











**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** 12943030

---

<b>1) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapı Bilgi Formu</b> 2) Proje No: 19/2017 3) Proje Adı: ... 4) Proje Adres: ... 5) Proje Sahibi: ... 6) Proje Mimarı: ... 7) Proje İnşaatçısı: ... 8) Proje Mühür No: ... 9) Proje Tescim No: ... 10) Proje Tescim Tarihi: ...	<b>11) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapı Bilgi Formu</b> 12) Proje No: 19/2017 13) Proje Adı: ... 14) Proje Adres: ... 15) Proje Sahibi: ... 16) Proje Mimarı: ... 17) Proje İnşaatçısı: ... 18) Proje Mühür No: ... 19) Proje Tescim No: ... 20) Proje Tescim Tarihi: ...
--	---

---

<b>Yapı Sahibi</b> 21) Adı Soyadı: ... 22) Kimlik No: ... 23) İmza: ...	<b>Yapı Mülk Sahibi</b> 24) Adı Soyadı: ... 25) Kimlik No: ... 26) İmza: ...	<b>Sonuç ve Notlar</b> 27) Proje Durumu: ... 28) Proje Tarihi: ... 29) Proje Yeri: ... 30) Proje Sahibi: ... 31) Proje Mimarı: ... 32) Proje İnşaatçısı: ...
--	---	--

---

<b>Bölge Düzeyinde Kişiler İçin Özellikler</b> 33) Bölge Adı: ... 34) Bölge No: ... 35) Bölge Sahibi: ... 36) Bölge Mimarı: ... 37) Bölge İnşaatçısı: ... 38) Bölge Mühür No: ... 39) Bölge Tescim No: ... 40) Bölge Tescim Tarihi: ...	<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b> 41) Yapı Adı: ... 42) Yapı No: ... 43) Yapı Sahibi: ... 44) Yapı Mimarı: ... 45) Yapı İnşaatçısı: ... 46) Yapı Mühür No: ... 47) Yapı Tescim No: ... 48) Yapı Tescim Tarihi: ...
---	--

---

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 49) Yapı Türü: ... 50) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapı Bilgi Formu: ... 51) Yapı Adres: ... 52) Yapı Sahibi: ... 53) Yapı Mimarı: ... 54) Yapı İnşaatçısı: ... 55) Yapı Mühür No: ... 56) Yapı Tescim No: ... 57) Yapı Tescim Tarihi: ...	<b>Konut ile İlgili Özellikler</b> 58) Konut Türü: ... 59) Konut No: ... 60) Konut Sahibi: ... 61) Konut Mimarı: ... 62) Konut İnşaatçısı: ... 63) Konut Mühür No: ... 64) Konut Tescim No: ... 65) Konut Tescim Tarihi: ...
--	--

---

Yapı kullanma izni verilmiş, bunun için yapı bilgileri formu doldürülmüş ve bu belgeye hükme göre ekte bulunan eklerle birlikte yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiştir. Bu belgeyi alan taraf, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiş olan yapı bilgileri formu doldürmüştür. Bu belgeyi alan taraf, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiş olan yapı bilgileri formu doldürmüştür. Bu belgeyi alan taraf, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiş olan yapı bilgileri formu doldürmüştür. Bu belgeyi alan taraf, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiş olan yapı bilgileri formu doldürmüştür.

---

<b>Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri</b> 66) Yapı Adı: ... 67) Yapı No: ... 68) Yapı Sahibi: ... 69) Yapı Mimarı: ... 70) Yapı İnşaatçısı: ... 71) Yapı Mühür No: ... 72) Yapı Tescim No: ... 73) Yapı Tescim Tarihi: ...	<b>Konut ile İlgili Özellikler</b> 74) Konut Türü: ... 75) Konut No: ... 76) Konut Sahibi: ... 77) Konut Mimarı: ... 78) Konut İnşaatçısı: ... 79) Konut Mühür No: ... 80) Konut Tescim No: ... 81) Konut Tescim Tarihi: ...
---	--

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Emniyet Mt. - Sırs 54. No/17 - Çankaya/Beştepe/ANKARA  
 Tel: 0312 483 87 81 Fax: 0312 483 87 84  
 www.netkurumsal.com.tr E-posta: info@netkurumsal.com.tr  
 Tic. Sic. No: 299166/06 Menkul Değerler Sic. No: 65103453090019  
 Matruhe Vergi Dairesi No: 31 054 0309







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				13/032014			
1. Yapı Adı: ...		2. Adres: ...		3. Alan: ...		4. Durum: ...	
5. İnşaatçı: ...		6. Mülkiyetçi: ...		7. İnşaat Başlangıç Tarihi: ...		8. İnşaat Bitiş Tarihi: ...	
9. İnşaatın Durumu: ...		10. İnşaatın İçerik: ...		11. İnşaatın Alanı: ...		12. İnşaatın Yüksekliği: ...	
13. İnşaatın Durumu: ...		14. İnşaatın İçerik: ...		15. İnşaatın Alanı: ...		16. İnşaatın Yüksekliği: ...	
17. İnşaatın Durumu: ...		18. İnşaatın İçerik: ...		19. İnşaatın Alanı: ...		20. İnşaatın Yüksekliği: ...	
21. İnşaatın Durumu: ...		22. İnşaatın İçerik: ...		23. İnşaatın Alanı: ...		24. İnşaatın Yüksekliği: ...	
25. İnşaatın Durumu: ...		26. İnşaatın İçerik: ...		27. İnşaatın Alanı: ...		28. İnşaatın Yüksekliği: ...	
29. İnşaatın Durumu: ...		30. İnşaatın İçerik: ...		31. İnşaatın Alanı: ...		32. İnşaatın Yüksekliği: ...	
33. İnşaatın Durumu: ...		34. İnşaatın İçerik: ...		35. İnşaatın Alanı: ...		36. İnşaatın Yüksekliği: ...	
37. İnşaatın Durumu: ...		38. İnşaatın İçerik: ...		39. İnşaatın Alanı: ...		40. İnşaatın Yüksekliği: ...	
41. İnşaatın Durumu: ...		42. İnşaatın İçerik: ...		43. İnşaatın Alanı: ...		44. İnşaatın Yüksekliği: ...	
45. İnşaatın Durumu: ...		46. İnşaatın İçerik: ...		47. İnşaatın Alanı: ...		48. İnşaatın Yüksekliği: ...	
49. İnşaatın Durumu: ...		50. İnşaatın İçerik: ...		51. İnşaatın Alanı: ...		52. İnşaatın Yüksekliği: ...	
53. İnşaatın Durumu: ...		54. İnşaatın İçerik: ...		55. İnşaatın Alanı: ...		56. İnşaatın Yüksekliği: ...	
57. İnşaatın Durumu: ...		58. İnşaatın İçerik: ...		59. İnşaatın Alanı: ...		60. İnşaatın Yüksekliği: ...	
61. İnşaatın Durumu: ...		62. İnşaatın İçerik: ...		63. İnşaatın Alanı: ...		64. İnşaatın Yüksekliği: ...	
65. İnşaatın Durumu: ...		66. İnşaatın İçerik: ...		67. İnşaatın Alanı: ...		68. İnşaatın Yüksekliği: ...	
69. İnşaatın Durumu: ...		70. İnşaatın İçerik: ...		71. İnşaatın Alanı: ...		72. İnşaatın Yüksekliği: ...	
73. İnşaatın Durumu: ...		74. İnşaatın İçerik: ...		75. İnşaatın Alanı: ...		76. İnşaatın Yüksekliği: ...	
77. İnşaatın Durumu: ...		78. İnşaatın İçerik: ...		79. İnşaatın Alanı: ...		80. İnşaatın Yüksekliği: ...	
81. İnşaatın Durumu: ...		82. İnşaatın İçerik: ...		83. İnşaatın Alanı: ...		84. İnşaatın Yüksekliği: ...	
85. İnşaatın Durumu: ...		86. İnşaatın İçerik: ...		87. İnşaatın Alanı: ...		88. İnşaatın Yüksekliği: ...	
89. İnşaatın Durumu: ...		90. İnşaatın İçerik: ...		91. İnşaatın Alanı: ...		92. İnşaatın Yüksekliği: ...	
93. İnşaatın Durumu: ...		94. İnşaatın İçerik: ...		95. İnşaatın Alanı: ...		96. İnşaatın Yüksekliği: ...	
97. İnşaatın Durumu: ...		98. İnşaatın İçerik: ...		99. İnşaatın Alanı: ...		100. İnşaatın Yüksekliği: ...	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Şişli Çiftliği 71. Yabancılar Sok. No: 1  
34398/Şişli/İstanbul  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic.Sic.No:255970 Mersis No:082700400000019  
Müdürlük Vergi Sicil No: 431 054 0310







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				T1900398	
1. Yapı Adı: ...		2. Adres: ...		3. Durum: ...	
4. Başvuru Tarihi: ...		5. Karar Tarihi: ...		6. Geçerlilik Tarihi: ...	
7. Başvuru Sahibi: ...		8. İmaratçı: ...		9. Mühür: ...	
10. Kat Sayısı: ...		11. Alan: ...		12. İmaratın İçeriği: ...	
13. Yapı Türü: ...		14. Yapı Kullanım Amacı: ...		15. Yapı Kullanım Alanı: ...	
16. Yapı Kullanım İzni: ...		17. Yapı Kullanım İzni: ...		18. Yapı Kullanım İzni: ...	
19. Yapı Kullanım İzni: ...		20. Yapı Kullanım İzni: ...		21. Yapı Kullanım İzni: ...	
22. Yapı Kullanım İzni: ...		23. Yapı Kullanım İzni: ...		24. Yapı Kullanım İzni: ...	
25. Yapı Kullanım İzni: ...		26. Yapı Kullanım İzni: ...		27. Yapı Kullanım İzni: ...	
28. Yapı Kullanım İzni: ...		29. Yapı Kullanım İzni: ...		30. Yapı Kullanım İzni: ...	
31. Yapı Kullanım İzni: ...		32. Yapı Kullanım İzni: ...		33. Yapı Kullanım İzni: ...	
34. Yapı Kullanım İzni: ...		35. Yapı Kullanım İzni: ...		36. Yapı Kullanım İzni: ...	
37. Yapı Kullanım İzni: ...		38. Yapı Kullanım İzni: ...		39. Yapı Kullanım İzni: ...	
40. Yapı Kullanım İzni: ...		41. Yapı Kullanım İzni: ...		42. Yapı Kullanım İzni: ...	
43. Yapı Kullanım İzni: ...		44. Yapı Kullanım İzni: ...		45. Yapı Kullanım İzni: ...	
46. Yapı Kullanım İzni: ...		47. Yapı Kullanım İzni: ...		48. Yapı Kullanım İzni: ...	
49. Yapı Kullanım İzni: ...		50. Yapı Kullanım İzni: ...		51. Yapı Kullanım İzni: ...	
52. Yapı Kullanım İzni: ...		53. Yapı Kullanım İzni: ...		54. Yapı Kullanım İzni: ...	
55. Yapı Kullanım İzni: ...		56. Yapı Kullanım İzni: ...		57. Yapı Kullanım İzni: ...	
58. Yapı Kullanım İzni: ...		59. Yapı Kullanım İzni: ...		60. Yapı Kullanım İzni: ...	
61. Yapı Kullanım İzni: ...		62. Yapı Kullanım İzni: ...		63. Yapı Kullanım İzni: ...	
64. Yapı Kullanım İzni: ...		65. Yapı Kullanım İzni: ...		66. Yapı Kullanım İzni: ...	
67. Yapı Kullanım İzni: ...		68. Yapı Kullanım İzni: ...		69. Yapı Kullanım İzni: ...	
70. Yapı Kullanım İzni: ...		71. Yapı Kullanım İzni: ...		72. Yapı Kullanım İzni: ...	
73. Yapı Kullanım İzni: ...		74. Yapı Kullanım İzni: ...		75. Yapı Kullanım İzni: ...	
76. Yapı Kullanım İzni: ...		77. Yapı Kullanım İzni: ...		78. Yapı Kullanım İzni: ...	
79. Yapı Kullanım İzni: ...		80. Yapı Kullanım İzni: ...		81. Yapı Kullanım İzni: ...	
82. Yapı Kullanım İzni: ...		83. Yapı Kullanım İzni: ...		84. Yapı Kullanım İzni: ...	
85. Yapı Kullanım İzni: ...		86. Yapı Kullanım İzni: ...		87. Yapı Kullanım İzni: ...	
88. Yapı Kullanım İzni: ...		89. Yapı Kullanım İzni: ...		90. Yapı Kullanım İzni: ...	
91. Yapı Kullanım İzni: ...		92. Yapı Kullanım İzni: ...		93. Yapı Kullanım İzni: ...	
94. Yapı Kullanım İzni: ...		95. Yapı Kullanım İzni: ...		96. Yapı Kullanım İzni: ...	
97. Yapı Kullanım İzni: ...		98. Yapı Kullanım İzni: ...		99. Yapı Kullanım İzni: ...	
100. Yapı Kullanım İzni: ...		101. Yapı Kullanım İzni: ...		102. Yapı Kullanım İzni: ...	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Emniyet Mh. Sımsık Yolu No: 471 06500 Beştepe/ANKARA  
 Tel: 0312 457 0501 Fax: 0312 457 04 54  
 www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beştepe/Ankara  
 T.C. Sic. No: 292986 Mers. No: 0831000018000019  
 Müktesip Vergi No: 31 054 2029





## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**

Tipi : Apartman  
İnşaat Yılı :  
Kapalı Kullanım Alanı : 11.768,00  
Ada, Parsel : 111328/11  
Adres : Hacılar Mah. 986/1 SK. No:1/1 Çobanlar/ANKARA  
Bina Sahibinin  
Adı Soyadı : Selim AKIN, Akfen İnş. Tur ve Tic. A.Ş. ve Ort. İnşaat Loft A1 Blok  
Adres : Çobanlar/ANKARA  
Müşterek Tesisatların Sahibi İşletkisi  
Adı Soyadı :  
Adres :



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Net (kWh/yıl)	Beselit (kWh/yıl)	Kullanım Alanına Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	
<b>TOPLAM</b>		8.437.325,39	9.118.500,07	716,97	<b>ABCDEF G</b>
<b>ISITMA</b>	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	<b>ABCDEF G</b>
<b>ISINILTIK SUYU</b>	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Siste	189.111,56	189.111,56	16,07	<b>ABCDEF G</b>
<b>SOĞUTMA</b>	Soğutma Sistemi, Soğutma Sıc	422.807,41	997.825,49	35,93	<b>ABCDEF G</b>
<b>HAVALANDIRMA</b>		0,00	0,00	0,00	
<b>AYDINLATMA</b>	Lüminesan, Kompakt floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	<b>ABCDEF G</b>

**Açıklamalar**

**Belgenin**

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

**Belgeyi Düzenleyenin**

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





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sıhhi Çık. No: 101 Maslak Kat: 10/ANKARA  
Tic Sic No: 271200 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
www.netgd.com.tr / E-posta: info@netgd.com.tr  
Tic Sic No: 271200 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Müşteri Hizmetleri: 0312 210 400 400 019  
Müşteri Hizmetleri: 0312 652 9383

















- 2,5+1 Katta Konut



- 3 +1 Katta Konut



- 4+1 Katta Konut





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlhan ARKAN  
GENEL SEKRETER



Mustafa ÖZTANCI  
BAŞKAN



Tarih : 07.07.2015

No : 404620

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunsunlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (070-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Özge HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUĞAY YILMAZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 12.07.2017

No : 406713

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Görevlendirme ve Sicil Tutulmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VP-1287) uyarınca

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tahire DUTKAY TELİDİZ  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933302185- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10276

**Sayın Burak BARIŞ**

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

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

İbrahim Cihan KURTULAN  
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-640

Eylül, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Eminler Mh. Çınar Sk. No:175 Beşimhale/ANKARA  
Tel:0312 467 50 51 Faks:0312 467 06 34  
www.netgd.com.tr Sermaye:14.500.000,00 TL  
Tic. Sic.No:255030 Mersis No:08031054330500013  
Matruhe Vergi Dairesi 031 054 0300



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

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

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

İÇİNDEKİLER

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



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

### YÖNETİCİ ÖZETİ

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



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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



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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

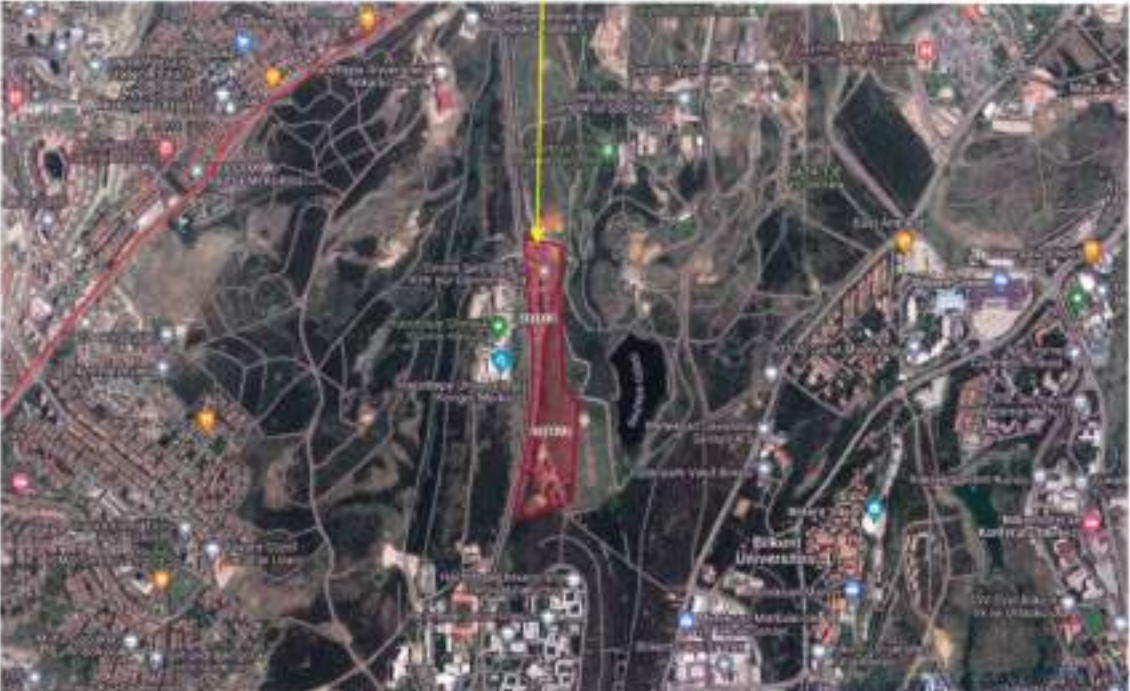
### 2.4 İşin Kapsamı

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üniversiteler Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Hacettepe Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Dumlupınar Bulvarı yolu üzerinde ilerlerken sol koldan Bilkent Bulvarına sapılır. Sağ tarafta kalan Bilkent Şehir Hastanesini geçtikten sonra göbekten sola Hacettepe Beytepe Kampüsü Yoluna döner. Yaklaşık 1.3 km ilerledikten 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**

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Kamışet Mh. Sırrı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tic. Sic. No: 245700/01 Fax: 0312 461 46 34  
www.netgd.com.tr Bemyet: 34.034.000 00 TL  
Sic. No: 350095 Mersis: No: 081105433500010  
Faks: 0312 461 46 34



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu										
No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Alınan Taşınmaz Nitelik	Taşınmaz ID	Gibi	Sayfa
1	Ankara	Çankaya	Lodumu (Me)	29094	9	57985,00	49 Yıl süre ile 96. cilt 9464 sayılıdaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst İnşaat Hakkı"	87955368	114	11222
2	Ankara	Çankaya	Lodumu (Me)	29094	10	119667,00	49 Yıl süre ile 96. cilt 9465 sayılıdaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst İnşaat Hakkı"	87955369	114	11223

Mali: Hacıettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) 04.02.2015-7207/ Daimi ve Müstahil Hakkın Devri

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

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

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

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

\*\* Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde satışını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

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

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Mimari Proje:** 21.02.2013 tarih onaylı

**29094 Ada 9 Parsel için;**

**Yapı Ruhsatı:** 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

**29094 Ada 9 ve 10 Parsel için:**

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

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Bulunmamaktadır.

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

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

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 değerlendirilmesi 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. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2024 yılı itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 Aralık 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

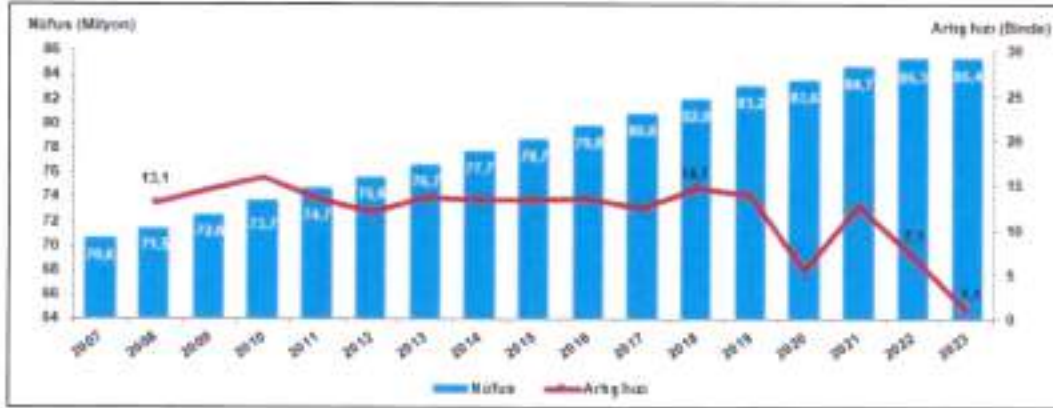
Hacettepe Teknokent; Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri" projesi kapsamında 20 Mart 2003 tarihinde Hacettepe Üniversitesi bünyesinde kurulan bir teknokenttir. Proje kapsamındaki birinci ve ikinci numaralı alanlar, üniversitenin Beytepe Kampüsü'nde yer almaktadır. Bu kampüsün güneyinde bulunan ilk araştırma kompleksi 928.585 m<sup>2</sup>, kuzeydeki merkez ise 1.077.448 m<sup>2</sup>'dir. İki bölgenin toplam yerleşim alanı 2.006.033 m<sup>2</sup>'dir. Üçüncü alan ise Hacettepe Üniversitesi'nin Polatlı Kampüsü'ne, 703.391 m<sup>2</sup>'lik bir yerleşke üzerine kurulmuştur. Polatlı Belediyesi bu merkezin ortağıdır. Dört numaralı son alan ise İvedik Organize Sanayi Bölgesi'nde, 2.756.617 m<sup>2</sup>'ye yayılmış bir durumdadır.



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

### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus:



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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



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

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

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

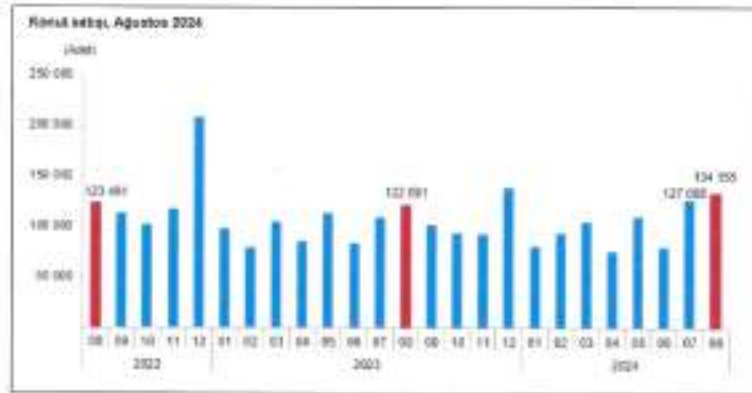
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

#### Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

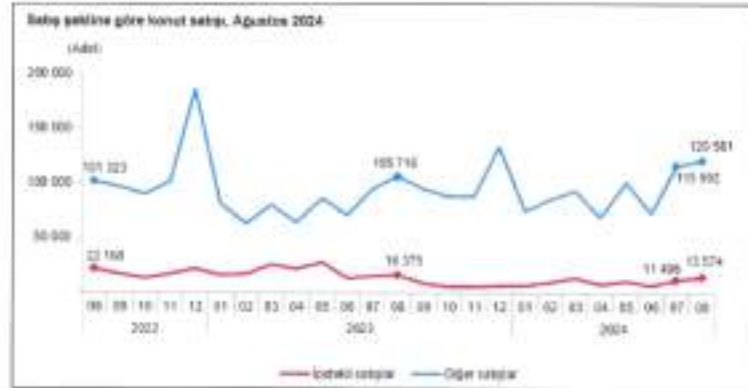
Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan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



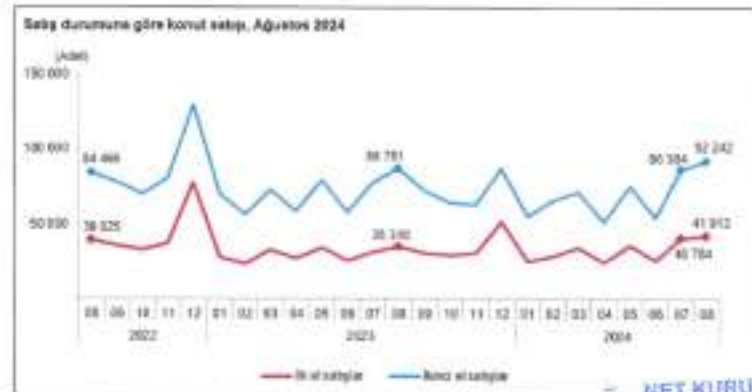
Konut satış sayısı, Ağustos 2024	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış gelimine göre toptan satış	134.155	122.091	9,8	806.317	797.418	1,1
İkinci el satış	12.574	16.370	-17,1	79.485	162.438	-49,8
Diğer satış	120.581	105.716	14,1	729.832	544.980	33,2
Satış durumuna göre toptan satış	134.155	122.091	9,8	806.317	797.418	1,1
İlk el satış	41.913	35.310	18,7	256.921	239.109	7,5
İkinci el satış	92.242	86.781	6,3	550.296	558.309	-1,5

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

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

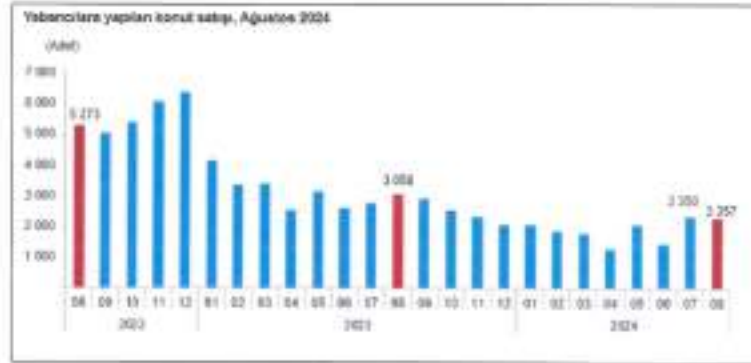


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21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

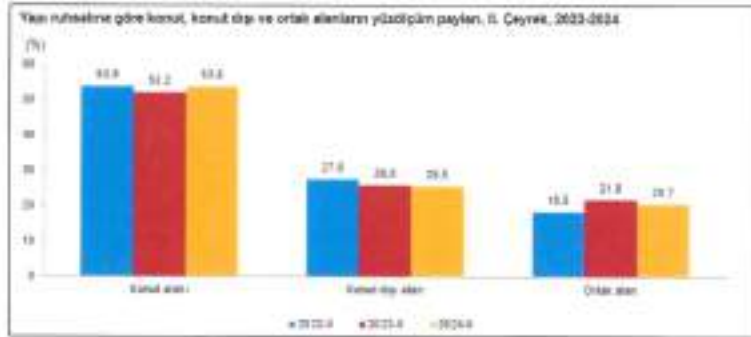




Yabancılara yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838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



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir(TUIK).



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



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





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

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

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

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

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

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

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

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahallede, Dumlupınar Bulvarına yakın konumlu, Ticaret Alanı, E:1.50, Taks: 0.30, 15 Kat yapılaşma şartlarına ve 10.052 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 710.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İLGİLİSİ:** 0533 473 41 14

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

**İLGİLİSİ:** 0533 374 18 99

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

**İLGİLİSİ:** 0533 311 72 46

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

**İLGİLİSİ:** 0532 294 03 64

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

**İLGİLİSİ:** 0532 379 92 70



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



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

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

- Bölgede pazarlama kabiliyetlerinden dolayı yüzölçümü büyük parsellerin küçük parsellere göre daha düşük birim fiyatlardan satıldığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün 67.985,00 m<sup>2</sup> olması bu nedenle alıcısının küçük parsellere istinaden az ve zor olması 100-5.000 yüzölçümlü parsellere ortalama %50 oranında negatif, 5.000-10.000 aralığı için %30, 10.000 ve üzeri için %20 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın Hacettepe Üniversitesinin içerisinde konumlu olması, yurda erişimin sadece okula giriş sağlayabilenlere açık olması, insan sirkülasyonunun diğer konumlara göre daha kısıtlı olması yönünden diğer emsallere göre dezavantajlıdır.
- İmar durumu yönünden karşılaştırma sağlandığında ticari imarlı emsallerin %15-30 oranında daha avantajlı olduğu, E3 ve E5 için karşılaştırma yapıldığında %10 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınırlı Sk. No:1714 Sincan/Ankara  
Tel:0312 467 90 01 Fax:0312 467 90 34  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.000.000 TL  
Tic. Sic.No:258126 Mersis No:08105493000019  
Kataster Vergi Dairesi:084 9289



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

\*Emsal düzeltme tablosu 29094 Ada 9 Parsel için dikkate alınmış olup yapılan incelemeler, beyanlar, bölge emlakçuları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda imar durumu, yüzölçümü, bulunduğu konum, geometrik şekli, topoğrafya durumu vb. özellikler dikkate alınarak 29094 Ada 10 parsel "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapılaşma izni olmaması sebebiyle yukarıda bulunan birim fiyat %50 oranında düşülerek ortalama 4.045,50 TL/m<sup>2</sup> değer uygun görülmüştür.

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

#### 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29094 ADA 9 PARSEL YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM MALİYET (TL/m <sup>2</sup> )	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
A BLOK	13.300	₺24.300,00	10	290.880.000,00 ₺
B BLOK	13.300	₺24.300,00	10	290.880.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				3.240.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>585.000.000,00 ₺</b>

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

##### **29094 Ada 9 Parsel**

Arsa Değeri : 550.066.635,00 TL

Yapı Değeri : 585.000.000,00 TL

TOPLAM : 1.135.066.635,00 TL

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	246.489.000,00 ₺
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>61.111.794.000,00</b>

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

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

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

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

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

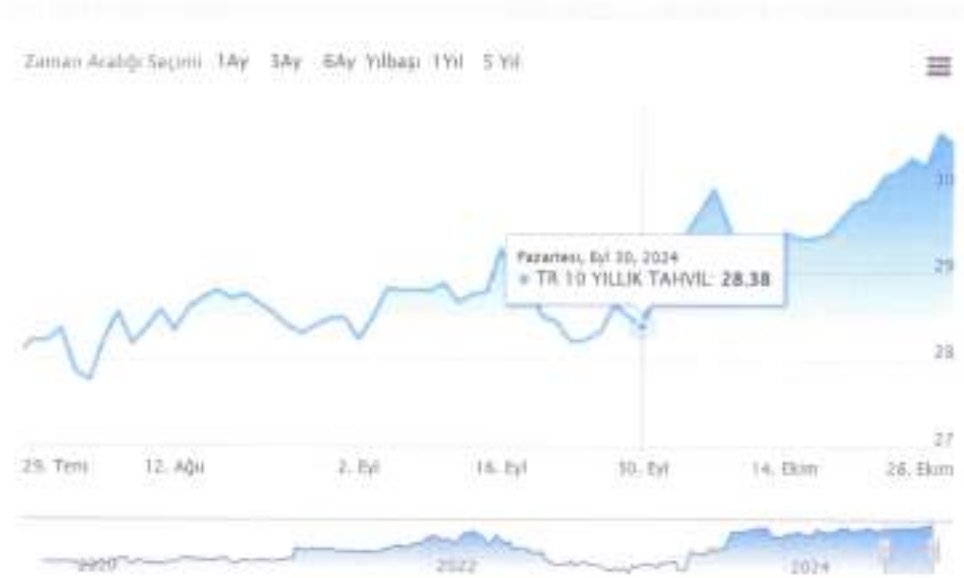


Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda sektörün beklentisi ileriye dönük iyileşeceği yönünde olduğu varsayılmış ve indirgeme oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

TR 10 YILLIK TAHVİL (TAHVIL10Y)  
30,50 % 0,00

Hisse ara

16/11/2024 10:00:00



Türkiye CDS 5 Yıllık USD = 263,53 0,00 (0,00%)



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

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

#### Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

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



Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yield	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036

Yield Repeatabil	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
Yield Gaberi (TL)	81.116,43	81.873,88	82.340,33	83.159,44	84.044,08	84.812,88	85.588,83	86.366,34	87.143,10	87.940,04	88.702,44	89.459,71	90.222,28
Yield Yurt Dışı Gaberi (TL)	67.569.726,48	645.415.658,88	663.561.917,43	685.835.595,28	710.869.561,96	733.843.474,35	755.181.994,51	771.310.594,90	789.890.268,32	811.098.109,61	826.627.997,13	836.405.076,81	829.392.935,36
Toplam Gaberi	67.569.726,48	645.415.658,88	663.561.917,43	685.835.595,28	710.869.561,96	733.843.474,35	755.181.994,51	771.310.594,90	789.890.268,32	811.098.109,61	826.627.997,13	836.405.076,81	829.392.935,36

İhtisaz Gaberi	675.683,76	6654.256,59	6676.810,22	6826.165,06	61.088.695,62	61.138.414,74	61.516.188,96	61.713.106,06	61.918.902,66	62.126.981,06	62.364.276,97	62.624.990,77	62.912.829,38
Bina Sports Belegi	4310.000,00	8465.300,00	6951.000,00	4878.850,00	61.116.938,00	61.149.913,80	61.552.466,64	61.754.232,72	61.964.718,25	62.180.837,26	62.420.729,36	62.687.809,58	62.982.580,64
Diğer Gaberi	637.846,38	6277.376,29	6317.909,61	6426.177,08	6548.347,81	6658.217,37	6758.093,88	6856.652,87	6954.451,33	7051.690,09	7148.210,99	7244.054,89	7338.234,87
Toplam Gaberi	4.023.530,15	41.346.238,88	41.694.728,84	42.166.382,93	42.773.692,43	43.327.545,72	43.826.768,57	44.274.171,65	44.681.672,19	45.078.810,19	45.469.149,31	45.852.536,74	46.229.334,87

Net Gaberi Toplamı (TL)	67.105.737,33	644.269.424,00	661.077.183,60	683.669.211,35	710.958.258,57	735.171.020,06	756.408.763,08	775.584.766,55	792.981.940,49	812.196.219,21	824.257.997,26	835.157.541,55	845.412.260,23
-------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

İhtisazın Özet Durumunu	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İhtisazın Net Akımlarını	65.716.580,87	618.353.451,26	635.714.343,12	654.270.394,97	695.894.410,79	718.689.674,26	738.994.500,41	756.019.026,37	770.410.293,30	787.295.235,89	802.179.436,99	815.379.235,25	827.430.389,90

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049

2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
811.901,23	812.210,02	814.664,12	816.277,28	818.051,11	820.085,17	822.383,17	824.939,99	827.757,89	830.845,07	834.203,63	837.832,63	841.637,62
823.346.258,34	835.914.346,53	850.394.924,65	866.238.166,36	884.057.289,28	904.501.546,81	927.318.616,78	952.183.664,28	979.011.667,08	1.007.711.667,08	1.037.181.151,13	1.067.310.827,75	1.098.010.827,75
823.346.258,34	835.914.346,53	850.394.924,65	866.238.166,36	884.057.289,28	904.501.546,81	927.318.616,78	952.183.664,28	979.011.667,08	1.007.711.667,08	1.037.181.151,13	1.067.310.827,75	1.098.010.827,75

65.999.949,25	64.422.183,66	64.908.623,87	65.486.172,49	66.047.915,47	66.713.186,17	67.451.626,65	68.271.216,88	69.181.161,51	70.181.000,28	71.271.109,10	72.449.827,88	73.712.627,88
65.999.949,25	64.422.183,66	64.908.623,87	65.486.172,49	66.047.915,47	66.713.186,17	67.451.626,65	68.271.216,88	69.181.161,51	70.181.000,28	71.271.109,10	72.449.827,88	73.712.627,88
65.999.949,25	64.422.183,66	64.908.623,87	65.486.172,49	66.047.915,47	66.713.186,17	67.451.626,65	68.271.216,88	69.181.161,51	70.181.000,28	71.271.109,10	72.449.827,88	73.712.627,88
65.999.949,25	64.422.183,66	64.908.623,87	65.486.172,49	66.047.915,47	66.713.186,17	67.451.626,65	68.271.216,88	69.181.161,51	70.181.000,28	71.271.109,10	72.449.827,88	73.712.627,88

630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78
630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78
630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78
630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78	630.857.999,78

İZMİR İL GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
   
 MERSİS NO: 08310050000000001
   
 T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI İZMİR İL GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
   
 www.izgid.com.tr | Sayfa No: 14/02/2024/20 TL
   
 Tic. Sic. No: 276036 Mersis No: 08310050000000001
   
 Nakit ve Menkul Değerler 611 554 5091

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
645.237,70	651.301,71	656.864,90	662.208,84	670.161,61	677.879,61	686.466,57	695.925,67	706.510,57	718.226,74	731.251,68	745.607,16	761.690,55
61.255.664.109,88	61.393.764.961,97	61.547.079.107,79	61.717.257.899,84	61.896.156.186,70	62.113.895.547,26	62.368.575.015,46	62.666.918.267,16	62.995.679.276,54	63.311.963.996,96	63.565.302.236,63	63.957.485.482,64	64.381.205.935,03
61.255.664.109,88	61.393.764.961,97	61.547.079.107,79	61.717.257.899,84	61.896.156.186,70	62.113.895.547,26	62.368.575.015,46	62.666.918.267,16	62.995.679.276,54	63.311.963.996,96	63.565.302.236,63	63.957.485.482,64	64.381.205.935,03
612.556.641,40	613.997.649,62	615.470.791,08	617.372.578,10	619.061.961,89	621.128.335,47	623.485.750,15	628.089.362,67	628.936.792,77	632.119.899,97	635.693.032,37	639.374.854,83	642.412.956,25
612.856.237,82	614.270.423,87	615.840.170,61	617.562.589,38	619.510.074,21	621.603.506,37	624.046.894,30	626.661.608,67	629.627.683,62	632.888.741,04	636.504.271,45	640.519.741,31	644.364.226,23
66.279.220,55	66.948.924,81	67.785.965,54	68.589.289,03	69.550.780,84	630.579.166,74	611.742.075,00	613.034.591,24	614.468.106,58	616.059.919,98	617.628.531,18	619.787.427,41	66.406.176,63
631.690.899,46	635.176.898,40	639.046.357,23	643.341.456,52	648.109.016,74	655.401.008,58	659.275.110,55	665.795.362,68	673.032.874,77	681.066.490,94	689.963.895,00	699.882.023,55	630.462.707,08
61.213.953.210,42	61.358.388.083,56	61.508.032.750,56	61.673.916.352,12	61.858.647.151,96	62.063.482.538,67	62.289.299.895,93	62.541.122.864,48	62.820.646.401,77	63.130.917.505,97	63.476.318.431,68	63.857.698.459,30	64.280.773.157,92
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
62.859.537,28	62.627.891,50	62.893.567,65	62.072.208,08	61.840.120,77	61.654.027,25	61.451.016,19	61.288.500,38	61.144.190,11	61.016.060,82	6903.344,25	6801.192,89	6.207.820,34

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



#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

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

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

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

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

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

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

##### **Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

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

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

#### Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

#### Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

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



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

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

**6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi 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 Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan bina "Öğrenci Yurdu" olarak kullanılmakta olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. 29094 Ada 10 Parsel imar planına göre orman alanında kalmakta olup bu parsel ile ilgili proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 29094 ada 9 parsel numaralı taşınmaz, yurt olarak kullanımda olup üst hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; üst hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda üst hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedelinin her yıl için 1.000 TL+KDV olduğu görülmektedir. Bu bedelin sözleşme başlangıcında peşin olarak ödendiği bilgisi alınmış olup bu sebeple DCF tablosuna yansıtılmamıştır. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması rapora konu taşınmazların güncel değer tespiti için yapılmış olup GYO portföyüne alınabilme durumu incelenmemiştir.

## 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

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

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

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	₺445.860.000,00	-
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	-	₺246.489.000,00
<b>Toplam</b>	<b>₺692.349.000,00</b>	

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

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

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

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



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

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

TAPU KAYDI



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Müstakil/Hak	Ada/Parsel:	29094/9
Tapınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LOĞUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11222	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9464. sayıdaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Öst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

G/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tapınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

	tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aklına bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair ilaveyisindedir. LOĞUMU AT 96/9464 ) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 58997( Şahlon: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45-37987	
--	--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790062) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LRh6anYXwvW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevniye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevniye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teşit Tarih -Yer
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	FB.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teşit Tarih -Yer	Terkin Sebebi Tarih Yer	
Çankaya - LDDUMU (ME) M - (Aktif) - 20094 Ada - 10 Parçel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

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

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



3 / 3





T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-53849070-115.99-[29094.9]-912872  
Konu : Üniversiteler Mah. 29094/9 ve 10 Parsel  
(İmar Durum Bilgisi)

28.11.2023

Sayın Mert Nihat TÜRKÖZÜ  
Hacettepe Teknokent Klinik Araş. Mer.  
Sağ. AR. GE Dan. Pro. San. ve Tic. A.Ş.  
Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No:26  
Çankaya/ANKARA

İlgi : 13.11.2023 tarihli ve E-909683 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Loğumu (Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 parsellerin, taşınmaz değerlendirme raporlarında kullanılmak üzere, imar durumu bilgilerinin verilmesi istenmiştir.

Parsellerin bulunduğu alana ait Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüs alanına ilişkin, Beytepe ilave Revizyon Nazım İmar Planı; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/12/1991 tarihli kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çankaya Belediye Meclisimizin 07/08/1998 tarih ve 269 sayılı kararı ve 3030 sayılı yasanın 6 A/b. maddesi uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.05.1999 tarih ve 06.BBB.08.05.İM.1.2/1759-6455/98(29)-2200 tarihli yazıları ile değiştirilerek onaylanmıştır.

Onaylı İmar Planına ilişkin hazırlanan 81183 no.lu Parselasyon planı Çankaya Belediye Encümeninin 25/10/2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Enerji Nakil hatları dolayısı yapılan düzeltmeler ise Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir.

Sonrasında Bakanlar Kurulunun 11.01.2016 tarih ve 2016/8374 sayılı Olur'u ile onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1 No.lu Alan Sınırına ilişkin, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Bakanlık Makamınca 4691 sayılı Kanun Kapsamında 08.07.2008 tarihinde onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait Bakanlıkça 06.04.2009 tarihinde onaylanan 81183/1 no.lu parselasyon planı ile İmarın 29094 ada 9 ve 10 sayılı parseli 81183 no.lu parselasyon planı ile oluşan ve 27592 ada 4 sayılı parselden oluşturulmuştur.

Son onanlı imar planına göre 29094 ada 9 sayılı parselin imar kullanımı "Hacettepe Üniversitesi, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 1b No.lu Alan" olarak, yapılaşma koşulları ise E=0.40, Hmax:Serbest olarak belirlenmiştir. İmarın 29094 ada 10 sayılı parselin imar kullanımı ise "H.Ü. Özel Orman Alanı", olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte imarın 29094 ada 10 sayılı parseli; 27/04/2001 tarihinde askı ilan ile ilan edilmek suretiyle kesinleşen 1997- 2001 yılları arasında ki 81 no.lu Orman Kadastro Komisyonunca yapılan sınırlandırma çalışmaları ile parselin tamamı "H.Ü.2" orman alanında kalmaktadır.

Ayrıca Ankara Orman İşletme Müdürlüğü tarafından Belodiyemiz aleyhine açılan ve Ankara 9.İdare Mahkemesinde 2019/350 E. Sayılı dosyası ile görülen davada ilgi Mahkemenin 2019/350 E.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Değerleme Kodu : BSCN05P2NG, Pın Kodu : 11792  
Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara  
Telefon: 0312 458 89 90 Faks: 0312 458 90 55  
Web: www.cankaya.bel.tr  
Kep Adresi: cankayabeldeyisi@be01.kep.tr

Belge Tekip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-beldeyisi-oby>

Bilgi İçin: Servet Hakan Selvi  
Uzman, Teknikler



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. Sarı Bk. No:171 Yürürlükte ANKARA  
Tel: 0312 407 00 01 Faks: 0312 407 00 04  
www.netim.com.tr Demirtepe 500/00 00 TL  
Tic. Sic. No: 256638 Mersis No: 081 701 00100013  
Katılma Vergi Gelirleri 0312 407 00 04

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

Bilgilerinize sunulur.

Belma TEKİN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

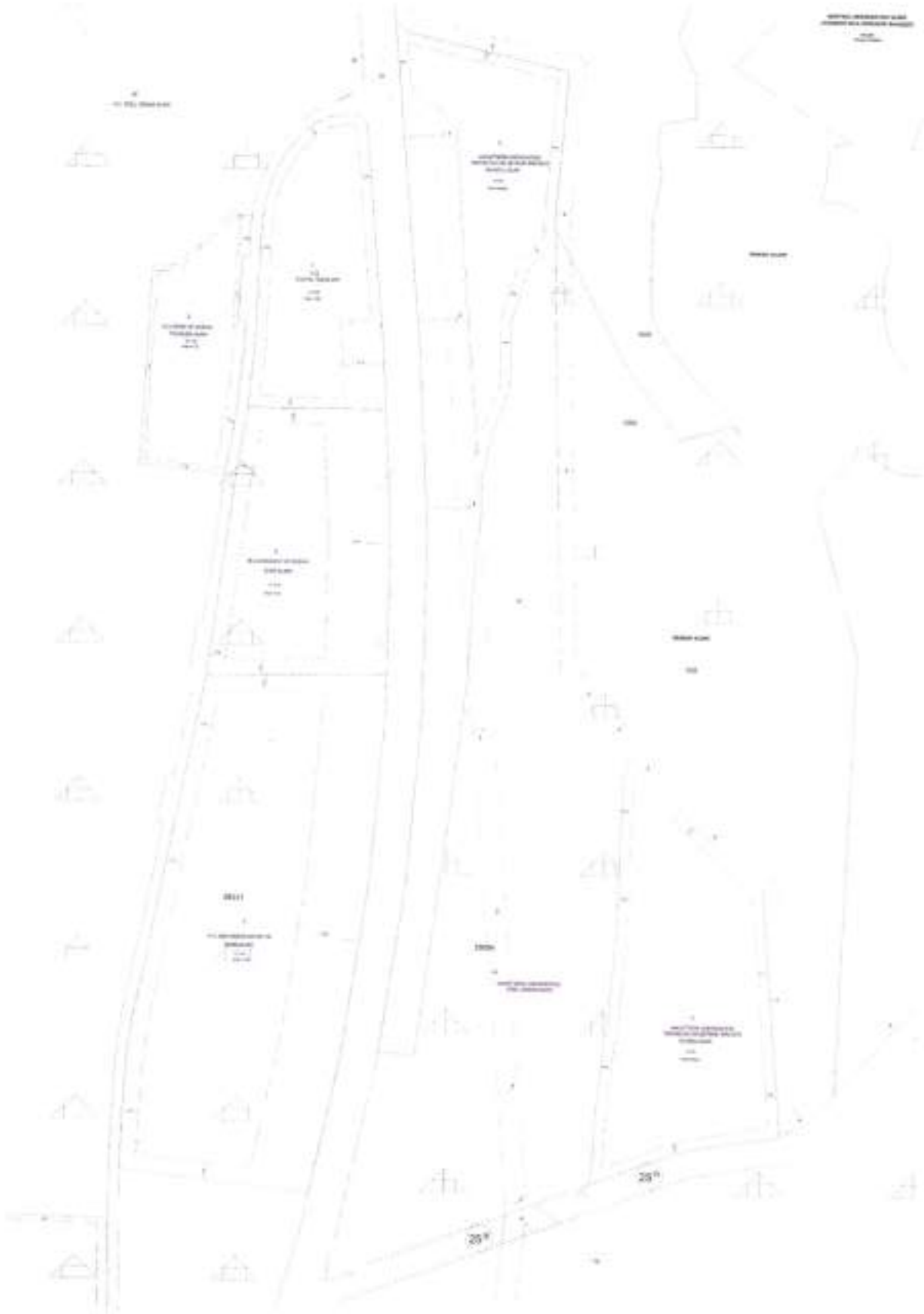
Belge Değerleme Kodu :BSCN08F7N0L Pin Kodu :11792  
Adres:Elips Gökulp Cad. No 111 A-1 Blok Kat:2 Katilay / Ankara  
Telefon:0312 438 89 00 Faks:0312 438 90 55  
Web: www.ankaya.bel.tr  
Kep Adresi:ankayabeldeyus@trf01.kep.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.nabiyev.gov.tr/ankaya-belediyesi-elips>

Belge için: Şerif Hakan Sert  
Ünvan: Tekniker







## HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1

(28330/9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,31,32,34,41,43,44,51,52,53 \_\_ 27592/15,16,17,18 \_\_ 28342/1 \_\_ 29093/1 \_\_ 29094/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)

### PLAN NOTLARI:

- ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI KARARIYLA SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN ALANLARA, 30/04/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI KARARIYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARININ SINIRLARI İLE 1B NOLU ALANIN HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZELTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.  
ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI YENİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARIYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.  
ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANIP 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX-SERBEST EMSAL=0,40'DIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMDUR.
- YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BEÜRENECEKTİR.
- İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA ALANININ %30'UNU GEÇMEZ.
- BÜTÜN ZEMİN ÇINSLERİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASAİNIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/09/2002 TARİHİ VE B.09.0.A.İŞ.0.12.00.06/61 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İTOLOJİK-İRETEKNIK ZİMMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- PLAN KAPSAMINDA SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
- 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
- HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNE (YERLEŞİM- VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN B.15.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE B.12.ÖGM.1.01.(KD).30/2009 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLAN İŞLENMİŞTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İNCELEME RAPORU MADDELERİNE UYULACAKTIR.
- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI YAZISI VE EKİNDENİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEYİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.



#### A- Taraflar ve Konusu :

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

#### B- İçerik ve Kapsam :

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

Emet Ali Leventli ile  
değeri 12.5.2013 tu  
29735 yurumjelli ile  
tanınmıştır.

**C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :**

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

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

Dr.Muhammet ÖZGEHAN  
Genel Müdür  
Yönetim Kurulu Başkan  
Yardımcısı

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

Prof .Dr. Tuncay DELİBAŞI  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Genel Müdür

**ONAY**  
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına  
Dr.Muhammet ÖZGEHAN  
Genel Sekreter







YAPI RUHSATI													
<b>1. Çiftlik arazi adresi</b> (Bilgi amaçlıdır ve ruhsat için kullanılmaz.) 1.1 Çiftlik arazinin yasal adresi: Köyü: ANKARA İl: ÇATALCA İlçe: Çatalca İlçe: Çatalca Mahallesi: ÇATALCA MAHALLESİ Ada No: 1/101-102/2012 Pafta No: 06/3000101/101-102/2012 Kurumun adı: ...		<b>2. Araştırma yapıldığı tarih</b> 2.1 Yatırım planı: 2.2 Araştırma raporları: 2.3 Proje raporları: 2.4 Diğer raporlar:		<b>3. Araştırma yapıldığı tarih</b> 3.1 Araştırma tarihi: 3.2 Araştırma raporu tarihi: 3.3 Proje raporları tarihi: 3.4 Diğer raporlar tarihi:		<b>4. Çiftlik arazi ölçüsü</b> 4.1 Arazi ölçüsü (m <sup>2</sup> ): 4.2 Arazi ölçüsü (hektar):		<b>5. Çiftlik arazi durumu</b> 5.1 Çiftlik arazi durumu: 5.2 Çiftlik arazi durumu (detaylı):		<b>6. Çiftlik arazi türü</b> 6.1 Çiftlik arazi türü: 6.2 Çiftlik arazi türü (detaylı):		<b>7. Diğer bilgiler</b> 7.1 Çiftlik arazi türü: 7.2 Çiftlik arazi türü (detaylı):	
<b>Yapı Sahibi</b> E-1 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı Kurulmuşluğundan Sorumlu Kurum</b> E-1 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-1 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.					
<b>E-1 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş</b> E-1 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.			<b>E-2 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş</b> E-2 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.			<b>E-3 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş</b> E-3 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.			<b>E-4 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş</b> E-4 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				
<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-1 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-2 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-3 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.					
<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-4 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-5 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-6 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.					
<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-7 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-8 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-9 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.					
<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-10 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-11 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.				<b>Yapı İşleri Sorumlusu</b> E-12 Adresli Alanın, T.C. Vatandaş: <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır <input type="checkbox"/> Yoktur YAKIYER KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.					

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Emniyet Mh. Sımsık Sk. No:170 Yenimahalle/ANKARA  
Tel: 0312 467 00 00 Fax: 0312 467 96 34  
www.netgd.com.tr E-Posta: netgd@netgd.com.tr  
Tic. Sic. No: 254099 Mersis No: 08330053030010  
Makbul Vergi No: 3054 9289





YAPI RUHSATI						3472818
1. Proje adı: <b>BAĞIŞ SAĞLIK VE TEKNİKLER MERKEZİ</b>	2. Sahibi: <b>AKEN</b>	3. Sahibi adresi: <b>ANKARA</b>	4. Proje başlangıç tarihi: <b>13.11.2013</b>	5. Ruhsat no: <b>13</b>	6. Ruhsat tarihi: <b>20.07.2013</b>	7. Ruhsat süresi: <b>5</b>
8. Proje adresi: <b>ANKARA</b>	9. Proje alanı: <b>50000</b>	10. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	11. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	12. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	13. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	14. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>
15. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	16. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	17. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	18. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	19. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	20. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	21. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>
22. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	23. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	24. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	25. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	26. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	27. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	28. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>
29. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	30. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	31. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	32. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	33. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	34. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>	35. Proje alanı durumu: <b>Yeni alan</b>

Yapı Sahibinin	Yapı Mülktaşınının	Yapıya Sahip
36. Adı: <b>AKEN</b>	37. Adı: <b>AKEN</b>	38. Adı: <b>AKEN</b>
39. Adres: <b>ANKARA</b>	40. Adres: <b>ANKARA</b>	41. Adres: <b>ANKARA</b>
42. Adres: <b>ANKARA</b>	43. Adres: <b>ANKARA</b>	44. Adres: <b>ANKARA</b>
45. Adres: <b>ANKARA</b>	46. Adres: <b>ANKARA</b>	47. Adres: <b>ANKARA</b>
48. Adres: <b>ANKARA</b>	49. Adres: <b>ANKARA</b>	50. Adres: <b>ANKARA</b>
51. Adres: <b>ANKARA</b>	52. Adres: <b>ANKARA</b>	53. Adres: <b>ANKARA</b>
54. Adres: <b>ANKARA</b>	55. Adres: <b>ANKARA</b>	56. Adres: <b>ANKARA</b>
57. Adres: <b>ANKARA</b>	58. Adres: <b>ANKARA</b>	59. Adres: <b>ANKARA</b>
60. Adres: <b>ANKARA</b>	61. Adres: <b>ANKARA</b>	62. Adres: <b>ANKARA</b>

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
63. Özellik: <b>...</b>	64. Özellik: <b>...</b>	65. Özellik: <b>...</b>	66. Özellik: <b>...</b>	67. Özellik: <b>...</b>	68. Özellik: <b>...</b>	69. Özellik: <b>...</b>	70. Özellik: <b>...</b>
71. Özellik: <b>...</b>	72. Özellik: <b>...</b>	73. Özellik: <b>...</b>	74. Özellik: <b>...</b>	75. Özellik: <b>...</b>	76. Özellik: <b>...</b>	77. Özellik: <b>...</b>	78. Özellik: <b>...</b>
79. Özellik: <b>...</b>	80. Özellik: <b>...</b>	81. Özellik: <b>...</b>	82. Özellik: <b>...</b>	83. Özellik: <b>...</b>	84. Özellik: <b>...</b>	85. Özellik: <b>...</b>	86. Özellik: <b>...</b>
87. Özellik: <b>...</b>	88. Özellik: <b>...</b>	89. Özellik: <b>...</b>	90. Özellik: <b>...</b>	91. Özellik: <b>...</b>	92. Özellik: <b>...</b>	93. Özellik: <b>...</b>	94. Özellik: <b>...</b>
95. Özellik: <b>...</b>	96. Özellik: <b>...</b>	97. Özellik: <b>...</b>	98. Özellik: <b>...</b>	99. Özellik: <b>...</b>	100. Özellik: <b>...</b>	101. Özellik: <b>...</b>	102. Özellik: <b>...</b>

Yapının Teknik Özellikleri			
103. Özellik: <b>...</b>	104. Özellik: <b>...</b>	105. Özellik: <b>...</b>	106. Özellik: <b>...</b>
107. Özellik: <b>...</b>	108. Özellik: <b>...</b>	109. Özellik: <b>...</b>	110. Özellik: <b>...</b>
111. Özellik: <b>...</b>	112. Özellik: <b>...</b>	113. Özellik: <b>...</b>	114. Özellik: <b>...</b>
115. Özellik: <b>...</b>	116. Özellik: <b>...</b>	117. Özellik: <b>...</b>	118. Özellik: <b>...</b>
119. Özellik: <b>...</b>	120. Özellik: <b>...</b>	121. Özellik: <b>...</b>	122. Özellik: <b>...</b>
123. Özellik: <b>...</b>	124. Özellik: <b>...</b>	125. Özellik: <b>...</b>	126. Özellik: <b>...</b>
127. Özellik: <b>...</b>	128. Özellik: <b>...</b>	129. Özellik: <b>...</b>	130. Özellik: <b>...</b>
131. Özellik: <b>...</b>	132. Özellik: <b>...</b>	133. Özellik: <b>...</b>	134. Özellik: <b>...</b>
135. Özellik: <b>...</b>	136. Özellik: <b>...</b>	137. Özellik: <b>...</b>	138. Özellik: <b>...</b>
139. Özellik: <b>...</b>	140. Özellik: <b>...</b>	141. Özellik: <b>...</b>	142. Özellik: <b>...</b>
143. Özellik: <b>...</b>	144. Özellik: <b>...</b>	145. Özellik: <b>...</b>	146. Özellik: <b>...</b>
147. Özellik: <b>...</b>	148. Özellik: <b>...</b>	149. Özellik: <b>...</b>	150. Özellik: <b>...</b>

Yapı Projeleri	Projelerin Adları	Projelerin Alanları	Projelerin Durumları	Projelerin Sahipleri
151. Proje	A. GEMİT SAHA	10000	...	...
152. Proje	YUMUŞ OSMAN	5000	...	...
153. Proje	...	...	...	...
154. Proje	...	...	...	...
155. Proje	...	...	...	...

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Sıhhiye Sok. 5/10 Şişli, No: 34 Yenimahalle/ANKARA  
 Tel: 0312 467 00 41 Faks: 0312 467 00 34  
 www.netgd.com.tr E-posta: iletisim@netgd.com.tr  
 Tic. Sic. No: 258036 Mersis No: TR31050300000000000001  
 Maltepe Yerli Ünlüleri 531 054 9389





# HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUSU

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUSU

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

## MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

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

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26599	
STATİK				
MEKANİK TASİSAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

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

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden AKAT Yapı İşleri Müdürü	Mimar Gürkan YETKİ Yapı İşleri ve Teknik Hizmetleri Müdürü	

## BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEYEN	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.05.2013 	 Atilla UZUNLU Şube Müdürü V.	





## ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



AMA Formülünde Parsel Geometrisi İZOR

### YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasvir Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı	-
Kullanım Kararı	Teknokent

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

Açıklama	-
Kısıtlama	-

### KADASTRO PARSELI

İl	ANKARA	Pafta	09A15B4B
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29004 / 9
Tapu Kitabı	LDGUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	67.554.83 m <sup>2</sup> (Tapu alanı değildir)

### KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Bölge	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1598 CADDE
Kapı No	3N

**ÇANKAYA BELEDİYESİ**  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



İM, Formunda Parsel Geometrisi İMÖİ

**YÜRÜRLÜKTEN İMAR PLANI**

Ölçeg	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (P)	-
Kullanım Kararı	Orman Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	İ.A.K.S (Erişim)	-
Top. İnşaat Alanı	-	İhtisals	-
Maks. Korut Sayısı	-	Terçöz	-

Açıklama	-
Kısıtlama	-

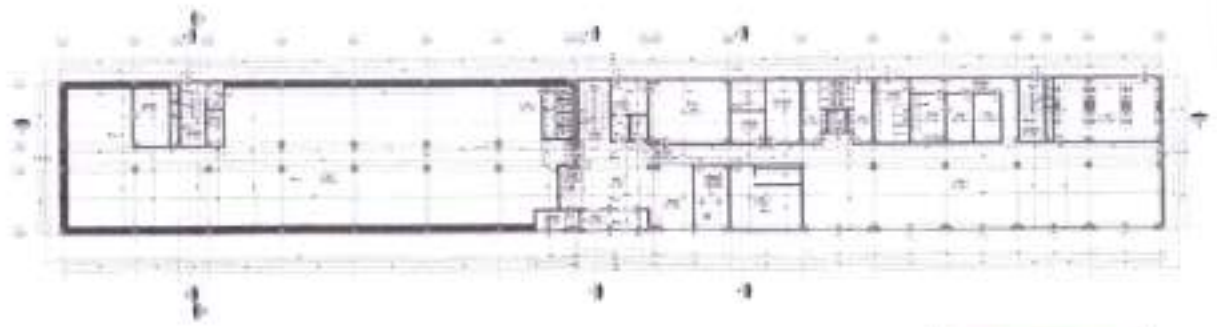
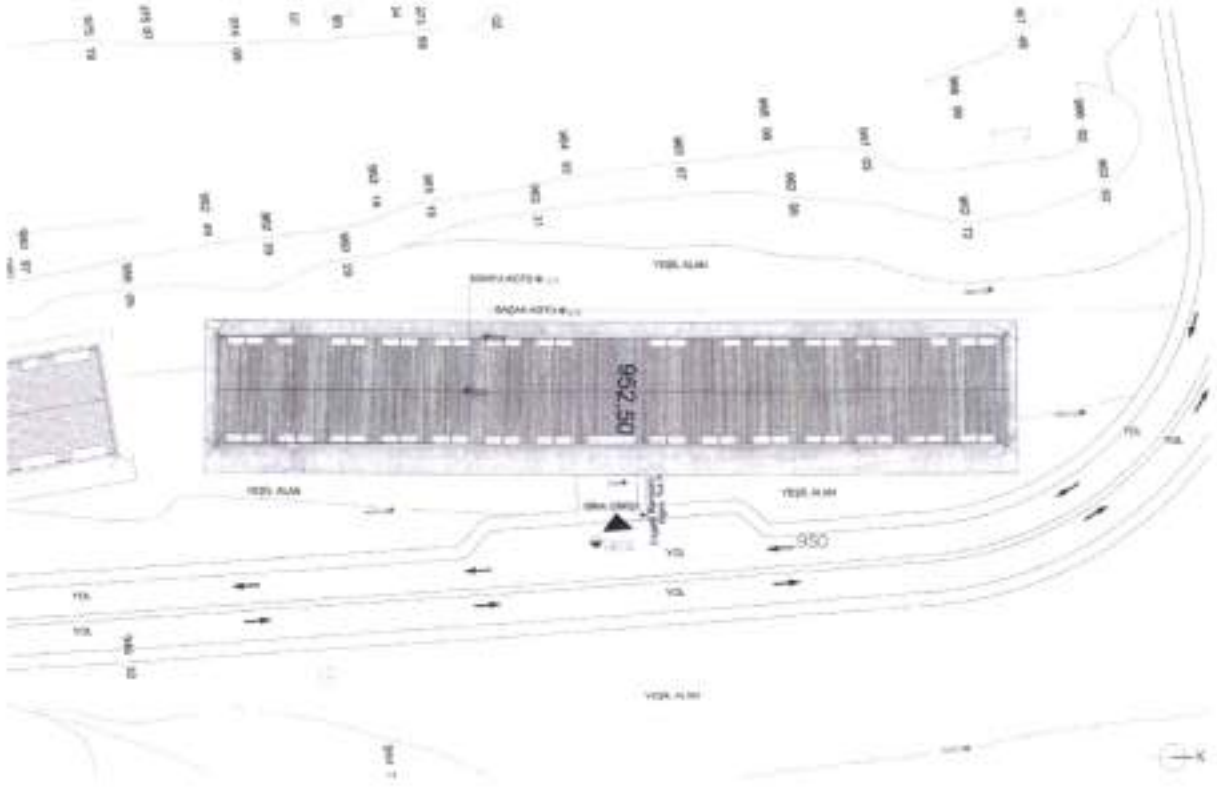
**KADASTRO PARSELİ**

İl	ANKARA	Posta	06100
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	2904 / 10
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alan (P)	113.887.82 m <sup>2</sup> (Tapu alanı değildir)

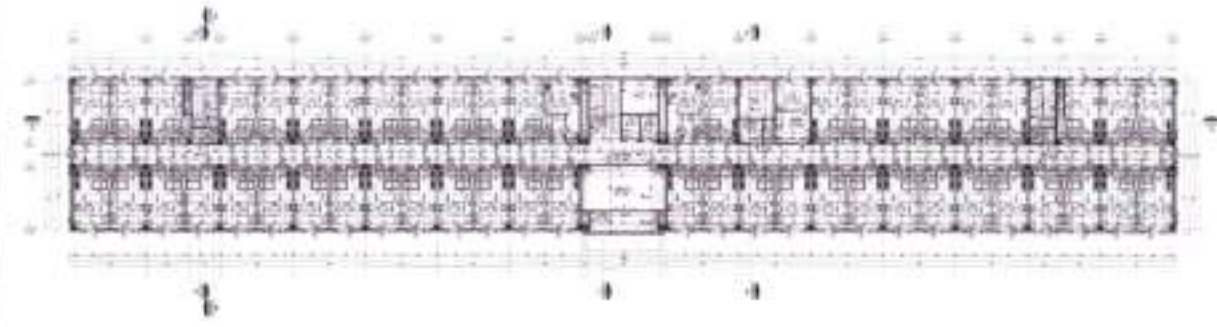
**KADASTRO PARSEL ADRESİ**

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



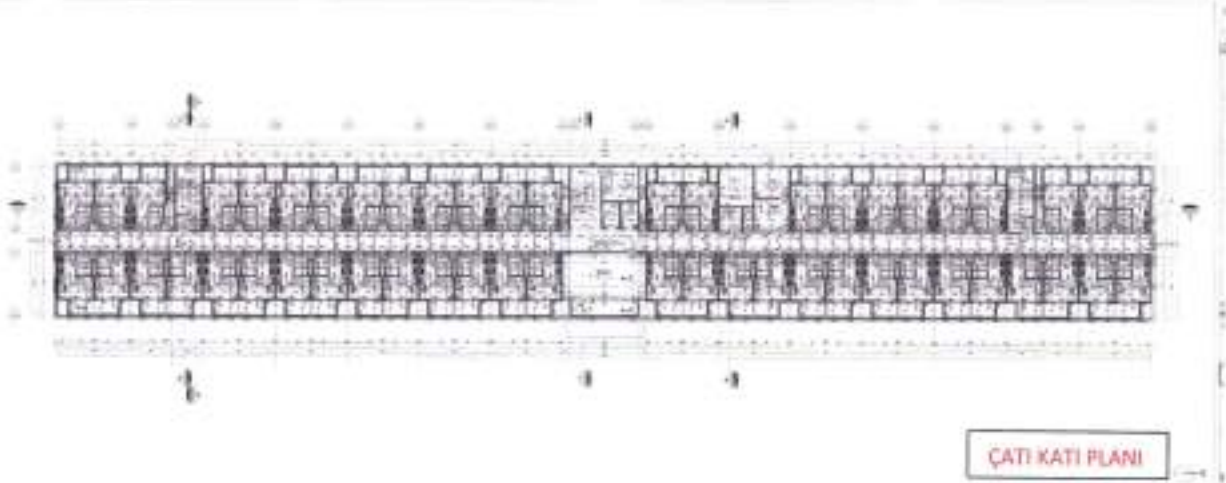


ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımsık Cd. No:17/Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
www.nkd.com.tr Sermaye:14.000.000 TL  
Tic Sic.No:250236 Mersis No:083105432000019  
Nispetiye Vergi Dairesi 831 054 0380



ÇATI KATI PLANI

HACETTEPE TEKNİKENT DĞT. ve KURUM A.Ş.  
KAZIM ÖZALP MHL. İKİNCİ CADDESE No:22  
ÇANKAYA ANKARA  
Tel: 312 801 0000 Fax: 312 443 0192  
Web Sitesi: <http://www.akfeninsoast.com.tr>  
E-Posta: [insoefatura@akfen.com.tr](mailto:insoefatura@akfen.com.tr)  
Vergi Dairesi: ÇİMMH/İSTYET  
Vergi Numarası: 4540543262



e-FATURA



SAYIN  
ANILARA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ  
Dr. Cebeci Mahallesi, 4. Kısım Cd.

İRSN: Çankaya/Ankara  
E-Posta: [ujur@ankara.gov.tr](mailto:ujur@ankara.gov.tr)  
Vergi Dairesi: ÇİMMH/İSTYET  
VKN: 4530942493

Seri/Sıra No: T15M0 AKT/004  
Fatura Tipi: TEVCPAT  
Fatura No: 3982024000000001  
Fatura Tarihi: 02-01-2024  
SAP Fatura No: 000000000  
Vade Tarihi: 02-01-2024

EYTR: 025050AF-0100-1004-A296-FF400E258104

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskontolu Oran	İskontolu Tutar	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1	Drone Servis HİZMETİ (2.00, 24-11.01.24) (Kira F.)	1 Adet	2.196.101,72 TL			%20,00	439.220,34 TL		2.196.101,72 TL

Mal Hizmet Toplam Tutarı	2.196.101,72 TL
Hesaplanan KDV (%20,00)	439.220,34 TL
Tevkifat KDV (%30)	219.610,17 TL
Beyan Edilen KDV	219.610,17 TL
Vergiler Toplamı	219.610,17 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	2.415.312,09 TL
Ödenecek Tutar	2.415.312,09 TL

YALNIZ ZİHMİYONKÖRÜYÜZONRESİMİNİYEDİFLÜZOMBİR TL SEKSENEKÖKLÜZ KİT  
Tevkifat Sebepi: 618-5019 SAYILI KANUNA EKİLİ ÖZGELERDENKİT İZARE, KURUM VE KURUŞLARA YAPILAN DÖĐER HİZMETLER (NET 157-8069H-0.2.02)

Hesap Bilgileri  
TDB: TL İBAN : TR87080100000000000250404

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 482 00 81 / 0212 482 00 34  
[www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) / [inso@netgd.com.tr](mailto:inso@netgd.com.tr)  
Tic. Sic. No: 256896 Mersis No: 3512054500000019  
Mettepe Vergi Dairesi No: 454 0088



## EK KİRA SÖZLEŞMESİ

### ONU:

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

### TARAFLAR:

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

### SARTLAR:

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

İş bu ek ön protokol (3) maddeden ibaret olup, 1 nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. 15/11/2015.

İSTEKLİ

Dr. Öğr. Üyesi BİLAL  
AĞIR  
Hacettepe Teknokent  
Eğitim ve Klinik Araştırma  
Merkezi Sağ. Ar-Ge Dan. Pro. San.  
ve Tic. A.Ş. adına

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

Rıza ERDEM  
Genel Müdür

Erkan ÖZBİREKÇİ  
İnsaat-Emlak Dairesi Başkanı

## KİRA SÖZLEŞMESİ

### ONU:

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

### ARAFLAR:

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

### ARTLAR:

1. Bina Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu olarak kullanılacaktır.
2. Bina bir teslim tutanağı ile "KİRALAYAN"ı teslim ettiği şekliyle "KURUM" tarafından teslim alınacak, boşaltıldığında da bir teslim tutanağı ile "KURUM"ın teslim ettiği şekliyle "KİRALAYAN"a teslim edilecektir.
3. Kira süresi, binanın "KURUM"a teslim tarihinden başlamak üzere 5(beş) yıldır.
4. Binanın aylık kira bedeli stopaj dahil, (KDV Hariç) ₺.312.000.000 ₺.....TL olup, aylık peşin ödenecektir. (Kira ödemeleri Maliye Bakanlığınca vize edilerek ayrıntılı finansman programları ve serbest bırakma oranlarında ödeme yapılacaktır.)
5. Bina İnceleme Raporunda belirtilen eksiklikler "KURUM"un istekleri doğrultusunda yapılacak ve eksiklikler "KİRALAYAN" tarafından sözleşme imzalandığı tarihten itibaren en geç 25/11/2015 tarihine kadar tamamlanacaktır. Eksikliklerin belirlenen süre içerisinde tamamlanmaması halinde her geçen gün için bir güne tekabül eden kira bedeli kadar günlük ceza uygulanacaktır.
6. Kira başlangıcı binanın "KURUM"a teslim tarihi olacaktır.
7. Bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra kiralamaya devam edilmesi halinde yıllık kira artışı her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taahhüt Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÖFE) oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir.
8. Kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçlar "KİRALAYAN"na ait olacaktır.
9. Binaya ait vergiler (emlak vergisi v.s.) "KİRALAYAN"na ait olacaktır.
10. Gelir Vergisi Kanununa göre, kira bedelinden vergi tevkifatı yapılması gereken hallerde; kira bedelinden gelir vergisi, fon payı ve sair kanuni kesintiler yapıldıktan sonra kalan kısmı "KİRALAYAN"na ödenecektir.
11. Binanın teslim tarihinden itibaren su, elektrik, yakıt gideri "KURUM"a ait olacaktır. Teslim tarihine kadar olan eski borçlar "KİRALAYAN" tarafından ödenecektir.

2 477

Azli Gözü  
Kıza ERDEN  
Emlak Şube Müdürü



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

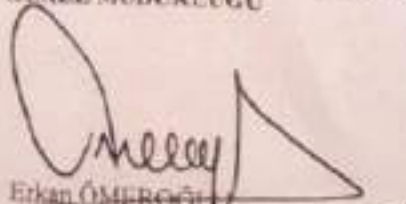
İş bu sözleşme (17) maddeden ibaret olup, bir nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. 09.11/2015

*Abdül Gıbid*  
  
Rıza ERDEN  
Emlak Şube Müd.

KİRALAYAN

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

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

  
Erkan ÖMEROĞLU  
İmarat Emlak Dairesi Başkanı

T.C. ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 40253  
MERSİS No: 0454054926200012  
Ticaret Sicil/Dosya No: 311420

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

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

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

**Tescil Edilen Hususlar:**Yönetim Kurulu / Yetkililer, Sermaye Artırımı

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

**YÖNETİM KURULU / YETKİLİLER**

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

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

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

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

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

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



(Başarılı 757.Sayfa)

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

Pay senetleri nana yazılıdır.

Şirket pay sahipliği oranları aşağıdaki gibidir:

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

Pay Adedi: 40.467.857 B Grubu

: 22.482.143 C Grubu

Sermaye Tutarı: 62.950.000,00- TL

Yüzdesi: 99, 76%

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

Pay Adedi: 150.000 A Grubu

Sermaye Tutarı: 150.000,00- TL

Yüzdesi: % 0, 24

(17525310)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyetçi, Çankaya, Ankara  
Tic. Sic. No: 296036 Mersis No: 083105493800010  
www.net198.com.tr Karayolu: 4.000.000.00 TL  
Maddiye Vergi Dairesi 031 054 9389









29094 ADA 10 PARSEL



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2019

No : 40118

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail ARKAN  
GENEL SEKRETER

  
ERDENİZ BALIKÇIOĞLU  
BAŞKAN



Tarih : 13.07.2019

No : 40622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-1287) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Evrim HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUĞAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sıra No: 12, Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274674/000000012 / 27.467.04  
www.netkurumsal.com.tr Sermaye Sicil No: 274674/00000011  
Tic. Sic. No: 274674/000000012 / 27.467.04  
Nispetiye Varlık Ofisi No: 288 2019







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

**Sayın Mehmet AKBALIK**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

**Sayın Dilan TOSUN**

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

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

  
Hakan UFUK  
Genel Sekreter

  
Yaşar BAHÇECİ  
Başkan