60.902.344,25	60.801.132,89	60.7820.34

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

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

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

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

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

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Üst Hakkı Sözleşmesi,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi Mülk Hakkı	Ada/Parsel:	29094/9
Tapınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Korun Adı:	Çankaya	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BE No:	
Cilt/Sayfa No:	114/11222	AİS Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst İnşaat" Hakkı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Gr/B/I	Açıklama	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi - Yevmiye	Teslim Sebebi Tarihi - Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tömen Yöresel Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1/3

tarafından 5 yıl süre ile kısırlanmış olup, 5 yılın sonunda aklına bir talep çıkmadığı takdirde 1'er yıl süreler halinde kirlenme işlemi devam edeceğine dair kararındadır. LÖKÜMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 58997 (Sebiller: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKON:3930586028	16-05-2016 13:45:37987
---	--	-------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Belği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Eđkime Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
291863668	(SN:7790062) HACETTEPE TEKNOKENT EğİTİM VE KLİNİK ARAşTIRMA MERKEZİ SAğLIK AR-GE DANIşMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM şİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Mütakel Hakları Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

253

İpotek						
Alacaklı	Müpterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. YKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LRh6anYXvvW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	
--	--	---	-----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
291863669	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	FB.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LDDUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parçel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pwQuhL6HzhN kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Bilgilerinize sunulur.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

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

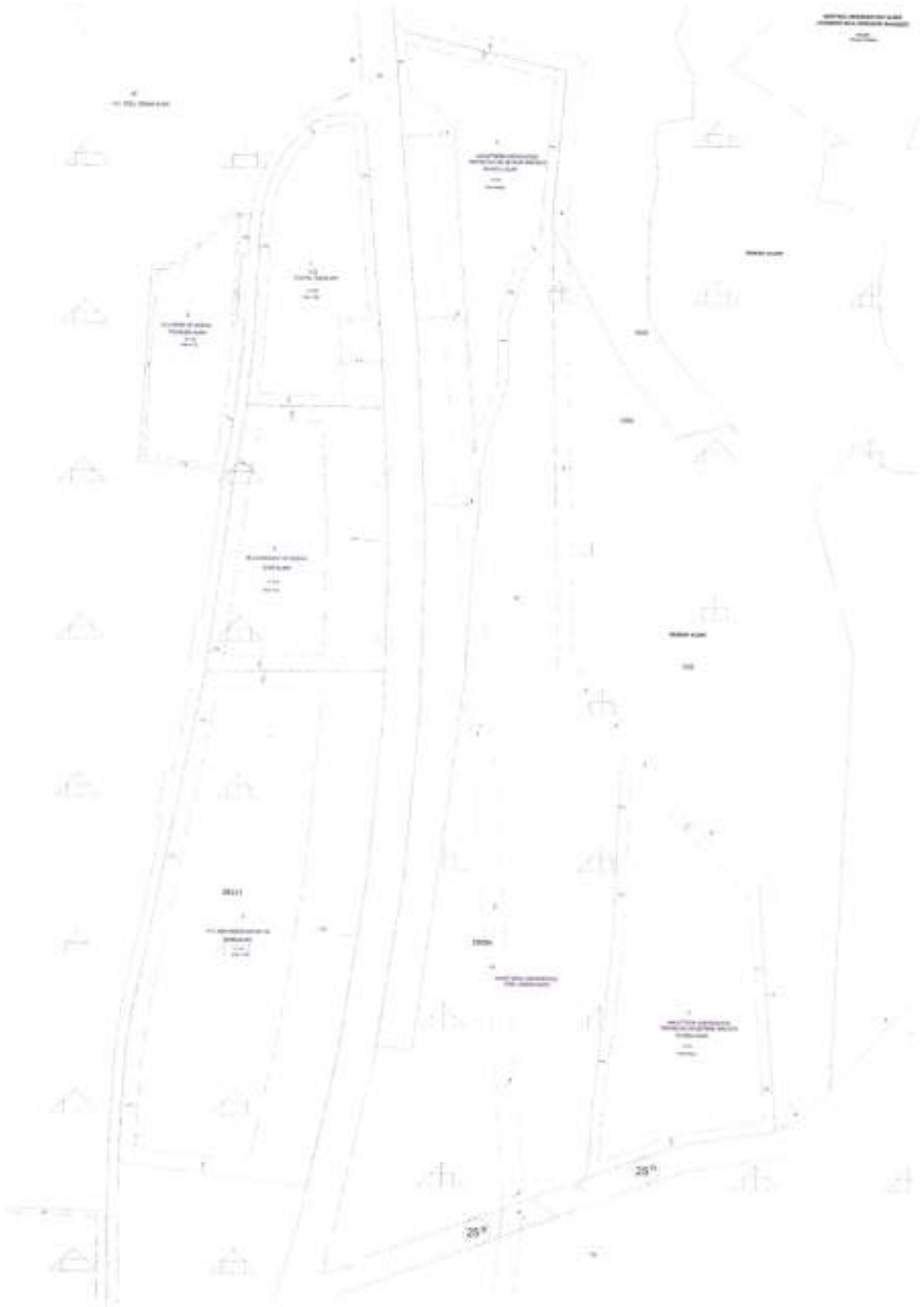
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Belge için: Şevki Hakan Sevi
Ünvan: Tekniker





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırrı Sk. No: 7/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 99 61 Fax: 0312 467 96 54
www.nadg.com.tr Denetim: 14.000.000.00 TL
Tic. Sic. No: 256696 Mersis No: 08010540500000010
Maliye Vergi Dairesi 431 054 9388

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1

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

PLAN NOTLARI:

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

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

A- Taraflar ve Konusu :

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

B- İçerik ve Kapsam :

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

Emekli Lütfü Ök
12.5.2013
29735750000/11
Tic. Sic. No.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

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

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

Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

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

Prof .Dr. Tuncay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter



RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.

YAPI SAĞLIK DURUMU									
1. Adı Soyadı: ÖZDEMİR, YUSUF		2. Doğum Tarihi: 15.03.1978		3. Doğum Yeri: İSTANBUL		4. Cinsiyet: ERKEK		5. Meslek: İNŞAATÇI	
6. Adres: Yeni Yüzyıl Mahallesi, No: 45, Beşiktaş, İstanbul		7. Telefon: 0212 123 45 67		8. E-posta: yusuf.ozdemir@gmail.com		9. Tıbbi Geçmişi: Yok		10. Aile Hekimi: Dr. Ali Rıza	
11. Hastalıkları: Yok		12. İlaçlar: Yok		13. Ameliyatları: Yok		14. Alerjileri: Yok		15. Diğer Notlar: Yok	
16. Formu doldüren kişi: Dr. Ayşe Yılmaz									

YAPI SAĞLIK DURUMU									
1. Adı Soyadı: ÖZDEMİR, YUSUF		2. Doğum Tarihi: 15.03.1978		3. Doğum Yeri: İSTANBUL		4. Cinsiyet: ERKEK		5. Meslek: İNŞAATÇI	
6. Adres: Yeni Yüzyıl Mahallesi, No: 45, Beşiktaş, İstanbul		7. Telefon: 0212 123 45 67		8. E-posta: yusuf.ozdemir@gmail.com		9. Tıbbi Geçmişi: Yok		10. Aile Hekimi: Dr. Ali Rıza	
11. Hastalıkları: Yok		12. İlaçlar: Yok		13. Ameliyatları: Yok		14. Alerjileri: Yok		15. Diğer Notlar: Yok	
16. Formu doldüren kişi: Dr. Ayşe Yılmaz									

YAPI SAĞLIK DURUMU									
1. Adı Soyadı: ÖZDEMİR, YUSUF		2. Doğum Tarihi: 15.03.1978		3. Doğum Yeri: İSTANBUL		4. Cinsiyet: ERKEK		5. Meslek: İNŞAATÇI	
6. Adres: Yeni Yüzyıl Mahallesi, No: 45, Beşiktaş, İstanbul		7. Telefon: 0212 123 45 67		8. E-posta: yusuf.ozdemir@gmail.com		9. Tıbbi Geçmişi: Yok		10. Aile Hekimi: Dr. Ali Rıza	
11. Hastalıkları: Yok		12. İlaçlar: Yok		13. Ameliyatları: Yok		14. Alerjileri: Yok		15. Diğer Notlar: Yok	
16. Formu doldüren kişi: Dr. Ayşe Yılmaz									

YAPI SAĞLIK DURUMU									
1. Adı Soyadı: ÖZDEMİR, YUSUF		2. Doğum Tarihi: 15.03.1978		3. Doğum Yeri: İSTANBUL		4. Cinsiyet: ERKEK		5. Meslek: İNŞAATÇI	
6. Adres: Yeni Yüzyıl Mahallesi, No: 45, Beşiktaş, İstanbul		7. Telefon: 0212 123 45 67		8. E-posta: yusuf.ozdemir@gmail.com		9. Tıbbi Geçmişi: Yok		10. Aile Hekimi: Dr. Ali Rıza	
11. Hastalıkları: Yok		12. İlaçlar: Yok		13. Ameliyatları: Yok		14. Alerjileri: Yok		15. Diğer Notlar: Yok	
16. Formu doldüren kişi: Dr. Ayşe Yılmaz									

[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat alanın adı ve adresi 2. Ruhsat alanın yapının adı ve adresi 3. Ruhsat alanın yapı türü 4. Ruhsat alanın yapı türü 5. Ruhsat alanın yapı türü 6. Ruhsat alanın yapı türü 7. Ruhsat alanın yapı türü 8. Ruhsat alanın yapı türü 9. Ruhsat alanın yapı türü 10. Ruhsat alanın yapı türü 11. Ruhsat alanın yapı türü 12. Ruhsat alanın yapı türü				13. Ruhsat alanın yapı türü 14. Ruhsat alanın yapı türü 15. Ruhsat alanın yapı türü 16. Ruhsat alanın yapı türü 17. Ruhsat alanın yapı türü 18. Ruhsat alanın yapı türü 19. Ruhsat alanın yapı türü 20. Ruhsat alanın yapı türü 21. Ruhsat alanın yapı türü 22. Ruhsat alanın yapı türü 23. Ruhsat alanın yapı türü 24. Ruhsat alanın yapı türü				25. Ruhsat alanın yapı türü 26. Ruhsat alanın yapı türü 27. Ruhsat alanın yapı türü 28. Ruhsat alanın yapı türü 29. Ruhsat alanın yapı türü 30. Ruhsat alanın yapı türü 31. Ruhsat alanın yapı türü 32. Ruhsat alanın yapı türü 33. Ruhsat alanın yapı türü 34. Ruhsat alanın yapı türü 35. Ruhsat alanın yapı türü 36. Ruhsat alanın yapı türü			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Yapıye Şefinin			
37. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 38. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 39. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 40. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 41. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 42. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 43. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 44. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 45. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 46. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 47. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 48. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				49. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 50. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 51. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 52. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 53. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 54. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 55. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 56. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 57. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 58. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 59. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 60. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				61. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 62. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 63. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 64. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 65. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 66. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 67. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 68. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 69. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 70. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 71. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 72. Adı soyadı, TC kimlik no, imza			
Fotograf Çekimlerinin Karşılığı				Yapı İnceleme Çekimlerinin Karşılığı				Yapı İnceleme Çekimlerinin Karşılığı			
73. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 74. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 75. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 76. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 77. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 78. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 79. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 80. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 81. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 82. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 83. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 84. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				85. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 86. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 87. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 88. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 89. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 90. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 91. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 92. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 93. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 94. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 95. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 96. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				97. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 98. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 99. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 100. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 101. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 102. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 103. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 104. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 105. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 106. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 107. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 108. Adı soyadı, TC kimlik no, imza			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri			
109. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 110. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 111. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 112. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 113. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 114. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 115. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 116. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 117. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 118. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 119. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 120. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				121. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 122. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 123. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 124. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 125. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 126. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 127. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 128. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 129. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 130. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 131. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 132. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				133. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 134. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 135. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 136. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 137. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 138. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 139. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 140. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 141. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 142. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 143. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 144. Adı soyadı, TC kimlik no, imza			
Yapı Projesi				Yapı Projesi				Yapı Projesi			
145. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 146. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 147. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 148. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 149. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 150. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 151. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 152. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 153. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 154. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 155. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 156. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				157. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 158. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 159. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 160. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 161. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 162. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 163. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 164. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 165. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 166. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 167. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 168. Adı soyadı, TC kimlik no, imza				169. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 170. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 171. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 172. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 173. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 174. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 175. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 176. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 177. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 178. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 179. Adı soyadı, TC kimlik no, imza 180. Adı soyadı, TC kimlik no, imza			

YAPI RUHSATI									
1. Proje adı ve adresi: BAĞIŞIYI VE TEKNİK YATIRIM					2. Ruhsatın veriliş tarihi: 13.11.2013				
3. Proje sahibi/ruhsat sahibi: AKFEN					4. Ruhsatın veriliş yeri: 13				
5. Proje adresi: ANKARA					6. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
7. Proje adresi: ANKARA					8. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
9. Proje adresi: ANKARA					10. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
11. Proje adresi: ANKARA					12. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
13. Proje adresi: ANKARA					14. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
15. Proje adresi: ANKARA					16. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
17. Proje adresi: ANKARA					18. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
19. Proje adresi: ANKARA					20. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
21. Proje adresi: ANKARA					22. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
23. Proje adresi: ANKARA					24. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
25. Proje adresi: ANKARA					26. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
27. Proje adresi: ANKARA					28. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
29. Proje adresi: ANKARA					30. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
31. Proje adresi: ANKARA					32. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
33. Proje adresi: ANKARA					34. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
35. Proje adresi: ANKARA					36. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
37. Proje adresi: ANKARA					38. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
39. Proje adresi: ANKARA					40. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
41. Proje adresi: ANKARA					42. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
43. Proje adresi: ANKARA					44. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
45. Proje adresi: ANKARA					46. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
47. Proje adresi: ANKARA					48. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
49. Proje adresi: ANKARA					50. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
51. Proje adresi: ANKARA					52. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
53. Proje adresi: ANKARA					54. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
55. Proje adresi: ANKARA					56. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
57. Proje adresi: ANKARA					58. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
59. Proje adresi: ANKARA					60. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
61. Proje adresi: ANKARA					62. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
63. Proje adresi: ANKARA					64. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
65. Proje adresi: ANKARA					66. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
67. Proje adresi: ANKARA					68. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
69. Proje adresi: ANKARA					70. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
71. Proje adresi: ANKARA					72. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
73. Proje adresi: ANKARA					74. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
75. Proje adresi: ANKARA					76. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
77. Proje adresi: ANKARA					78. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
79. Proje adresi: ANKARA					80. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
81. Proje adresi: ANKARA					82. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
83. Proje adresi: ANKARA					84. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
85. Proje adresi: ANKARA					86. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
87. Proje adresi: ANKARA					88. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
89. Proje adresi: ANKARA					90. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
91. Proje adresi: ANKARA					92. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
93. Proje adresi: ANKARA					94. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
95. Proje adresi: ANKARA					96. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
97. Proje adresi: ANKARA					98. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				
99. Proje adresi: ANKARA					100. Ruhsatın veriliş yeri: ANKARA				

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sıracık Bk. No:171 Yuvacikent Mah.Karakara
Tel:0312 467 89 61 Fax:0312 467 89 14
www.netgd.com.tr E-mail:14500000@net.
Tic Sic.No:356692 Nispetiye Mah.No:26317-15 Beşiktaş/İSTANBUL
Muhasebe Şubesi Telefon:0312 464 5089

**HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME
BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUSKEVİ**

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ SAHİBİ Hacettepe Teknokent Yönetici A.Ş.

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

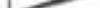
ARŞANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	ANKARA	ÇANKAYA	ÜNİVERSİTELER	129-a-15-4-b	29094	9

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26599	<i>Tayfun Tulgan</i>
STATİK				
MEKANİK TASİSAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.
İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.

KONTROL Mimar A. Özden AKAT YAPİ İŞLERİ MÜDÜRÜ 	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ Mimar Gürkan YETİ YAPİ İŞLERİ VE İZLEME İZLENİ MÜDÜRÜ 	YÖNETİCİ ŞİRKET 
---	--	--

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 28. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

INCFI ETEFI
22.05.2013

A. Mohamed TALI
Mayor

ŞUBE MÜDÜRÜ

Atilla UZUNLA
Şube Müdürü V.

TASDIK



ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML Formatında Parsel Geometrisi (KOR)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

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

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

Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pasta	29A15848
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29094 / 9
Tapu Kütüğü	LOGUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	67.884.88 m ² (Tapu alanı değildir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

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



ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML Formatında Parsel Geometrisi Haritası

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeg	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Farklıyorsa Uyarı	-
Kullanım Kararı	-
Orman Alanı	-

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

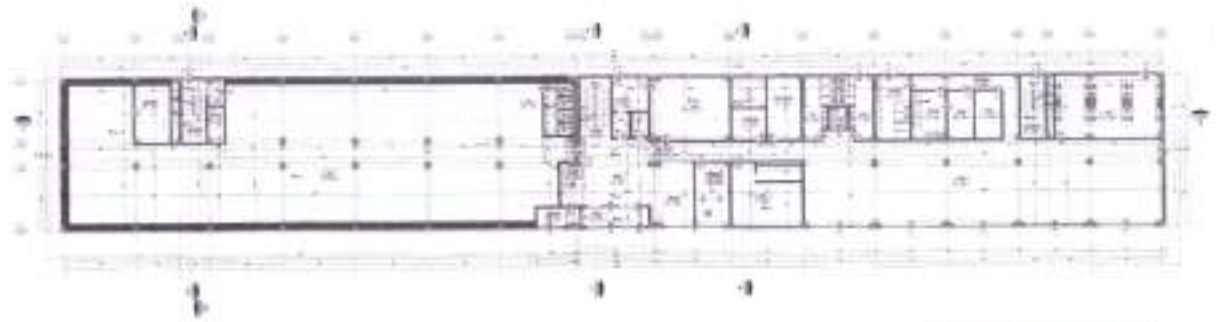
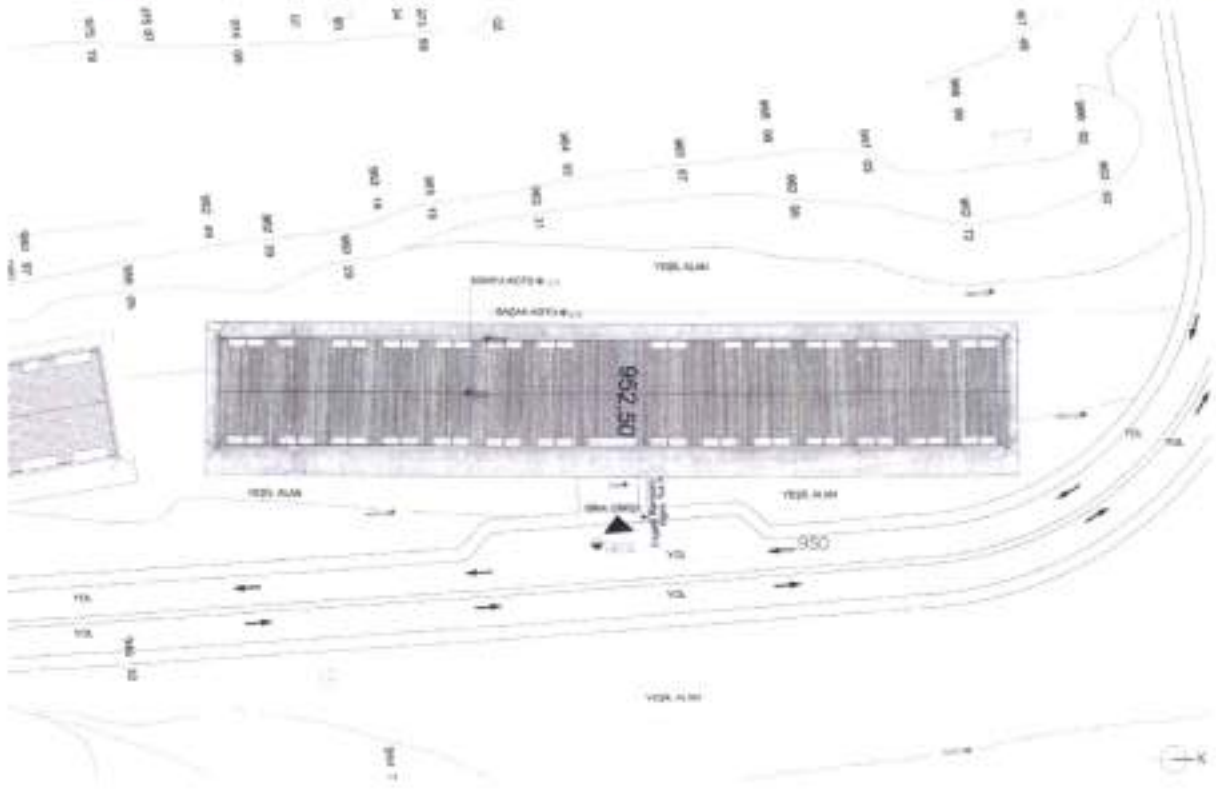
Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELİ

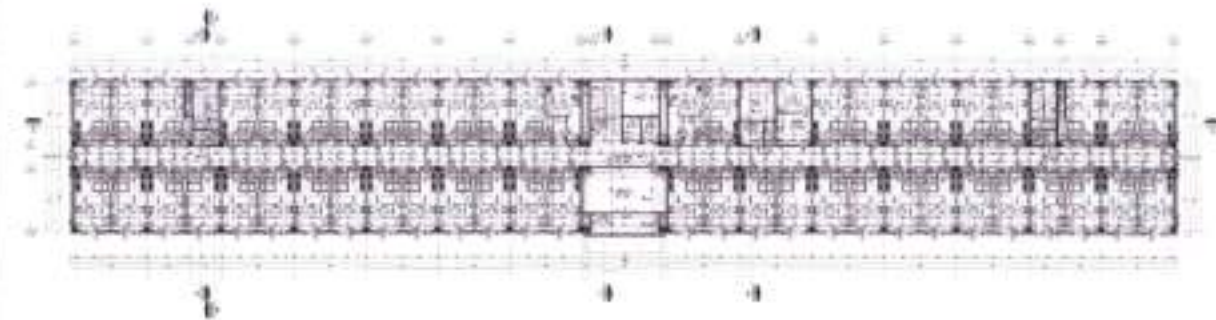
İl	ANKARA	Pafta	29A15B4C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29094 / 10
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	119.587.82 m ² (Tapu alanı değildir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

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

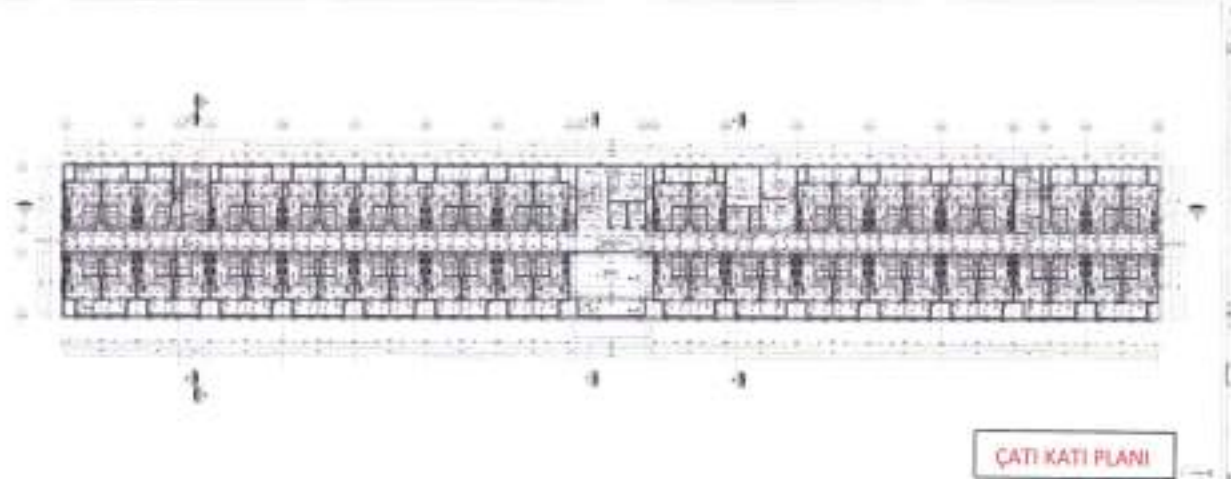


ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI

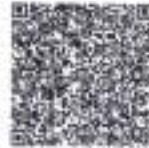
NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt Çk. No:17/5 Sarıyer/İstanbul
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr E-mail:0312 467 00 61
Tic. Sic. No:256036 Mersis No:0831004320000019
Kurucu ve Yönetici: Akfen İnşaat



HACETTEPE TEKNİKOKENT ÇİTİ, ve KLİNİK A.Ş.
NAZIM ÖZALP MÜHÜRÜZÜ CADDESİ No:22
ÇANKAYA/ ANKARA
Tel: 3124810000 Fax: 3124410792
Web Sitesi: <http://www.akdenizci.com.tr>
E-Posta: info@akdenizci.com.tr
Yerel Ofis: ÇİMŞİ/İSTANBUL
Yerel Numarası: 4540548263



e-FATURA



SAYIN
AYRILMA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ
On Celal Mahallesi-4. Etage-Çi

İSTİS: Çankaya/Ankara
E-Posta: uzur.izci@oged.gov.tr
Yeni Cihaz: 0(312)9641
VKN: 8150842491

Scenario:	TEMP.FACTURA
Fatura Tip:	TEMPAT
Fatura No:	HT202300000000
Fatura Data:	12-01-2024
SAP Fatura No:	00000000
Valid Data:	12-01-2024

ETW610050AF-ENG-101E-A496-FR-006250129

Sıra No	Mali Hisseler	Hisseler	İşlem Fiyatı	İşlem Öncesi	İşlem Sonrası	KDV Öncesi	KDV Sonrası	Diğer Vergiler	Mali Hisseler Tutarı
1	Emre Şişir H.A. 9.12.80 29-12-03-2018 Bors. Piy.	1 Adet	2.196.101,72			943,00	999.253,34 TL		2.196.101,72 TL

Mal Hareket Toplamı Tutar	2.396.101,72 TL
Reeskaplanın KDY(%35,00)	433.230 24 TL
Tevkifat KDY(5/10)	219.600,17 TL
Seyahat Edilen KDY	219.600,17 TL
Vergiiler Toplamı	219.600,17 TL
Vergiiler Dahil Toplam Tutar	2.625.332,06 TL
Ödenecek Tutar	2.615.731,09 TL

VALAIZI DIGITALYNOCKINTYLAZONHESSENYEITULAZOMBEIR TL SZAKENOKKULI KR

Teknikal Sekreter: 016-5016 5016 SİYİTİ KANUNA ERİLİ ÇETVELLERİNDEN İZARE, KURUM VE KURUŞLARA TAFLAK DİĞER HİZMETLER (M/T 117-8044)(3.2.1F)

• **Handgezeichnete Blätter:**

TIME TL GRAN : TRUSTEE#0000000006150-84

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Etiler/Beşiktaş Mül. Daire No:17/3 Tınazlı Sokak/BAĞLARBAĞI ANKARA
Tel:0312 482 99 81 / 0312 482 99 34 / 0312 482 99 35
www.netgds.com.tr E-posta: info@netgds.com.tr
Tic.Sic.No:256899 Mersis No:0812001250000000019
Maddesi Vergi Dairesi No:1 654 5085

EK KİRA SÖZLEŞMESİ

ONU:

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

TARAFLAR:

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

SARTLAR:

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

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

İSTEKLİ

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

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

Ayşe Çelebi
Rıza ERDEM
Genel Müdür
Erkan Öztürk
İngilizce Emlak Dairesi Başkanı

KİRA SÖZLEŞMESİ

ONU:

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

ARAFLAR:

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

ARTLAR:

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

2 477

Atlı Gökçü
Kıza ERDEM
Emlak Şube Müdürü

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Etiler Sk. No:112/1 Yurttaşlar Yolu/ANKARA
Tic Sic No: 274740/0001 Kurumlar Sic No: 274740/0001
www.netgd.com.tr Şirketin Telefonu: 0312 447 00 00
Tic Sic No: 274740/0001 Kurumlar Sic No: 274740/0001
Mahmut Şenol Bulvarı 8/4 Kat: 8/4

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

Ah Gibid

Rıza ERDEN
Emlak Şube Müd

KİRALAYAN

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

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

Erkan ÖMEROĞLU
İmarat Emlak Dairesi Başkanı

T.C. ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

ilan Sira No: 40253

MERSİS No: 0454054926200012

Ticaret Sicil/Dosya No: 311420

Ticaret Unvanı:

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

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

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

Tescil Edilen Hususlar: Yönetim Kurulu / Yetkililer, Sermaye Artırımı

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

YÖNETİM KURULU / YETKİLİLER

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

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

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

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

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

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

**NET KURİMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Etiler/Beşiktaş, Beşiktaş İl. No: 67/1 Teşvikiye Mahallesi ANKARA
Tic. Sicil No: 270980 / Mersis No: 06100015000000000000000000
www.netgsm.com.tr / Sayışma: 1408000000 TL
Tic. Sic. No: 250530 Ankara No: 0655554948000000
Sermaye Piyasası Kurulu Kayıtlı Kurum No: 1408000000

(Baştarafı 757.Sayfada)

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

Pay senetleri nana yazılıdır.

Şirket pay sahipliği oranları aşağıdaki gibidir:

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

Pay Adedi: 40.467.857 B Grubu

: 22.482.143 C Grubu

Sermaye Tutarı: 62.950.000,00- TL

Yüzdesi: 99, 76%

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

Pay Adedi: 150.000 A Grubu

Sermaye Tutarı: 150.000,00- TL

Yüzdesi: % 0, 24

(17525310)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyetçi Cad. No: 10 Kat: 3 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 296036 Mersis No: 083100438000010
Maddi ve Vergi Dairesi 021 054 9389





29094 ADA 10 PARSEL



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2019

No: 401118

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. NERİSİN ÖZTANIRLI
BAŞKAN



Tarih: 13.07.2015

No: 404025

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Ercan MANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırtı Sk. No:12 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 267 00 57500012 / 27.81.04
www.netgf.com.tr Sermaye Piy. Sic. No: 267 00 57500012
Tic. Sic. No: 267 00 57500012 / 27.81.04
Müşteri Verisi Gizli BİT 200 2019



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

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

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan