

[illegible]

YAPI RUHSATI												
1. Adres ve Konum Bilgileri 1.1 Adres: ... 1.2 Konum: ...			2. Sahiplik ve Mülkiyet Bilgileri 2.1 Sahip: ... 2.2 Mülkiyet: ...			3. İnşaat ve Yapı Bilgileri 3.1 İnşaat: ... 3.2 Yapı: ...			4. Diğer Bilgiler 4.1 ... 4.2 ...			
Yapı Bilgileri 5.1 ... 5.2 ...			Yapı Mülkiyet Bilgileri 6.1 ... 6.2 ...			Sanayi Bilgileri 7.1 ... 7.2 ...						
Forma Düzenlenmesi Kurumları İçin Özet Bilgiler 8.1 ... 8.2 ...			Yapı İçin İçerik Bilgileri 9.1 ... 9.2 ...									
Yapı Teknik Özellikleri 10.1 ... 10.2 ...												
Yapı Projesi 11.1 ... 11.2 ...												

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

NET NUTRITIONAL CYCLOSTYLING
DUGERLENE OLYMPIA LIA S.B.
Bengaluru, India
www.netnutrition.com
Tel: 91-80-4514-1000
Mobile: 91-9845-100000

[illegible][illegible]

[illegible]

ACT MINERAL CONSULTING
REGISTRATION CONSULTANTS
Design: The Stone
Phone: 202-462-1111
Fax: 202-462-1111
Web: www.actmineral.com
E-mail: info@actmineral.com

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

140222N

1. Proje Adı: 2. Proje No: 3. Proje Adres: 4. Proje Sahibi: 5. Proje Yürütücüsü: 6. Proje Başlatma Tarihi: 7. Proje Bitiş Tarihi: 8. Proje Durumu: 9. Proje Durum Açıklaması:		10. Proje Alanı: 11. Proje Alanı Haritası: 12. Proje Alanı Ölçümü: 13. Proje Alanı Durumu: 14. Proje Alanı Durum Açıklaması: 15. Proje Alanı Durum Haritası: 16. Proje Alanı Durum Ölçümü: 17. Proje Alanı Durum Durumu: 18. Proje Alanı Durum Durum Açıklaması: 19. Proje Alanı Durum Durum Haritası: 20. Proje Alanı Durum Durum Ölçümü:	
---	--	--	--

Yapı Tanımlaması 21. Yapı Adı: 22. Yapı No: 23. Yapı Adres: 24. Yapı Sahibi: 25. Yapı Yürütücüsü: 26. Yapı Başlatma Tarihi: 27. Yapı Bitiş Tarihi: 28. Yapı Durumu: 29. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 30. Yapı Adı: 31. Yapı No: 32. Yapı Adres: 33. Yapı Sahibi: 34. Yapı Yürütücüsü: 35. Yapı Başlatma Tarihi: 36. Yapı Bitiş Tarihi: 37. Yapı Durumu: 38. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 39. Yapı Adı: 40. Yapı No: 41. Yapı Adres: 42. Yapı Sahibi: 43. Yapı Yürütücüsü: 44. Yapı Başlatma Tarihi: 45. Yapı Bitiş Tarihi: 46. Yapı Durumu: 47. Yapı Durum Açıklaması:
--	--	--

Yapı Tanımlaması 48. Yapı Adı: 49. Yapı No: 50. Yapı Adres: 51. Yapı Sahibi: 52. Yapı Yürütücüsü: 53. Yapı Başlatma Tarihi: 54. Yapı Bitiş Tarihi: 55. Yapı Durumu: 56. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 57. Yapı Adı: 58. Yapı No: 59. Yapı Adres: 60. Yapı Sahibi: 61. Yapı Yürütücüsü: 62. Yapı Başlatma Tarihi: 63. Yapı Bitiş Tarihi: 64. Yapı Durumu: 65. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 66. Yapı Adı: 67. Yapı No: 68. Yapı Adres: 69. Yapı Sahibi: 70. Yapı Yürütücüsü: 71. Yapı Başlatma Tarihi: 72. Yapı Bitiş Tarihi: 73. Yapı Durumu: 74. Yapı Durum Açıklaması:
--	--	--

Yapı Tanımlaması 75. Yapı Adı: 76. Yapı No: 77. Yapı Adres: 78. Yapı Sahibi: 79. Yapı Yürütücüsü: 80. Yapı Başlatma Tarihi: 81. Yapı Bitiş Tarihi: 82. Yapı Durumu: 83. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 84. Yapı Adı: 85. Yapı No: 86. Yapı Adres: 87. Yapı Sahibi: 88. Yapı Yürütücüsü: 89. Yapı Başlatma Tarihi: 90. Yapı Bitiş Tarihi: 91. Yapı Durumu: 92. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 93. Yapı Adı: 94. Yapı No: 95. Yapı Adres: 96. Yapı Sahibi: 97. Yapı Yürütücüsü: 98. Yapı Başlatma Tarihi: 99. Yapı Bitiş Tarihi: 100. Yapı Durumu: 101. Yapı Durum Açıklaması:
--	--	--

Yapı Tanımlaması 102. Yapı Adı: 103. Yapı No: 104. Yapı Adres: 105. Yapı Sahibi: 106. Yapı Yürütücüsü: 107. Yapı Başlatma Tarihi: 108. Yapı Bitiş Tarihi: 109. Yapı Durumu: 110. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 111. Yapı Adı: 112. Yapı No: 113. Yapı Adres: 114. Yapı Sahibi: 115. Yapı Yürütücüsü: 116. Yapı Başlatma Tarihi: 117. Yapı Bitiş Tarihi: 118. Yapı Durumu: 119. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 120. Yapı Adı: 121. Yapı No: 122. Yapı Adres: 123. Yapı Sahibi: 124. Yapı Yürütücüsü: 125. Yapı Başlatma Tarihi: 126. Yapı Bitiş Tarihi: 127. Yapı Durumu: 128. Yapı Durum Açıklaması:
---	---	---

Yapı Tanımlaması 129. Yapı Adı: 130. Yapı No: 131. Yapı Adres: 132. Yapı Sahibi: 133. Yapı Yürütücüsü: 134. Yapı Başlatma Tarihi: 135. Yapı Bitiş Tarihi: 136. Yapı Durumu: 137. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 138. Yapı Adı: 139. Yapı No: 140. Yapı Adres: 141. Yapı Sahibi: 142. Yapı Yürütücüsü: 143. Yapı Başlatma Tarihi: 144. Yapı Bitiş Tarihi: 145. Yapı Durumu: 146. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 147. Yapı Adı: 148. Yapı No: 149. Yapı Adres: 150. Yapı Sahibi: 151. Yapı Yürütücüsü: 152. Yapı Başlatma Tarihi: 153. Yapı Bitiş Tarihi: 154. Yapı Durumu: 155. Yapı Durum Açıklaması:
---	---	---

Yapı Tanımlaması 156. Yapı Adı: 157. Yapı No: 158. Yapı Adres: 159. Yapı Sahibi: 160. Yapı Yürütücüsü: 161. Yapı Başlatma Tarihi: 162. Yapı Bitiş Tarihi: 163. Yapı Durumu: 164. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 165. Yapı Adı: 166. Yapı No: 167. Yapı Adres: 168. Yapı Sahibi: 169. Yapı Yürütücüsü: 170. Yapı Başlatma Tarihi: 171. Yapı Bitiş Tarihi: 172. Yapı Durumu: 173. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 174. Yapı Adı: 175. Yapı No: 176. Yapı Adres: 177. Yapı Sahibi: 178. Yapı Yürütücüsü: 179. Yapı Başlatma Tarihi: 180. Yapı Bitiş Tarihi: 181. Yapı Durumu: 182. Yapı Durum Açıklaması:
---	---	---

Yapı Tanımlaması 183. Yapı Adı: 184. Yapı No: 185. Yapı Adres: 186. Yapı Sahibi: 187. Yapı Yürütücüsü: 188. Yapı Başlatma Tarihi: 189. Yapı Bitiş Tarihi: 190. Yapı Durumu: 191. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanımlaması 192. Yapı Adı: 193. Yapı No: 194. Yapı Adres: 195. Yapı Sahibi: 196. Yapı Yürütücüsü: 197. Yapı Başlatma Tarihi: 198. Yapı Bitiş Tarihi: 199. Yapı Durumu: 200. Yapı Durum Açıklaması:	Yapı Tanı
---	---	------------------

[illegible]

[illegible]

NET PUNJIMSAI GANATHAN
DOGERLEME VUIMAN LUKA
Email: gnet@netpunjimsai.com
Tel: +972 567 22 11 11
www.netpunjimsai.com
Fax: +972 567 22 11 11
Malpura Varghese

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												19012020			
1. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Sahibi: Proje Yürütücüsü: Proje Başlatma Tarihi: Proje Bitirme Tarihi: Proje Durumu:				2. Yapı Bilgileri Yapı Adı: Yapı No: Yapı Yeri: Yapı Sahibi: Yapı Yürütücüsü: Yapı Başlatma Tarihi: Yapı Bitirme Tarihi: Yapı Durumu:				3. İnşaat Bilgileri İnşaat Adı: İnşaat No: İnşaat Yeri: İnşaat Sahibi: İnşaat Yürütücüsü: İnşaat Başlatma Tarihi: İnşaat Bitirme Tarihi: İnşaat Durumu:				4. Diğer Bilgiler Diğer Adı: Diğer No: Diğer Yeri: Diğer Sahibi: Diğer Yürütücüsü: Diğer Başlatma Tarihi: Diğer Bitirme Tarihi: Diğer Durumu:			
5. Yapı Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				6. Yapı Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				7. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:							
8. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				9. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				10. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:							
9. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				10. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				11. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:							
12. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				13. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				14. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:							
15. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				16. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				17. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:							
18. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				19. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				20. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:							
21. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				22. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				23. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:							
24. İnşaat Yürütücüsü Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No: Doğum Tarihi: Doğum Yeri: Mesleği: İmza: Tarih:				25. İnşaat Sahibi Adı: Soyadı: T.C. Kimlik No:											

NOT RECORDED IN THE PUBLIC
RECORDS OF THE COUNTY OF LOS ANGELES
RECORDED IN THE PUBLIC RECORDS OF THE COUNTY OF LOS ANGELES
BOOK 10, PAGE 10000
FILED IN THE PUBLIC RECORDS OF THE COUNTY OF LOS ANGELES
JAN 10 1997
CLERK OF THE COUNTY OF LOS ANGELES

[illegible]

NET INTERNATIONAL CREDITORS
DEVELOPMENTAL BANKING CORP. 1000
Dunwoody Rd. Suite 100, Atlanta, GA 30328
Tel: 404/252-1234 Fax: 404/252-1235
Telex: 555555-1234
Multiple copies of this form are available for \$1.00 each.

[illegible]

NET NEUROLOGICAL CARES JOURNAL
PUBLISHED BY THE AMERICAN NEUROLOGICAL ASSOCIATION
Copyright © 2005 by American Neurological Association
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from the American Neurological Association.
Printed in the United States of America
First Edition, 2005
Second Edition, 2006
Third Edition, 2007
Fourth Edition, 2008
Fifth Edition, 2009
Sixth Edition, 2010
Seventh Edition, 2011
Eighth Edition, 2012
Ninth Edition, 2013
Tenth Edition, 2014
Eleventh Edition, 2015
Twelfth Edition, 2016
Thirteenth Edition, 2017
Fourteenth Edition, 2018
Fifteenth Edition, 2019
Sixteenth Edition, 2020
Seventeenth Edition, 2021
Eighteenth Edition, 2022
Nineteenth Edition, 2023
Twentieth Edition, 2024
Twenty-first Edition, 2025
Twenty-second Edition, 2026
Twenty-third Edition, 2027
Twenty-fourth Edition, 2028
Twenty-fifth Edition, 2029
Twenty-sixth Edition, 2030
Twenty-seventh Edition, 2031
Twenty-eighth Edition, 2032
Twenty-ninth Edition, 2033
Thirtieth Edition, 2034
Thirty-first Edition, 2035
Thirty-second Edition, 2036
Thirty-third Edition, 2037
Thirty-fourth Edition, 2038
Thirty-fifth Edition, 2039
Thirty-sixth Edition, 2040
Thirty-seventh Edition, 2041
Thirty-eighth Edition, 2042
Thirty-ninth Edition, 2043
Fortieth Edition, 2044
Forty-first Edition, 2045
Forty-second Edition, 2046
Forty-third Edition, 2047
Forty-fourth Edition, 2048
Forty-fifth Edition, 2049
Forty-sixth Edition, 2050
Forty-seventh Edition, 2051
Forty-eighth Edition, 2052
Forty-ninth Edition, 2053
Fiftieth Edition, 2054
Fifty-first Edition, 2055
Fifty-second Edition, 2056
Fifty-third Edition, 2057
Fifty-fourth Edition, 2058
Fifty-fifth Edition, 2059
Fifty-sixth Edition, 2060
Fifty-seventh Edition, 2061
Fifty-eighth Edition, 2062
Fifty-ninth Edition, 2063
Sixtieth Edition, 2064
Sixty-first Edition, 2065
Sixty-second Edition, 2066
Sixty-third Edition, 2067
Sixty-fourth Edition, 2068
Sixty-fifth Edition, 2069
Sixty-sixth Edition, 2070
Sixty-seventh Edition, 2071
Sixty-eighth Edition, 2072
Sixty-ninth Edition, 2073
Seventieth Edition, 2074
Seventy-first Edition, 2075
Seventy-second Edition, 2076
Seventy-third Edition, 2077
Seventy-fourth Edition, 2078
Seventy-fifth Edition, 2079
Seventy-sixth Edition, 2080
Seventy-seventh Edition, 2081
Seventy-eighth Edition, 2082
Seventy-ninth Edition, 2083
Eightieth Edition, 2084
Eighty-first Edition, 2085
Eighty-second Edition, 2086
Eighty-third Edition, 2087
Eighty-fourth Edition, 2088
Eighty-fifth Edition, 2089
Eighty-sixth Edition, 2090
Eighty-seventh Edition, 2091
Eighty-eighth Edition, 2092
Eighty-ninth Edition, 2093
Ninetieth Edition, 2094
Ninety-first Edition, 2095
Ninety-second Edition, 2096
Ninety-third Edition, 2097
Ninety-fourth Edition, 2098
Ninety-fifth Edition, 2099
Ninety-sixth Edition, 2100
Ninety-seventh Edition, 2101
Ninety-eighth Edition, 2102
Ninety-ninth Edition, 2103
One hundredth Edition, 2104
One hundred first Edition, 2105
One hundred second Edition, 2106
One hundred third Edition, 2107
One hundred fourth Edition, 2108
One hundred fifth Edition, 2109
One hundred sixth Edition, 2110
One hundred seventh Edition, 2111
One hundred eighth Edition, 2112
One hundred ninth Edition, 2113
One hundred tenth Edition, 2114
One hundred eleventh Edition, 2115
One hundred twelfth Edition, 2116
One hundred thirteenth Edition, 2117
One hundred fourteenth Edition, 2118
One hundred fifteenth Edition, 2119
One hundred sixteenth Edition, 2120
One hundred seventeenth Edition, 2121
One hundred eighteenth Edition, 2122
One hundred nineteenth Edition, 2123
One hundred twentieth Edition, 2124
One hundred twenty-first Edition, 2125
One hundred twenty-second Edition, 2126
One hundred twenty-third Edition, 2127
One hundred twenty-fourth Edition, 2128
One hundred twenty-fifth Edition, 2129
One hundred twenty-sixth Edition, 2130
One hundred twenty-seventh Edition, 2131
One hundred twenty-eighth Edition, 2132
One hundred twenty-ninth Edition, 2133
One hundred thirtieth Edition, 2134
One hundred thirty-first Edition, 2135
One hundred thirty-second Edition, 2136
One hundred thirty-third Edition, 2137
One hundred thirty-fourth Edition, 2138
One hundred thirty-fifth Edition, 2139
One hundred thirty-sixth Edition, 2140
One hundred thirty-seventh Edition, 2141
One hundred thirty-eighth Edition, 2142
One hundred thirty-ninth Edition, 2143
One hundred fortieth Edition, 2144
One hundred forty-first Edition, 2145
One hundred forty-second Edition, 2146
One hundred forty-third Edition, 2147
One hundred forty-fourth Edition, 2148
One hundred forty-fifth Edition, 2149
One hundred forty-sixth Edition, 2150
One hundred forty-seventh Edition, 2151
One hundred forty-eighth Edition, 2152
One hundred forty-ninth Edition, 2153
One hundred fiftieth Edition, 2154
One hundred fifty-first Edition, 2155
One hundred fifty-second Edition, 2156
One hundred fifty-third Edition, 2157
One hundred fifty-fourth Edition, 2158
One hundred fifty-fifth Edition, 2159
One hundred fifty-sixth Edition, 2160
One hundred fifty-seventh Edition, 2161
One hundred fifty-eighth Edition, 2162
One hundred fifty-ninth Edition, 2163
One hundred sixtieth Edition, 2164
One hundred sixty-first Edition, 2165
One hundred sixty-second Edition, 2166
One hundred sixty-third Edition, 2167
One hundred sixty-fourth Edition, 2168
One hundred sixty-fifth Edition, 2169
One hundred sixty-sixth Edition, 2170
One hundred sixty-seventh Edition, 2171
One hundred sixty-eighth Edition, 2172
One hundred sixty-ninth Edition, 2173
One hundred seventieth Edition, 2174
One hundred seventy-first Edition, 2175
One hundred seventy-second Edition, 2176
One hundred seventy-third Edition, 2177
One hundred seventy-fourth Edition, 2178
One hundred seventy-fifth Edition, 2179
One hundred seventy-sixth Edition, 2180
One hundred seventy-seventh Edition, 2181
One hundred seventy-eighth Edition, 2182
One hundred seventy-ninth Edition, 2183
One hundred eightieth Edition, 2184
One hundred eighty-first Edition, 2185
One hundred eighty-second Edition, 2186
One hundred eighty-third Edition, 2187
One hundred eighty-fourth Edition, 2188
One hundred eighty-fifth Edition, 2189
One hundred eighty-sixth Edition, 2190
One hundred eighty-seventh Edition, 2191
One hundred eighty-eighth Edition, 2192
One hundred eighty-ninth Edition, 2193
One hundred ninetieth Edition, 2194
One hundred ninety-first Edition, 2195
One hundred ninety-second Edition, 2196
One hundred ninety-third Edition, 2197
One hundred ninety-fourth Edition, 2198
One hundred ninety-fifth Edition, 2199
One hundred ninety-sixth Edition, 2200
One hundred ninety-seventh Edition, 2201
One hundred ninety-eighth Edition, 2202
One hundred ninety-ninth Edition, 2203
Two hundredth Edition, 2204
Two hundred first Edition, 2205
Two hundred second Edition, 2206
Two hundred third Edition, 2207
Two hundred fourth Edition, 2208
Two hundred fifth Edition, 2209
Two hundred sixth Edition, 2210
Two hundred seventh Edition, 2211
Two hundred eighth Edition, 2212
Two hundred ninth Edition, 2213
Two hundred tenth Edition, 2214
Two hundred eleventh Edition, 2215
Two hundred twelfth Edition, 2216
Two hundred thirteenth Edition, 2217
Two hundred fourteenth Edition, 2218
Two hundred fifteenth Edition, 2219
Two hundred sixteenth Edition, 2220
Two hundred seventeenth Edition, 2221
Two hundred eighteenth Edition, 2222
Two hundred nineteenth Edition, 2223
Two hundred twentieth Edition, 2224
Two hundred twenty-first Edition, 2225
Two hundred twenty-second Edition, 2226
Two hundred twenty-third Edition, 2227
Two hundred twenty-fourth Edition, 2228
Two hundred twenty-fifth Edition, 2229
Two hundred twenty-sixth Edition, 2230
Two hundred twenty-seventh Edition, 2231
Two hundred twenty-eighth Edition, 2232
Two hundred twenty-ninth Edition, 2233
Two hundred thirtieth Edition, 2234
Two hundred thirty-first Edition, 2235
Two hundred thirty-second Edition, 2236
Two hundred thirty-third Edition, 2237
Two hundred thirty-fourth Edition, 2238
Two hundred thirty-fifth Edition, 2239
Two hundred thirty-sixth Edition, 2240
Two hundred thirty-seventh Edition, 2241
Two hundred thirty-eighth Edition, 2242
Two hundred thirty-ninth Edition, 2243
Two hundred fortieth Edition, 2244
Two hundred forty-first Edition, 2245
Two hundred forty-second Edition, 2246
Two hundred forty-third Edition, 2247
Two hundred forty-fourth Edition, 2248
Two hundred forty-fifth Edition, 2249
Two hundred forty-sixth Edition, 2250
Two hundred forty-seventh Edition, 2251
Two hundred forty-eighth Edition, 2252
Two hundred forty-ninth Edition, 2253
Two hundred fiftieth Edition, 2254
Two hundred fifty-first Edition, 2255
Two hundred fifty-second Edition, 2256
Two hundred fifty-third Edition, 2257
Two hundred fifty-fourth Edition, 2258
Two hundred fifty-fifth Edition, 2259
Two hundred fifty-sixth Edition, 2260
Two hundred fifty-seventh Edition, 2261
Two hundred fifty-eighth Edition, 2262
Two hundred fifty-ninth Edition, 2263
Two hundred sixtieth Edition, 2264
Two hundred sixty-first Edition, 2265
Two hundred sixty-second Edition, 2266
Two hundred sixty-third Edition, 2267
Two hundred sixty-fourth Edition, 2268
Two hundred sixty-fifth Edition, 2269
Two hundred sixty-sixth Edition, 2270
Two hundred sixty-seventh Edition, 2271
Two hundred sixty-eighth Edition, 2272
Two hundred sixty-ninth Edition, 2273
Two hundred seventieth Edition, 2274
Two hundred seventy-first Edition, 2275
Two hundred seventy-second Edition, 2276
Two hundred seventy-third Edition, 2277
Two hundred seventy-fourth Edition, 2278
Two hundred seventy-fifth Edition, 2279
Two hundred seventy-sixth Edition, 2280
Two hundred seventy-seventh Edition, 2281
Two hundred seventy-eighth Edition, 2282
Two hundred seventy-ninth Edition, 2283
Two hundred eightieth Edition, 2284
Two hundred eighty-first Edition, 2285
Two hundred eighty-second Edition, 2286
Two hundred eighty-third Edition, 2287
Two hundred eighty-fourth Edition, 2288
Two hundred eighty-fifth Edition, 2289
Two hundred eighty-sixth Edition, 2290
Two hundred eighty-seventh Edition, 2291
Two hundred eighty-eighth Edition, 2292
Two hundred eighty-ninth Edition, 2293
Two hundred ninetieth Edition, 2294
Two hundred ninety-first Edition, 2295
Two hundred ninety-second Edition, 2296
Two hundred ninety-third Edition, 2297
Two hundred ninety-fourth Edition, 2298
Two hundred ninety-fifth Edition, 2299
Two hundred ninety-sixth Edition, 2300
Two hundred ninety-seventh Edition, 2301
Two hundred ninety-eighth Edition, 2302
Two hundred ninety-ninth Edition, 2303
Three hundredth Edition, 2304
Three hundred first Edition, 2305
Three hundred second Edition, 2306
Three hundred third Edition, 2307
Three hundred fourth Edition, 2308
Three hundred fifth Edition, 2309
Three hundred sixth Edition

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				12962176
Proje Adı: _____ No: _____ İl: _____ İlçe: _____ Mülkiyet: _____ Alan: _____ m² Kat Sayısı: _____ Yapı Türü: _____ Durum: _____ Tarih: _____		1. Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKI) ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...		
Yapı Sahibi Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı Mülkiyet Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Satışın Sektörü Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____
Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		
Yapı İçin Gerekli Adı Soyadı: _____ T.C. Kimlik No: _____ Doğum Yeri: _____ Doğum Tarihi: _____ İmza: _____ Tarih: _____		Yapı İçin Gerekli Ad		

[illegible]

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				16212379
Yapı Sahibi 1. Adı Soyadı: 2. T.C. Kimlik No: 3. Doğum Yeri: 4. Telefon: 5. E-posta: 6. Adres: 7. Mersis No: 8. Vergi No: 9. Ticaret Sicil No: 10. Diğer Bilgiler: 		Yapı Bilgileri 1. Yapı Adı: 2. Yıl: 3. Kat Sayısı: 4. Alan: m² 5. Hacim: m³ 6. Yıkım Tarihi: 7. Yıkım Yeri: 8. Yıkım Sebebi: 9. Yıkım İşlemi: 10. Yıkım Sonucu: 		
Yapı Mülkiyet Bilgileri 1. Mülkiyet Türü: 2. Mülkiyet Sahibi: 3. Mülkiyet Yeri: 4. Mülkiyet Tarihi: 5. Mülkiyet Sebebi: 6. Mülkiyet İşlemi: 7. Mülkiyet Sonucu: 		Sartlı Sektör 1. Sektör Adı: 2. Sektör Yeri: 3. Sektör Tarihi: 4. Sektör Sebebi: 5. Sektör İşlemi: 6. Sektör Sonucu: 		
Belge Düzenleme Kurumu İçin Bilgiler 1. Kurum Adı: 2. Kurum Yeri: 3. Kurum Tarihi: 4. Kurum Sebebi: 5. Kurum İşlemi: 6. Kurum Sonucu: 		Yapı İle İlgili Bilgiler 1. Yapı Adı: 2. Yapı Yeri: 3. Yapı Tarihi: 4. Yapı Sebebi: 5. Yapı İşlemi: 6. Yapı Sonucu: 		
Yapı Teknik Özellikleri 1. Yapı Türü: 2. Yapı Yeri: 3. Yapı Tarihi: 4. Yapı Sebebi: 5. Yapı İşlemi: 6. Yapı Sonucu: 		Yapı İle İlgili Bilgiler 1. Yapı Adı: 2. Yapı Yeri: 3. Yapı Tarihi: 4. Yapı Sebebi: 5. Yapı İşlemi: 6. Yapı Sonucu: 		
Yapı Teknik Özellikleri 1. Yapı Türü: 2. Yapı Yeri: 3. Yapı Tarihi: 4. Yapı Sebebi: 5. Yapı İşlemi: 6. Yapı Sonucu: 		Yapı İle İlgili Bilgiler 1. Yapı Adı: 2. Yapı Yeri: 3. Yapı Tarihi: 4. Yapı Sebebi: 5. Yapı İşlemi: 6. Yapı Sonucu: 		
Yapı Teknik Özellikleri 1. Yapı Türü: 2. Yapı Yeri: 3. Yapı Tarihi: 4. Yapı Sebebi: 5. Yapı İşlemi: 6. Yapı Sonucu: 		Yapı İle İlgili Bilgiler 1. Yapı Adı: 2. Yapı Yeri: 3. Yapı Tarihi: 4. Yapı Sebebi: 5. Yapı İşlemi: 6. Yapı Sonucu: 		
Yapı Teknik Özellikleri 1. Yapı Türü:				

[illegible]

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

NET MITHUNAM PAPERWORK
EXCISE, INC. 10000 W. 10TH AVE.
GRIFFIN, GA 30209-4400
Tel: 770-447-1000 Fax: 770-447-1001
www.netmthunam.com
Tel: 770-447-1000 Fax: 770-447-1001
Mailstop 10000 W. 10th Ave.
Griffin, GA 30209-4400

[illegible]

NAME: _____
 ADDRESS: _____
 CITY: _____
 STATE: _____
 ZIP: _____
 PHONE: _____
 E-MAIL: _____
 SIGNATURE: _____
 DATE: _____

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

WEI KUNSHI ALUMINUM CO., LTD.
DINGCHENGMEI ROAD, JIANGSU, P. R. CHINA
E-mail: info@weikunshi.com
Tel: +86 511 8711 0231 Fax: +86 511 8711 0232
www.weikunshi.com
E-mail: info@weikunshi.com
E-mail: info@weikunshi.com
Multiple Vapour Inc. 100-120-130-140-150-160-170-180-190-200-210-220-230-240-250-260-270-280-290-300-310-320-330-340-350-360-370-380-390-400-410-420-430-440-450-460-470-480-490-500-510-520-530-540-550-560-570-580-590-600-610-620-630-640-650-660-670-680-690-700-710-720-730-740-750-760-770-780-790-800-810-820-830-840-850-860-870-880-890-900-910-920-930-940-950-960-970-980-990-1000-1010-1020-1030-1040-1050-1060-1070-1080-1090-1100-1110-1120-1130-1140-1150-1160-1170-1180-1190-1200-1210-1220-1230-1240-1250-1260-1270-1280-1290-1300-1310-1320-1330-1340-1350-1360-1370-1380-1390-1400-1410-1420-1430-1440-1450-1460-1470-1480-1490-1500-1510-1520-1530-1540-1550-1560-1570-1580-1590-1600-1610-1620-1630-1640-1650-1660-1670-1680-1690-1700-1710-1720-1730-1740-1750-1760-1770-1780-1790-1800-1810-1820-1830-1840-1850-1860-1870-1880-1890-1900-1910-1920-1930-1940-1950-1960-1970-1980-1990-2000-2010-2020-2030-2040-2050-2060-2070-2080-2090-2100-2110-2120-2130-2140-2150-2160-2170-2180-2190-2200-2210-2220-2230-2240-2250-2260-2270-2280-2290-2300-2310-2320-2330-2340-2350-2360-2370-2380-2390-2400-2410-2420-2430-2440-2450-2460-2470-2480-2490-2500-2510-2520-2530-2540-2550-2560-2570-2580-2590-2600-2610-2620-2630-2640-2650-2660-2670-2680-2690-2700-2710-2720-2730-2740-2750-2760-2770-2780-2790-2800-2810-2820-2830-2840-2850-2860-2870-2880-2890-2900-2910-2920-2930-2940-2950-2960-2970-2980-2990-3000-3010-3020-3030-3040-3050-3060-3070-3080-3090-3100-3110-3120-3130-3140-3150-3160-3170-3180-3190-3200-3210-3220-3230-3240-3250-3260-3270-3280-3290-3300-3310-3320-3330-3340-3350-3360-3370-3380-3390-3400-3410-3420-3430-3440-3450-3460-3470-3480-3490-3500-3510-3520-3530-3540-3550-3560-3570-3580-3590-3600-3610-3620-3630-3640-3650-3660-3670-3680-3690-3700-3710-3720-3730-3740-3750-3760-3770-3780-3790-3800-3810-3820-3830-3840-3850-3860-3870-3880-3890-3900-3910-3920-3930-3940-3950-3960-3970-3980-3990-4000-4010-4020-4030-4040-4050-4060-4070-4080-4090-4100-4110-4120-4130-4140-4150-4160-4170-4180-4190-4200-4210-4220-4230-4240-4250-4260-4270-4280-4290-4300-4310-4320-4330-4340-4350-4360-4370-4380-4390-4400-4410-4420-4430-4440-4450-4460-4470-4480-4490-4500-4510-4520-4530-4540-4550-4560-4570-4580-4590-4600-4610-4620-4630-4640-4650-4660-4670-4680-4690-4700-4710-4720-4730-4740-4750-4760-4770-4780-4790-4800-4810-4820-4830-4840-4850-4860-4870-4880-4890-4900-4910-4920-4930-4940-4950-4960-4970-4980-4990-5000-5010-5020-5030-5040-5050-5060-5070-5080-5090-5100-5110-5120-5130-5140-5150-5160-5170-5180-5190-5200-5210-5220-5230-5240-5250-5260-5270-5280-5290-5300-5310-5320-5330-5340-5350-5360-5370-5380-5390-5400-5410-5420-5430-5440-5450-5460-5470-5480-5490-5500-5510-5520-5530-5540-5550-5560-5570-5580-5590-5600-5610-5620-5630-5640-5650-5660-5670-5680-5690-5700-5710-5720-5730-5740-5750-5760-5770-5780-5790-5800-5810-5820-5830-5840-5850-5860-5870-5880-5890-5900-5910-5920-5930-5940-5950-5960-5970-5980-5990-6000-6010-6020-6030-6040-6050-6060-6070-6080-6090-6100-6110-6120-6130-6140-6150-6160-6170-6180-6190-6200-6210-6220-6230-6240-6250-6260-6270-6280-6290-6300-6310-6320-6330-6340-6350-6360-6370-6380-6390-6400-6410-6420-6430-6440-6450-6460-6470-6480-6490-6500-6510-6520-6530-6540-6550-6560-6570-6580-6590-6600-6610-6620-6630-6640-6650-6660-6670-6680-6690-6700-6710-6720-6730-6740-6750-6760-6770-6780-6790-6800-6810-6820-6830-6840-6850-6860-6870-6880-6890-6900-6910-6920-6930-6940-6950-6960-6970-6980-6990-7000-7010-7020-7030-7040-7050-7060-7070-7080-7090-7100-7110-7120-7130-7140-7150-7160-7170-7180-7190-7200-7210-7220-7230-7240-7250-7260-7270-7280-7290-7300-7310-7320-7330-7340-7350-7360-7370-7380-7390-7400-7410-7420-7430-7440-7450-7460-7470-7480-7490-7500-7510-7520-7530-7540-7550-7560-7570-7580-7590-7600-7610-7620-7630-7640-7650-7660-7670-7680-7690-7700-7710-7720-7730-7740-7750-7760-7770-7780-7790-7800-7810-7820-7830-7840-7850-7860-7870-7880-7890-7900-7910-7920-7930-7940-7950-7960-7970-7980-7990-8000-8010-8020-8030-8040-8050-8060-8070-8080



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

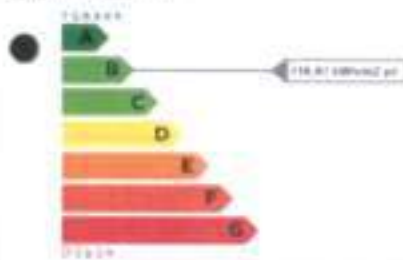
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 11.762,00
Ada, Parsel : 11.125/1
Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sok. No: 1/1 Çarşıbaşı/ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Serim Akın Akfen İnş. Tur. ve Tic. A.Ş. ve Otl. İnşaat Ltd. Şti.
Adresi : Tuzluca AhiKara
Müşterek Tesisatların Sahibi/İşletkisi
Adı Soyadı :
Adresi :

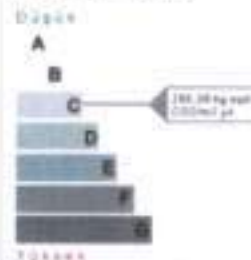
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Yılın Ortalama	Yılın Ortalama	Kullanılan Enerji Kaynağı (Ortalama) kWh/m² y.	
TOPLAM		8.437.325,94	8.118.500,07	716,97	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,84	7.747.350,44	658,34	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğuk Su Sistemi, Sıcak Su Sistemi	186.711,56	186.711,56	16,07	ABCDEF G
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Sistemi	422.807,41	997.825,49	35,93	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Kümesler, Kamusal Alanlar	78.056,18	184.212,58	6,63	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5147E133BACAT
Veriliş Tarihi : 23.07.2014
Son Geçerlilik Tarihi : 24.07.2016

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : AHMET SARI UYAR
Firma : HALKAR Enerji
Ölçe Sicil No : MMS-41-0218

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekçi Sok. Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat
06100 ANKARA
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 270994, Mers. No: 08100012709940000000
Muhasebe Şirketi: 0810001270994000000000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirgazi 536. T. No'lu Kat, Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Akfen Urban Yatırım ve İnşaat A.Ş. bünyesinde
Tic. Sic. No: 274283 / Mersis: 34700002742830000
Müşteri Hizmetleri: 0212 333 3333



NET INSTRUMENTS COMPANY
DECEMBER 15, 1994
Bridgeway, Suite 100, Portland, Oregon 97204
503/225-1100
www.netinst.com
Tel: 503/225-1100
Fax: 503/225-1100



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mah. 5. Kat No: 15/15 Akfen İnşaat Pazarı
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 275096/00000000000000000000
Mersis: 34020100000000000000

Konut Tipolojileri

5,5+1 Dubleks Katta Konut



- 2,5+1 Katta Konut



NEE MIDWINTER CONVENTION
 ENCLOSURE TO THE MEMBERS
 (Enclosure to the members of the NEE Midwinter Convention)
 See the enclosed for details of the NEE Midwinter Convention
 www.nee.org.uk for more information
 The NEE Midwinter Convention is held in the NEE Midwinter Convention
 Malpas Hotel, Cheshire, 01258 544 2222

3 +1 Katta Konut



NET MURUMBAI CANTINA & BAR
DIGITALS AND VIDEOS
Specialty: Hot, Spicy, Cold, and Warm
0911-274-274-274
www.netmurumbai.com
Tel: 0911-274-274-274
Malibu Vengalilur

- 4+1 Katta Konut



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sakarya Bulvarı No: 35 Kat: 10. Kat Akfen Plaza Kat: 10. Kat
Ticaret Merkezi Kat: 10. Kat
www.netgrup.com.tr Etiler Kat: 10. Kat
Etiler Kat: 10. Kat Etiler Kat: 10. Kat
Etiler Kat: 10. Kat Etiler Kat: 10. Kat
Etiler Kat: 10. Kat Etiler Kat: 10. Kat



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı ve Sicil Altında
Tic. Sicil No: 271100, T.C. Kurumlar Kanunu'na
www.sermayepiyasasi.gov.tr sayfasında kayıtlıdır.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Müşteri Hizmetleri: 0212 333 9000



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019

Belge No: 2019-01-1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039106440 - Lisans No: 407419)

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]

Dernek KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Emcan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01-1064

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43900002116 - Lisans No: 404022)

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]

Dernek KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02-6881

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12945205852 - Lisans No: 408713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

[Signature]

Dernek KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Emcan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piy. Kan. No: 6360/2019 Kurumlar Kanununa Göre
Kuruluş Tarihi: 07.08.2019
Yatırım Menkul Değerler Kanunu 14.155.100.11.12.13
Tic. Sic. No: 274330/19 Kurum Kayıt No: 274330/19
Muhasebe Yılı: 01.01.2020 - 31.12.2020



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1677
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, Yetmiş Bir (71) 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.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
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	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	39
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	39
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6.4	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	39
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	39
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	40
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	40
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiryle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1677 / 29.12.2023
<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>Filili 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 web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent" alanı içerisinde kalmaktadır. 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>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>29094 Ada 9 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri</u>	351.610.000,00 TL
<u>29094 Ada 10 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri</u>	185.150.000,00 TL
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	536.760.000,00 TL (Beş Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	625.597.000,00 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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 22.12.2023 itibarıyla başlanmış 28.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1677 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 22.12.2023 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 Özel 2023-1283 numaralı rapor 02.10.2023 tarihinde 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, 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 ilerlerken 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 konumlanmıştır. 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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11222
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 9 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 67.985,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki “Üst(İnşaat) Hakkı”
TAŞINMAZ ID	: 87955368
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11223
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 10 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 119.567,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki “Üst(İnşaat) Hakkı”
TAŞINMAZ ID	: 87955369
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

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

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

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

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

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

Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent"alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile ilgili 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 ilgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

Δ Nūfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

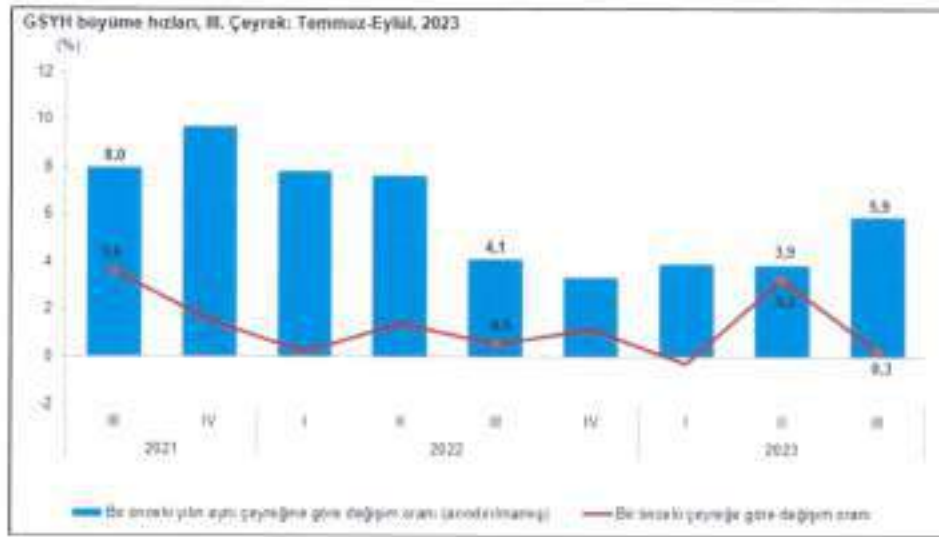


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TUIK)



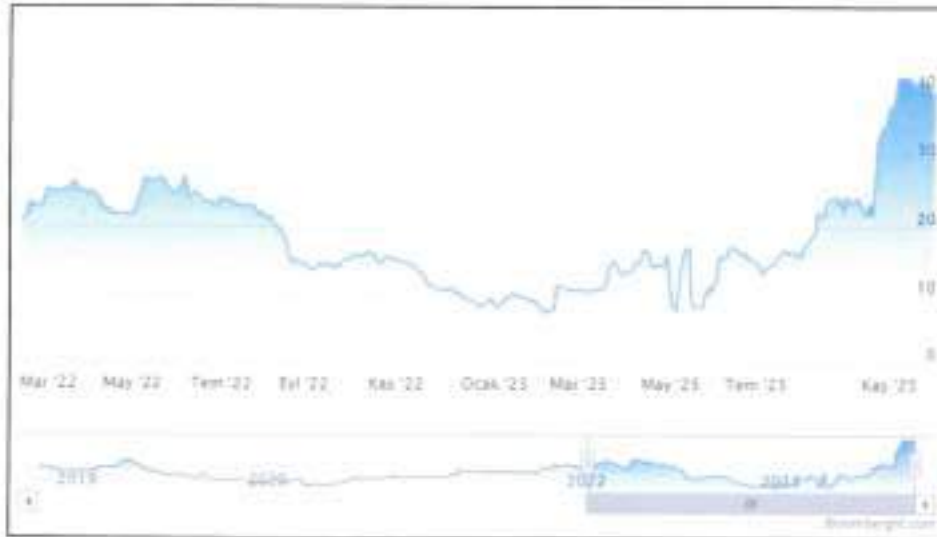
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

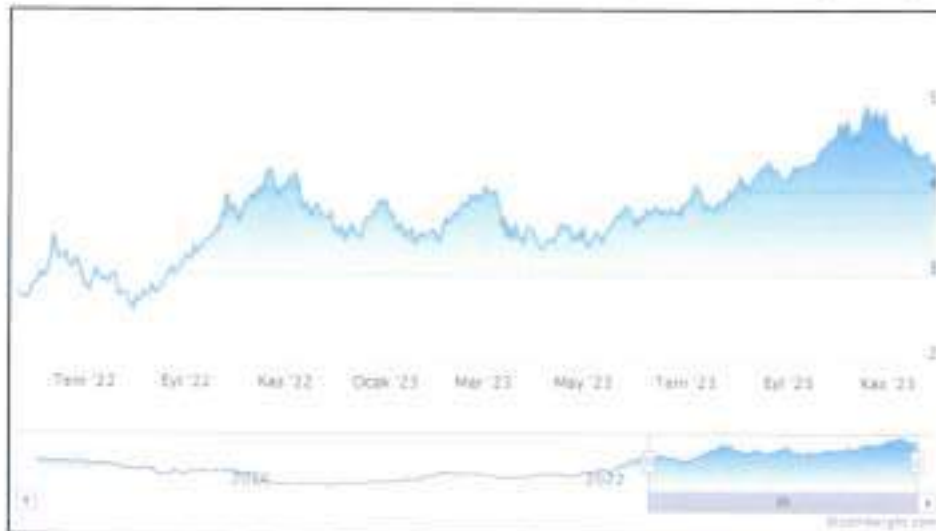


GSYİH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYİH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

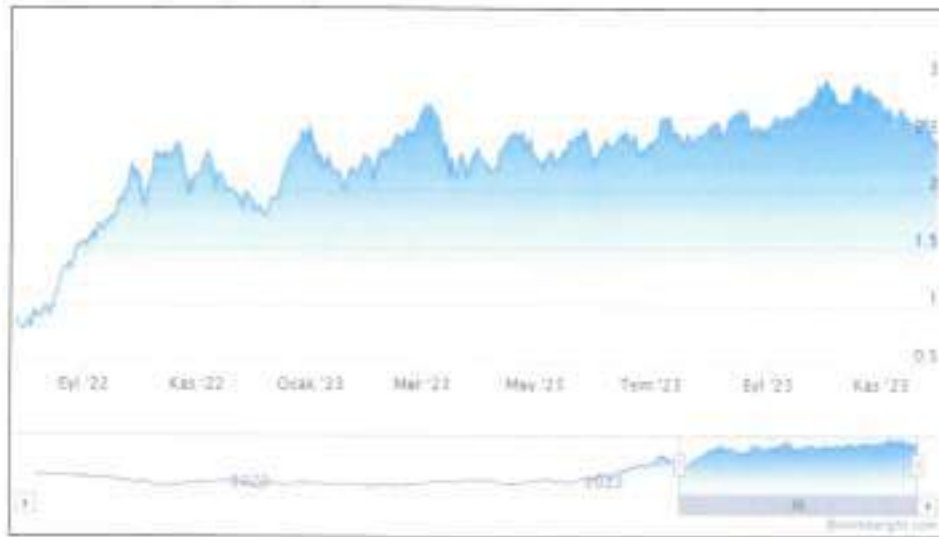
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

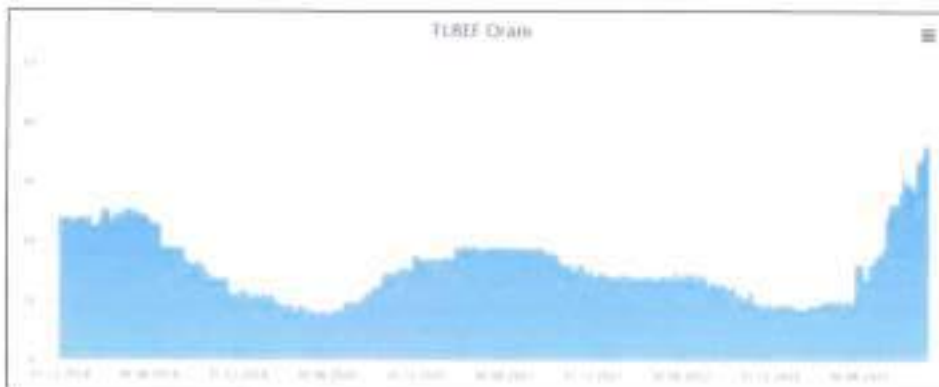


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibarıyla %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibarıyla %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



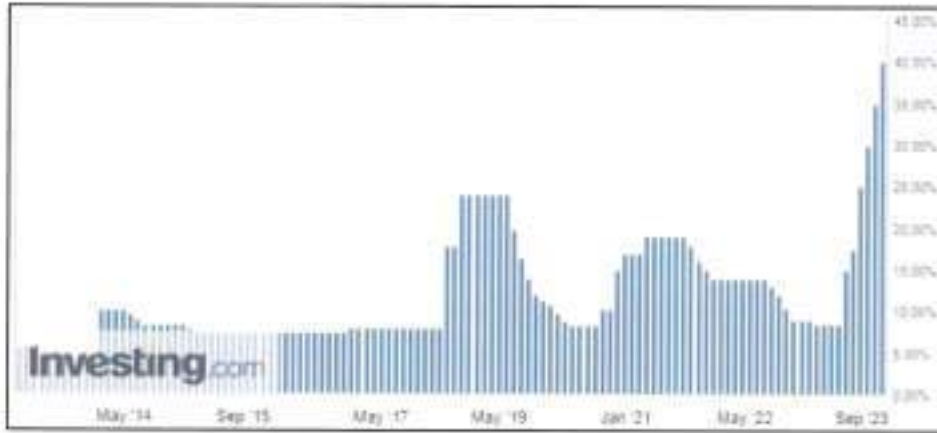
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.



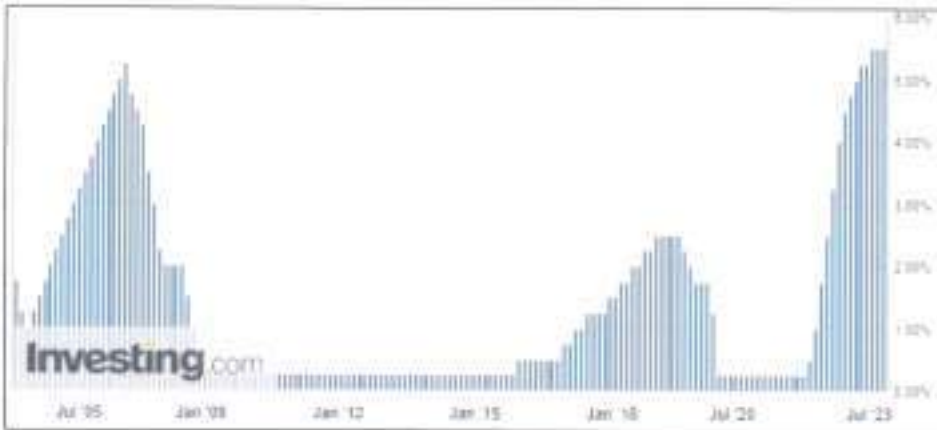
İCE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Ertanbeyli Mh. Simir Sok. No:17A Yeşilpınar/ŞANLIURFA
Tel:0312 467 06 21 0312 467 03 28
www.netgk.com.tr 0312 467 03 28
Tic.Sic.No: 254578 Şirket No: 0621035439500018
Muhür No: 0312 467 03 28

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir, 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.



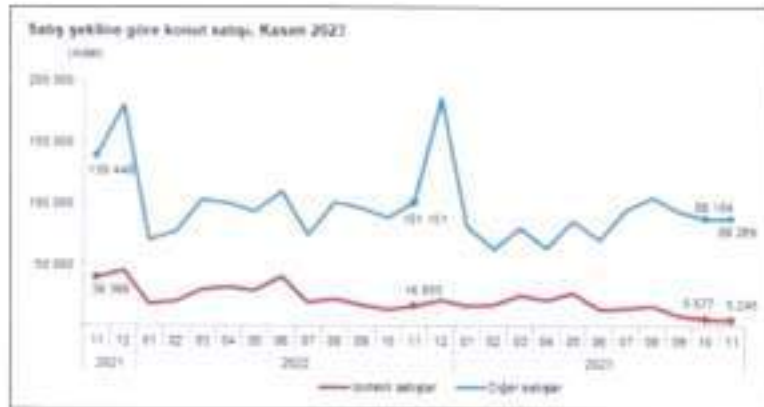
A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

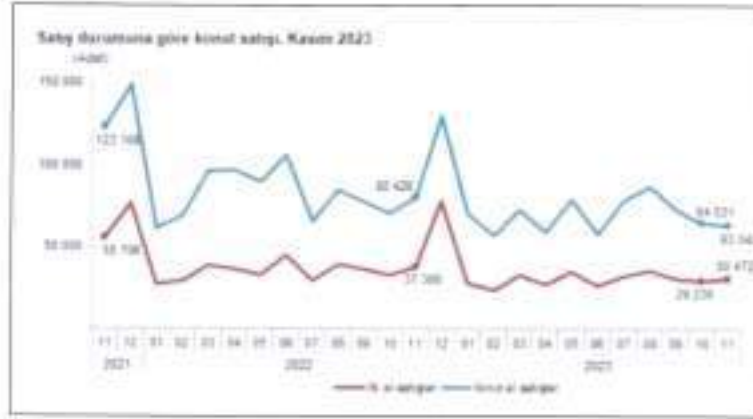
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TUIK)



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalışla 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



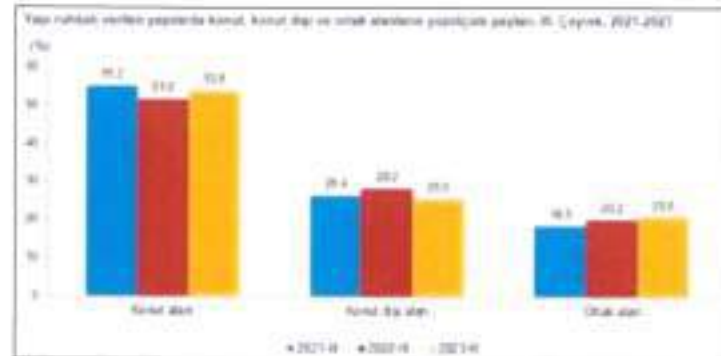
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalışla 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılarla yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)

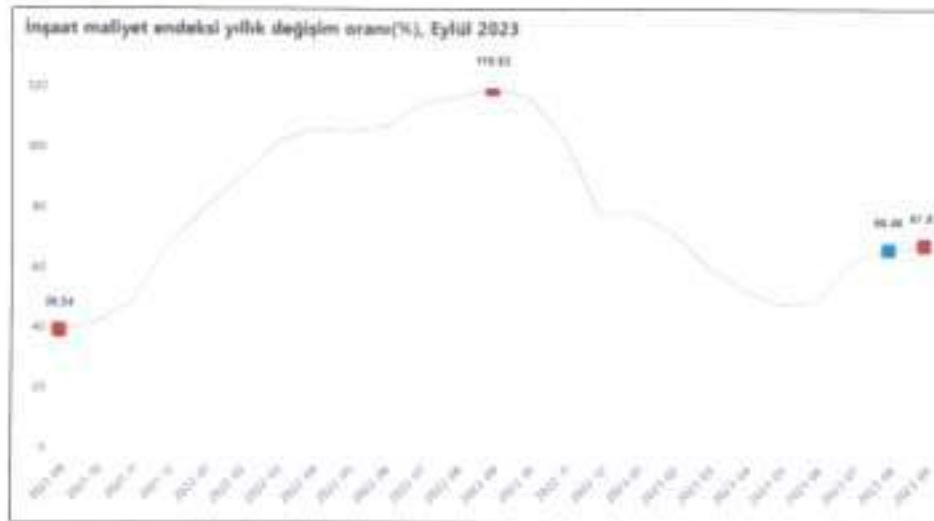


Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yüzde (%)	Daire sayısı	Yüzde (%)	Funktor (m ²)	Yüzde (%)
2021		138.529	44,0	725.294	30,7	151.382.166	34,6
	I	33.571	137,0	174.664	116,9	34.357.552	95,1
	II	30.534	66,7	137.696	14,4	21.790.560	15,6
	III	30.476	20,2	149.614	9,3	31.312.777	19,5
	IV	44.951	18,7	243.320	34,3	51.911.747	30,8
2022		127.839	7,7	695.884	4,1	145.745.700	1,7
	I	26.134	22,2	129.172	25,9	27.434.965	20,2
	II	29.077	4,8	144.076	4,9	30.750.734	1,7
	III	26.293	7,0	145.587	2,7	31.420.043	1,9
	IV	46.337	0,7	276.549	13,7	55.460.926	6,8
2023	I	23.887	6,6	121.562	1,5	26.946.184	1,7
	II	31.947	6,8	192.158	53,4	39.188.657	27,4
	III	35.365	34,9	196.405	35,0	39.580.888	21,7

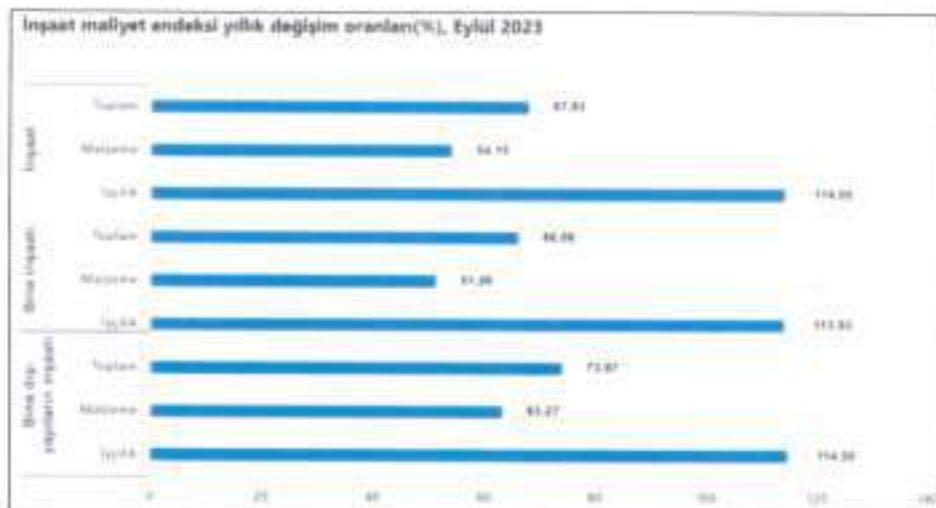
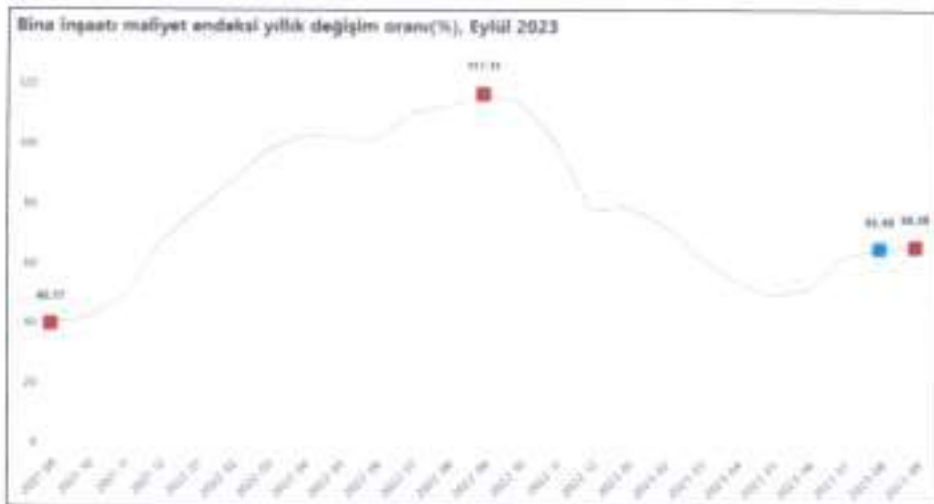
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



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 taşınmazlar 29094 Ada 9 Parsel 67.985,00 m² yüzölçümüne sahip olup 29094 Ada 10 Parsel 119.567,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parseller Hacettepe Üniversitesi yerleşkesi içerisinde yer almaktadır. Kampüs içerisinde kuzey kısımda konumlandırılmıştır. Parseller geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan kısımda peyzaj alanları mevcuttur.

29094 Ada 9 Parsel üzerindeki taşınmaz A ve B bloklardan oluşan kız öğrenci yurdu olarak kullanılan gayrimenkuldür.

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, ütö 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 tip şeklinde tasarlanmıştır. Toplamda 2 tip şekilde planlanmıştır. 2 kişilik olarak planlanan odalar, yaklaşık brüt 17.4 m² alanlı olup yatak odası, banyo, çalışma alanı ve teras olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 24 m² alanlıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Yapılan gözlemlerde dış cephenin kaplama, zemin kat koridor zeminleri seramik döşeme, bir kısmı halı 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. Pencerelerin pvc doğrama, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

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

B blok zemin katta da ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, resepsiyon, spor salonu, çizim odası, memur ve öğrenci işleri odası, etüt odası, çay ocağı, wc, dinlenme alanı, yemekhane ve mutfak bulunduğu gözlemlenmiştir.

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

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

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

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece 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.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel 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 tipatip 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	375,00m ²		820,00m ²		350,00m ²		10.052,00m ²		285,00m ²	
Satış fiyatı	16.700.000 TL		37.000.000 TL		7.800.000 TL		475.000.000 TL		9.250.000 TL	
m ² birim fiyatı	44,533 TL		45,122 TL		22,286 TL		47,254 TL		32,456 TL	
Pazarlık	10%	-	12%	-	15%	-	12%	-	3%	-
Konum ve diğer şerefiye	5%	-	0%	-	10%	-	15%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	25%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	20%	-	25%	-	0%	-	35%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	6.680 TL		5.866 TL		5.571 TL		6.143 TL		5.518 TL	
Ortalama Birim fiyat	5.956TL/m ²									

**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 2.978 TL/m² değer uygun görülmüştür.*

A 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 emsali bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle özel orman alanları ve ağaçlandırılacak alanlar bulunmaktadır. Hacettepe Üniversitesi yerleşkesinin batı kısmında yoğunluklu konut ve ticari imarlı olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu bölgenin Üniversite yerleşkesine yakın olması sebebi ile yapılan yapılar apart, öğrenci yurdu vb. şekilde kullanıldığı görülmüştür. Bu duruma istinaden 29094 Ada 9 Parsel için söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki konut ve ticari imarlı arsalar emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

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

29094 Ada 9 Parsel için arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 5.000 TL ile 6.000 TL/m² arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	5.957,20 ₺	405.000.000,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	2.978,60 ₺	356.142.053,39 ₺
TOPLAM			761.142.053,39 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümleri dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **761.142.053,39- 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 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	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
B BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				2.680.000,00 ₺
TOPLAM				436.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 405.000.000,00 TL

Yapı Değeri : 436.000.000,00 TL

TOPLAM : 841.000.000,00 TL

* Sonuç olarak 29094 Ada 9 Parsel maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **841.000.000,00 TL** değer tespit edilmiştir.

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

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 9 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.12.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	13.956
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺5.957,20
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺405.000.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	₺3.096,93
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	₺210.544.889,31

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 10 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.12.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	13.956
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺2.978,60
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺356.142.053

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	₺1.548,47
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	₺185.145.405,46

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

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

29094 ADA 9 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	210.544.889,31 ₺
YAPI DEĞERİ	436.000.000,00 ₺
TOPLAM	646.544.889,31 ₺

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	185.145.405,46 ₺

GENEL TOPLAM	₺831.690.294,78
---------------------	------------------------

Değerlemeye konu taşınmazların irtifak hakkı değeri yaklaşık toplam **831.690.294,78 TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmazların ruhsat belgesinde 4C yapı sınıfında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
26.600 m ²	x	12.450,00 TL/m ²	=	331.170.000,00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

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 gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların anndırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan anndırılması 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 %23,69 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %23,50 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %27 olarak belirlenmiştir.

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

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

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.
- 2024 yılı Ocak ayında belirlenen kira bedelinin mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında 2025 yılında %56 olarak, 2026 yılında %35, 2027 yılında %28, 2028 yılında %20, 2029 yılında %15, 2030 yılında %13, 2031 yılında %12, 2032 yılında %11 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık sigorta bedeli 2024 yılı için 310.000,00 TL olarak belirlenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Project Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Year (Year)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Total Capacity	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
Total Galls (T)	61,134.44	61,179.31	61,244.81	61,098.27	61,029.31	60,126.76	60,884.71	60,148.87	61,824.03	60,464.57	67,751.79	61,961.12	68,240.23
Yield Van Galla (T)	630,277,305.92	647,203,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617,333.89	637,880,966.86	611,812,996.86	627,274,750.13	610,547,054.96	678,317,231.61	617,531,116.64	694,504,771.13	611,106,406.19	638,200,077.47
Yogurt Galls	630,171,305.92	647,103,355.24	660,763,355.87	631,617									

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	23,50%	23,50%	23,50%
Risk Primi	3,00%	3,50%	4,00%
İndirgeme oranı	26,50%	27,00%	27,50%
Bugünkü Değer (TL)	4377.403.622,12	4351.608.636,04	4328.725.470,83
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	4377.400.000,00	4351.610.000,00	4328.730.000,00

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için üst hakkı sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti yapıldığı için mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsa değerinin tespiti yapılmıştır. Maliyet analizinde mevcut binaların maliyet bedeli belirlenmiştir. Taşınmazın hali hazırda kira sözleşmesine göre gelir getiriyor olması göz önüne alınarak gelir analizi ile tespit edilen değeri esas 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

- Taşınmazın Hacettepe Üniversitesi kampüsü içerisinde yer alıyor olması
- Taşınmaz içerisinde yer alan 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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan bina "Öğrenci Yurdu" olarak kullanılmakta olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. 29094 Ada 10 Parsel üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerlendirilmesinde dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 94 Parsel numaralı taşınmaz, yurt olarak kullanımda olup üst hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; üst hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda üst hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedelinin her yıl için 1.000 TL+KDV olduğu görülmektedir. Bu bedelin sözleşme başlangıcında peşin olarak ödendiği bilgisi alınmış olup bu sebeple DCF tablosuna yansıtılmamıştır. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

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 değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile 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

Taşınmaza 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.

Taşınmazın 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.

29094 ada 9 parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirci bir mülk olması ve üst hakkı olması sebebiyle piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. 29094 ada 10 parsel numaralı taşınmazın ise "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme 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	₺351.610.000,00	-
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	-	₺185.150.000,00
Toplam	₺536.760.000,00	

Rakamla; 536.760.000,00 TL ve Yazıyla Beş Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 625.597.000,00 TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdirli, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 29.4382 TL 'dir.

Dilan TOSUN Gayrimenkul 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 Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418 
--	---	--	--

TAPU KAYDI




Kayıt 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/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	29094/9
Taşınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağimsiz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LÖDÜMÜ (ME) M	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
GR/Sayfa No:	114/11222	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	49 yıl süre ile 96 cilt 9464 sayfa'daki 79094 ada 9 parsel üzerindeki 'Üst (İnşaat) Hakkı'

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN 7495856)	Çankaya-	

1 / 3

	tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yıl sonunda akitine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl ömürlü halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair davasıyla LÖDÜMÜ AT 96/9464 Tarih: 16/05/2016 Sayı: 59997 (Şahit: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13.45 37987	
--	--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İl Belgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
29185368	(SN 7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Mustakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN 6412) TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN 8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpotekin Konu olduğu Hisseler Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin 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) wGofwx-f3-8 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 - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Davamlı/Mustakillik	Ada/Parsel	29094/10
Taşınmaz Kimlik No:	87955369	AT Yüzölçümü(m2)	119567.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BRN:	
Çift/Sayıla No:	114/11223	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9465 sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki 'İst (İnşaat) Hakkı'

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/ŞBL	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevniye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevniye
Beyan	Değer (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	Mali	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Matrakare	Toplam Matrakare	Eğilime Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
2918636-0	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNİKOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Muvakkat Hukukî Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

213

Alacaklı	Müsterik M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarihi - Yıl
(SN:6412) TÜRKİYE İNŞA KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F B K	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteken Konvilyüksiyon Hissesi Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yıl	Terkil Sebebi	Tarih Yıl
Çankaya - LUDUMU (ME) M - (Akit) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790662) 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) B6NdYThBfVn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



313

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

Bilgilerinizde yararlıdır

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek

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

Na hetgeen, garandeert elektronica nieuw de ontwikkeling

Belgen Dringende Korte: HSC/SDH/POL. Post Korte: 11792

Source: Taylor Adams. <https://www.tadaily.com/2018/04/04/2018-04-04-01>

Address: Davao City, Philippines
Telephone: (081) 2-212 44 00 ext. 201-202, 203, 204, 205

Telephone: 011 2 478 89 961 Fax: 011 2 478 96 53
Web: www.sankarabellai.com

Key Address: carlson@math.berkeley.edu

© 2007 The Authors
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

Wing span: 5000 Miles
 Engines: 4



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 2002/8965 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 NATAU İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZETİLEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
- ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/8965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 01/03/2005 TARİH VE 25346 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI KENDİDEN 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 16/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZETİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANAN 05/03/2005 TARİH VE 25748 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/10/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZETİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILABİLİR. TİM ALANDA HMAK-GERBEST EMSAL=0,40'TIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE HER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
- YAPILABİLİR PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMAÇINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
- İDARİ SİYASİ VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILABİLİR ALANININ %30'UNU UÇTIR.
- BÜTÜN ZEMİN ÇİZİMLERİNİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- 7268 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/08/2002 TARİH VE 8.09.0.0.0.12.00.00.01 SAYILI AFET İÇLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇİLEK-İÇİLEK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNERİLERİN ALINMAYI ZORUNLUDUR.
- PLAN KAPSAMINDA SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA OTOYOL YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA GÖRÜLÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
- 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYULANACAKTIR.
- HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILABİLİR ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNE (YERLEŞİM, VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ENERJİ NAZIM HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş. TİM ALANIN 8.11.2.730.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULUSUNDA YAPILACAKTIR.
- ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE 8.12.0000.1.01 (KÖ) 30/2009 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULUSUNDA PLAN İZLENİMİSTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNDEN İNCELEME RAPORU MADDELERİNİ UYULACAKTIR.
- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI KARARI VE EKİNDEKİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNERİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA 3294 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAKKALI 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 kararı ile Ankara ili Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi 29094 ada 9,10,11 parsellerini 49 yıllığına üst hakkı ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.' ne tahsis etmiş, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. 30/04/2013 tarihli 2013/41 sayılı yönetim kurulu kararı ile konu olan alanı 49 yıllığına firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danış. 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 Danış. 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 kararı ve yönetim kurulu kararları esas alınacaktır.
- 3) Üst hakkı sona erince, taşınmazın üzerindeki yapılar, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur. Yani taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Ancak, tarafların mutabakatıyla üst hakkı süresi uzatılacaktır.
- 4) Üst hakkı sahibi, gerek taşınmaz maliki vecibelerini yerine getirmek gerek kendisine tahsis edilmiş ve üzerinde üst hakkı kurulmuş olan sözleşme konusu taşınmazın kullanımından doğacak (elektrik, su, yol, güvenlik vb.) her türlü genel ve yönetim giderlerini ödemek zorundadır. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.
- 5) Üst hakkı sahibi, gerek inşaat gerek üretim ve işletme sırasında, taşınmaz maliki yönetiminin kurallara uymakla yükümlüdür. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

Emet Ali Lüdumlu ile
12.5.2013'te
275357 numaralı işle-
m için.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

1) İşbu sözleşmenin 49 (kırkdokuz) yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın sözleşme münfesiş 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 yapılan tüm yapılar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalırlar.

2) Üst hakkı sahibi Medeni Kanun 831 vd. maddelerinde düzenlendiği şekilde, işbu sözleşme hükümlerine aykırı davranır, sözleşmede yüklediği edimlerini yerine getirmez, bu haktan doğan yetkilerin sınırını aşar ise taşınmaz maliki, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte sözleşmede belirtilen süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. İşbu sözleşme Medeni Kanun 826 vd. maddelerine göre tanzim edilerek, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilmek üzere taraflarca tanzim edilerek, 15/05/2013 tarihinde imza altına alınmıştır.

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

Dr. Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

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

Prof. Dr. Tuncay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr. Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter



RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ SAHİBİ Hacettepe Teknokent Yönetici A.Ş.

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

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

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

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

	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26399	<i>[Signature]</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	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden ANAT <i>[Signature]</i>	Mimar Gürkan YENİ Yapı İşleri ve Teknik Çözümler <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEME	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.03.2013 <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i> Atilla UZUNLU Şube Müdürü V.	<i>[Signature]</i> Mehmet ALP Şube Müdürü V.



KSE Formunda Parsel Geometrisi İKOR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Özellik	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fiksalizasyon Uyarı	-
Kullanım Kararı	Teknokent

Bina Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nispeti	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S. (Emsal)	0.40
Top. İnşaat Alanı	-	Hemaka	Serbest
Maks. Kurut Sayısı	-	Yerçek	-

Açıklama	-
Kurulum	-

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pişta	129A15B4B
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29094 / 9
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	57.894,00 m ² (Tapu alanı değişir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İlan Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1506 CADDE
Kapı No	34



ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML Formunda Parsel Geometrisi NCHR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Farklılığına Uygun	-
Kullanım Kararı	-
Orman Alanı	-

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK
Ön Bahçe	-
Yeni Bahçe	-
Akçe Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	-
Maks. Kiriş Sayısı	-
Kat Adedi	-
Yapılaşma Nizamı	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.S. (Emsal)	-
İmaka	-
İncelik	-

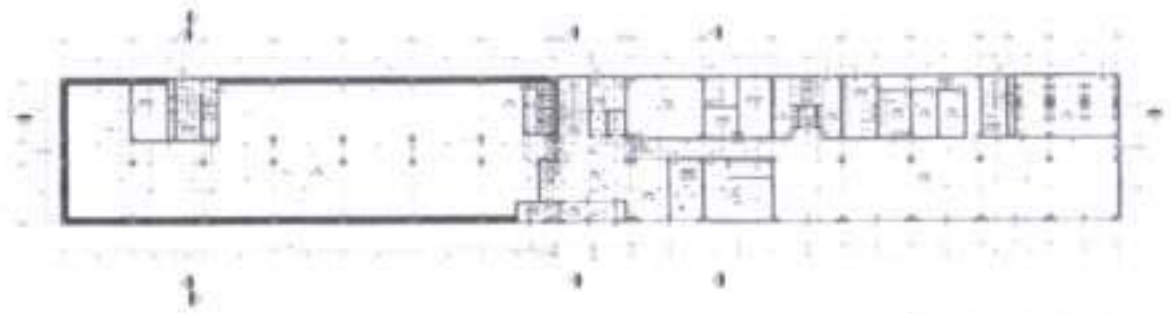
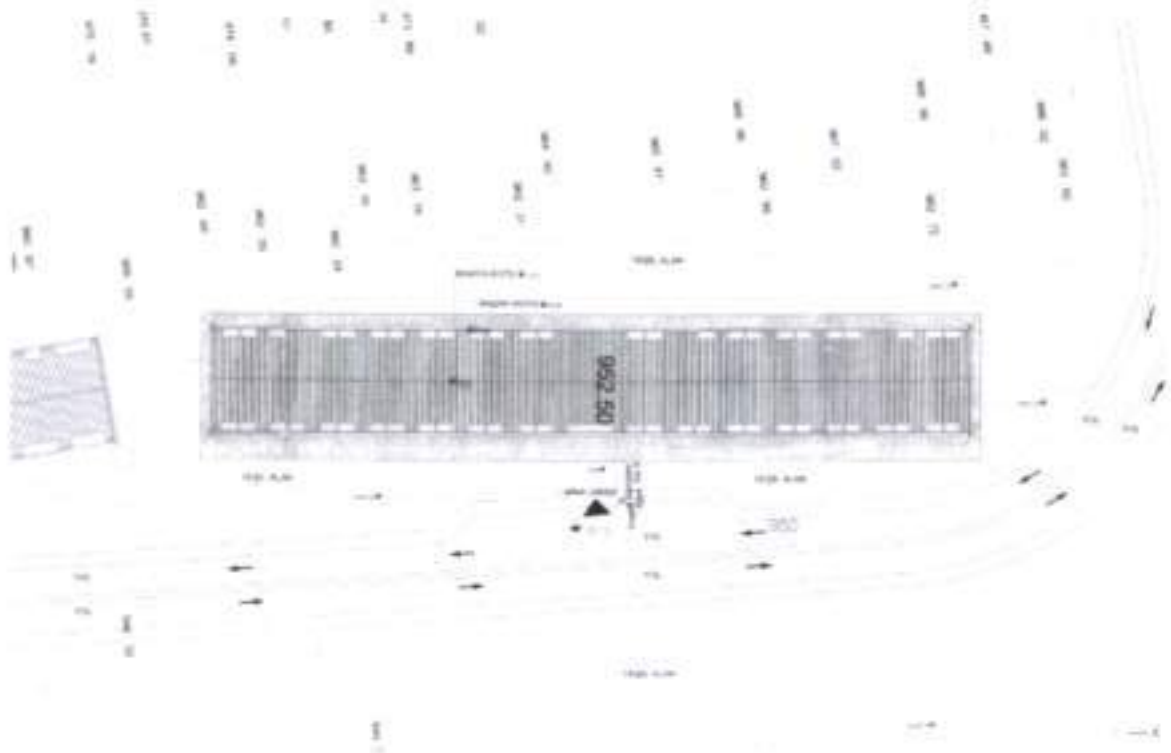
Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELİ

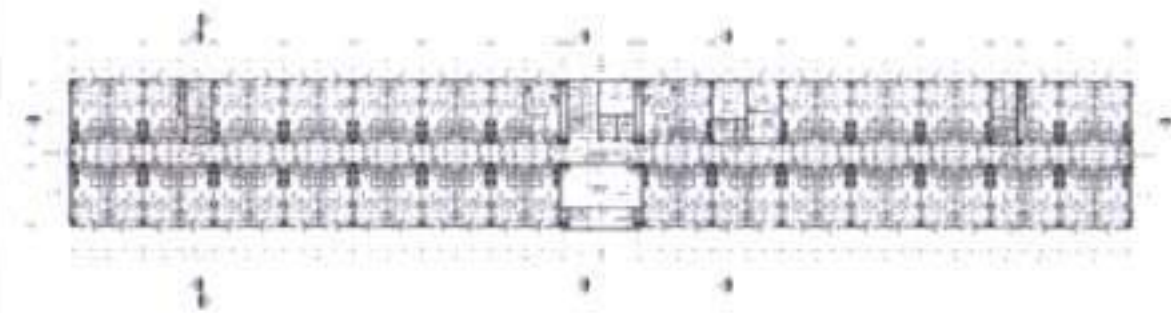
İl	ANKARA
İlçe	ÇANKAYA
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)
Parsel	025A1884C
Ada/Parsel	29094 / 10
Parsel Alanı (m ²)	119.387,82 m ² (Tapu alanı değildir.)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İlan Mahallesi	ÜNİVERSİTELER
Caddesi / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil

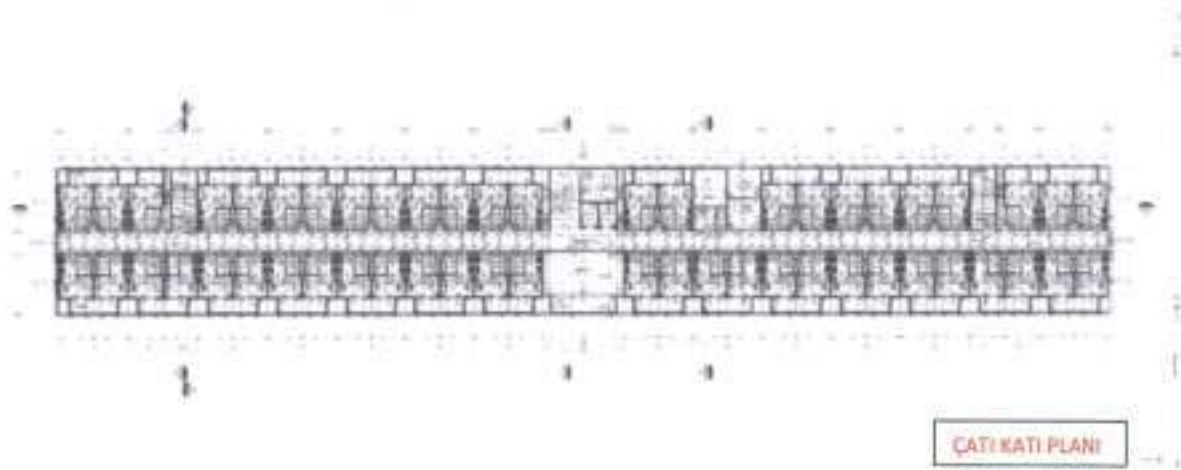


ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 8198 Sk. No:10 Kat:5 Üsküdar/İSTANBUL
Tic Sic: 271240/08.01 K. Sic: 271240/08.01
www.netgd.com.tr E-posta: iletisim@netgd.com.tr
Tic Sic: 271240/08.01 K. Sic: 271240/08.01
Mühür: 271240/08.01 K. Sic: 271240/08.01
13.06.2023 13:00















TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.01.2010

No: 404419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır:

[Signature]

İlker AKKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]

Ö. NİHAZ ÜZTANCI
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Seize Trade: \$2,000,000

Badge No. 2019-01 1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(Tel: 0203 203 2030) — Leave No. 401418

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Emrah AYDOĞDU
Beykan

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

George Turbiv: 27.02.2014

Design No.: 2019-20-0000

Sayın Raci Gökcehan SÖNER

[illegible]

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübemizi kontrolünü ilgilan becerilerimiz ile ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yılın mesleki tecrübe şartını sağladığınızı tebliğ edilmekte.

Dernek KATİPİ
Genel Sekreteri

Ernest BAYRAKTAR
Beyhan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Bridge Number: 13-04-0020

Swiss Rec: 2019-01-2509

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kurum No: 3000272440 / Lisans No: 911343)

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

Doçur KAMUŞ
Genel Sekreter

Erkan AYDOĞU
Burslu



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

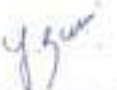
Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15033854974 - Lisans No: 927177)

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


Yaser BAHÇECİ
Başkan