

YAPI RUHSATI															
1. Genel Bilgiler 1.1. Adres: ... 1.2. İlçe: ... 1.3. İl: ...				2. Kullanım Amaçları 2.1. ... 2.2. ... 2.3. ...				3. Alan Bilgileri 3.1. Alan No: ... 3.2. Alan Alanı: ... 3.3. Alan Durumu: ...				4. Ruhsat Verme Durumu 4.1. ... 4.2. ... 4.3. ...			
Yapı Sahibi 5.1. Adı: ... 5.2. T.C. Kimlik No: ... 5.3. İmza: ...				Yapı Mütavvifi 6.1. Adı: ... 6.2. T.C. Kimlik No: ... 6.3. İmza: ...				Sertifika Sahibi 7.1. Adı: ... 7.2. T.C. Kimlik No: ... 7.3. İmza: ...							
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 8.1. ... 8.2. ... 8.3. ...				Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 9.1. ... 9.2. ... 9.3. ...				Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 10.1. ... 10.2. ... 10.3. ...							
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 11.1. ... 11.2. ... 11.3. ...				Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 12.1. ... 12.2. ... 12.3. ...				Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 13.1. ... 13.2. ... 13.3. ...							
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 14.1. ... 14.2. ... 14.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 15.1. ... 15.2. ... 15.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 16.1. ... 16.2. ... 16.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 17.1. ... 17.2. ... 17.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 18.1. ... 18.2. ... 18.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 19.1. ... 19.2. ... 19.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 20.1. ... 20.2. ... 20.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 21.1. ... 21.2. ... 21.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 22.1. ... 22.2. ... 22.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 23.1. ... 23.2. ... 23.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 24.1. ... 24.2. ... 24.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 25.1. ... 25.2. ... 25.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 26.1. ... 26.2. ... 26.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 27.1. ... 27.2. ... 27.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 28.1. ... 28.2. ... 28.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 29.1. ... 29.2. ... 29.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 30.1. ... 30.2. ... 30.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 31.1. ... 31.2. ... 31.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 32.1. ... 32.2. ... 32.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 33.1. ... 33.2. ... 33.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 34.1. ... 34.2. ... 34.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 35.1. ... 35.2. ... 35.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 36.1. ... 36.2. ... 36.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 37.1. ... 37.2. ... 37.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 38.1. ... 38.2. ... 38.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 39.1. ... 39.2. ... 39.3. ...															
Yapı İşleri İçin Kullanılan Alanlar 40.1. ... 40.2. ... 40.3. ...															

NET KÜRÜMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 BÖREKLER VE KAVAYI ÇAYIRI
 Çankaya/Beşiktaş/İstanbul
 T.C. Kimlik No: ...
 Mersis: ...
 Tel: ...
 E-posta: ...

YAPI RUHSATI 13447310

<p>1. Genel Bilgiler</p> <p>Adı: ... Adres: ... İl: ...</p>		<p>2. Ruhsatın İçeriği</p> <p>Yapı Türü: ... Kat Sayısı: ... Alan: ...</p>		<p>3. Ruhsatın Geçerlilik Süresi</p> <p>Geçerlilik Süresi: ...</p>	
<p>4. Yapı Şartları</p> <p>Yapı Yüksekliği: ... Temel Derinliği: ...</p>		<p>5. Yapı Malzemeleri</p> <p>Yapı Malzemesi: ...</p>		<p>6. Sınırlar</p> <p>Sınırlar: ...</p>	
<p>7. Yapı Kullanım Kısıtlamaları</p> <p>Kullanım: ...</p>		<p>8. Yapı İle İlgili Kısıtlamalar</p> <p>Kısıtlamalar: ...</p>		<p>9. Diğer Bilgiler</p> <p>Diğer Bilgiler: ...</p>	
<p>10. Yapıların Teknik Özellikleri</p> <p>Yapı Türü: ... Kat Sayısı: ... Alan: ...</p>		<p>11. Yapıların Teknik Özellikleri</p> <p>Yapı Türü: ... Kat Sayısı: ... Alan: ...</p>		<p>12. Diğer Bilgiler</p> <p>Diğer Bilgiler: ...</p>	
<p>13. Yapı Projesi</p> <p>Proje Adı: ... Proje No: ...</p>		<p>14. Diğer Bilgiler</p> <p>Diğer Bilgiler: ...</p>		<p>15. Diğer Bilgiler</p> <p>Diğer Bilgiler: ...</p>	

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45
 Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45
 Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45
 Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45
 Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45, Kat: 11, No: 45

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				12345678
Proje Bilgileri		Yapı Bilgileri		Yapı No
Proje Adı: ...	Yapı Adı: ...	Yapı No: ...	Yapı Türü: ...	Yapı No: 305/2019
Yapı Sahibi: ...	Yapı Mülktaşları: ...	Yapı İnceleme Tarihi: ...	Yapı İnceleme Yeri: ...	
Yapı Durumu		Yapı Mülktaşları		Yapı Durumu
Yapı Durumu: ...	Yapı Mülktaşları: ...	Yapı Durumu: ...	Yapı Mülktaşları: ...	Yapı Durumu: ...
Yapı Durumunun Kayıtlı Olan Durumla Uyumlu Olması İçin Yapılması Gereken İşlemler		Yapı İle İlgili Durumlar		
Yapı Durumunun Kayıtlı Olan Durumla Uyumlu Olması İçin Yapılması Gereken İşlemler: ...	Yapı İle İlgili Durumlar: ...	Yapı Durumunun Kayıtlı Olan Durumla Uyumlu Olması İçin Yapılması Gereken İşlemler: ...	Yapı İle İlgili Durumlar: ...	
Yapının Teknik Özellikleri				
Yapının teknik özellikleri aşağıdaki gibidir: ...				
Yapının teknik özellikleri aşağıdaki gibidir: ...				
Yapının Teknik Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri		Yapı İle İlgili Durumlar		
Yapının teknik özellikleri için verilen yapı kullanma izin bilgileri: ...		Yapı ile ilgili durumlar: ...		
Yapının teknik özellikleri için verilen yapı kullanma izin bilgileri: ...		Yapı ile ilgili durumlar: ...		

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cecirliane ve Davutpaşa Caddeleri Kavşağında
Kocaeli / Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 278962 / Şirket Sicil No: 278962 / Mers No: 0815002000010000000000000000000000
Muhür Vergisi No: ... / Mers No: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				TMMOB/2017	
1. Proje Adı: ...		2. Başvuru Tarihi: 26/04/2017		3. Karar Tarihi: 30/4/2017	
4. Proje Sahibi: ...		5. Proje Yürütücüsü: ...		6. Proje Adres: ...	
7. Proje Alanı: ...		8. Proje Alanı: ...		9. Proje Alanı: ...	
10. Proje Alanı: ...		11. Proje Alanı: ...		12. Proje Alanı: ...	
13. Proje Alanı: ...		14. Proje Alanı: ...		15. Proje Alanı: ...	
16. Proje Alanı: ...		17. Proje Alanı: ...		18. Proje Alanı: ...	
19. Proje Alanı: ...		20. Proje Alanı: ...		21. Proje Alanı: ...	
22. Proje Alanı: ...		23. Proje Alanı: ...		24. Proje Alanı: ...	
25. Proje Alanı: ...		26. Proje Alanı: ...		27. Proje Alanı: ...	
28. Proje Alanı: ...		29. Proje Alanı: ...		30. Proje Alanı: ...	
31. Proje Alanı: ...		32. Proje Alanı: ...		33. Proje Alanı: ...	
34. Proje Alanı: ...		35. Proje Alanı: ...		36. Proje Alanı: ...	
37. Proje Alanı: ...		38. Proje Alanı: ...		39. Proje Alanı: ...	
40. Proje Alanı: ...		41. Proje Alanı: ...		42. Proje Alanı: ...	
43. Proje Alanı: ...		44. Proje Alanı: ...		45. Proje Alanı: ...	
46. Proje Alanı: ...		47. Proje Alanı: ...		48. Proje Alanı: ...	
49. Proje Alanı: ...		50. Proje Alanı: ...		51. Proje Alanı: ...	
52. Proje Alanı: ...		53. Proje Alanı: ...		54. Proje Alanı: ...	
55. Proje Alanı: ...		56. Proje Alanı: ...		57. Proje Alanı: ...	
58. Proje Alanı: ...		59. Proje Alanı: ...		60. Proje Alanı: ...	
61. Proje Alanı: ...		62. Proje Alanı: ...		63. Proje Alanı: ...	
64. Proje Alanı: ...		65. Proje Alanı: ...		66. Proje Alanı: ...	
67. Proje Alanı: ...		68. Proje Alanı: ...		69. Proje Alanı: ...	
70. Proje Alanı: ...		71. Proje Alanı: ...		72. Proje Alanı: ...	
73. Proje Alanı: ...		74. Proje Alanı: ...		75. Proje Alanı: ...	
76. Proje Alanı: ...		77. Proje Alanı: ...		78. Proje Alanı: ...	
79. Proje Alanı: ...		80. Proje Alanı: ...		81. Proje Alanı: ...	
82. Proje Alanı: ...		83. Proje Alanı: ...		84. Proje Alanı: ...	
85. Proje Alanı: ...		86. Proje Alanı: ...		87. Proje Alanı: ...	
88. Proje Alanı: ...		89. Proje Alanı: ...		90. Proje Alanı: ...	
91. Proje Alanı: ...		92. Proje Alanı: ...		93. Proje Alanı: ...	
94. Proje Alanı: ...		95. Proje Alanı: ...		96. Proje Alanı: ...	
97. Proje Alanı: ...		98. Proje Alanı: ...		99. Proje Alanı: ...	
100. Proje Alanı: ...		101. Proje Alanı: ...		102. Proje Alanı: ...	

NET KURUMSAL DEĞERLEME
MÜHÜR
Mühür

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 14000004

1. Adres Bilgileri Mülk No: 303/101 Kadastral Bölge: 1:41071 Mülk No: 303/101 Kadastral Bölge: 1:41071 Kadastral Bölge: 1:41071 Kadastral Bölge: 1:41071				2. İnşaat Bilgileri İnşaat No: 11-4-2017 İnşaat No: 11-4-2017 İnşaat No: 11-4-2017 İnşaat No: 11-4-2017			
3. Yapı Bilgileri Yapı Adı: 303/101 Yapı Adı: 303/101 Yapı Adı: 303/101 Yapı Adı: 303/101				4. Sanayi Bilgileri Sanayi Adı: 303/101 Sanayi Adı: 303/101 Sanayi Adı: 303/101 Sanayi Adı: 303/101			
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Verilen Yapı Raporuna İzin Şartları				6. Kısıtlı İzni İçin Şartlar			
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Verilen Yapı Raporuna İzin Şartları				8. Kısıtlı İzni İçin Şartlar			

21/08

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Etiler, Beşiktaş/İstanbul
 www.netkurumsal.com.tr
 Tic. Sic. No: 274296
 Mersis No: 34710002500001000001
 Mük. Sic. No: 34710002500001000001
 Mersis No: 34710002500001000001
 Mük. Sic. No: 34710002500001000001

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				11022764			
Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Yeri: ... Proje Sahibi: ...		Başvuru Tarihi: 27.04.2014 Karar Tarihi: 30/04/2014		İnceleme Tarihi: ... İnceleme Yeri: ...		İnceleme Sonucu: ...	
Yapı Tanımları 1. Yapı Adı: ... 2. Yapı No: ... 3. Yapı Yeri: ... 4. Yapı Sahibi: ... 5. Yapı Türü: ... 6. Yapı Kat Sayısı: ... 7. Yapı Alanı: ... 8. Yapı Yüksekliği: ... 9. Yapı Çukuru: ... 10. Yapı Çukuru Derinliği: ...		Yapı Malzeme Durumu 11. Beton Kalitesi: ... 12. Çelik Kalitesi: ... 13. Taahhüt: ... 14. Taahhüt Tarihi: ...		Sunulan Şerhler 15. Şerh No: ... 16. Şerh İçeriği: ... 17. Şerh Tarihi: ... 18. Şerh Yeri: ... 19. Şerh Sahibi: ...			
Yapı İnceleme Kuruluna İlgili Durumlar 20. Kurul Adı: ... 21. Kurul Başkanı: ... 22. Kurul Üyeleri: ... 23. Kurul Kararı: ... 24. Kurul Kararı Tarihi: ...		Yapı ile İlgili Durumlar 25. Durum No: ... 26. Durum İçeriği: ... 27. Durum Tarihi: ... 28. Durum Yeri: ... 29. Durum Sahibi: ...					
Tasama Teknik Özellikleri 30. Tasama No: ... 31. Tasama İçeriği: ... 32. Tasama Tarihi: ... 33. Tasama Yeri: ... 34. Tasama Sahibi: ...							
*Yapı Kullanma İzin Belgesi, yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır. Bu belge, yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır. Yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır. Yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır. Yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır. Yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır. Yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır. Yapı kullanılmaya başlanmadan önce alınmalıdır.							
Yapıdan Bilinen Kağıtların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin 35. Kağıt No: ... 36. Kağıt İçeriği: ... 37. Kağıt Tarihi: ... 38. Kağıt Yeri: ... 39. Kağıt Sahibi: ...				Kayıtlar ile İlgili Durumlar 40. Durum No: ... 41. Durum İçeriği: ... 42. Durum Tarihi: ... 43. Durum Yeri: ... 44. Durum Sahibi: ...			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Cumhuriyetiye Sok. No: 100/1 Kat: 10. Kat
 34399 Beşiktaş / İstanbul
 Tel: +90 212 357 00 00
 E-posta: info@netkurumsal.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				19880780
Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler Proje Adı: ... Proje No: ... Adres: ... İl: ... İlçe: ...		Başvuru Tarihi: 25.04.2017 İnşaat Şirketi: joi/fose		
Yapı Sıfatları 1. Yapının türü: ... 2. Kat sayı: ... 3. Kat alanı: ... 4. Kat yüksekliği: ... 5. Kat aralığı: ... 6. Kat genişliği: ... 7. Kat derinliği: ... 8. Kat eğri: ... 9. Kat eğri yarıçapı: ... 10. Kat eğri merkez noktası: ...		Yapı Nispetlikleri 1. Kat alanı oranı: ... 2. Kat yüksekliği oranı: ... 3. Kat derinliği oranı: ... 4. Kat eğri yarıçapı oranı: ... 5. Kat eğri merkez noktası oranı: ...		Sarıya Sıfatları 1. Kat alanı oranı: ... 2. Kat yüksekliği oranı: ... 3. Kat derinliği oranı: ... 4. Kat eğri yarıçapı oranı: ... 5. Kat eğri merkez noktası oranı: ...
Yapı Sistemleri ve Özellikleri 1. Yapı sistemi: ... 2. Kat alanı oranı: ... 3. Kat yüksekliği oranı: ... 4. Kat derinliği oranı: ... 5. Kat eğri yarıçapı oranı: ... 6. Kat eğri merkez noktası oranı: ...		Yapı İle İlgili Özellikler 1. Kat alanı oranı: ... 2. Kat yüksekliği oranı: ... 3. Kat derinliği oranı: ... 4. Kat eğri yarıçapı oranı: ... 5. Kat eğri merkez noktası oranı: ...		
Yapının Teknik Özellikleri 1. Kat alanı oranı: ... 2. Kat yüksekliği oranı: ... 3. Kat derinliği oranı: ... 4. Kat eğri yarıçapı oranı: ... 5. Kat eğri merkez noktası oranı: ...				
Yapı kullanma izni belgesi, yapı kullanma izni alan yapıların kullanılması için zorunlu bir belgedir. Yapı kullanma izni alan yapıların kullanılması için zorunlu bir belgedir. Yapı kullanma izni alan yapıların kullanılması için zorunlu bir belgedir. Yapı kullanma izni alan yapıların kullanılması için zorunlu bir belgedir.				
Yapının Diğer Teknik Özellikleri 1. Kat alanı oranı: ... 2. Kat yüksekliği oranı: ... 3. Kat derinliği oranı: ... 4. Kat eğri yarıçapı oranı: ... 5. Kat eğri merkez noktası oranı: ...		Konut İle İlgili Özellikler 1. Kat alanı oranı: ... 2. Kat yüksekliği oranı: ... 3. Kat derinliği oranı: ... 4. Kat eğri yarıçapı oranı: ... 5. Kat eğri merkez noktası oranı: ...		

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 5/10. Kat No:15 Kat:10 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 367 21 21 / 0212 367 21 22
www.netkurumsal.com.tr / www.akfenin.com.tr
Etiler 5/10. Kat No:15 Kat:10 Beşiktaş/İstanbul
Mühür Vergisi No: 1631 004 0036

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		14094281	
Proje Adı: ... Adres: ... Mülkiyet Durumu: ... Yapı Türü: ... Yapı Alanı: ... Yapı Yüksekliği: ... Yapı Kat Sayısı: ... Yapı Kullanım Amacı: ...		İznilen Alanlar: ... İznilen Alanın Alanı: ... İznilen Alanın Yüksekliği: ... İznilen Alanın Kat Sayısı: ... İznilen Alanın Kullanım Amacı: ...	
Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi	Sertifika Sahibi	
...	
Yapı İnançından Kaçınma İçin Önlemler		Yapı İle İlgili Önlemler	
...		...	
Yapının Teknik Özellikleri			
...			
<p><small>Yapının teknik özelliklerinin kontrolünü ve doğruluğunu Mühür ve İmza ile onaylayan kişi, bu özelliklerin kontrolünü yapmış olduğu alanın dışındaki alanların kontrolünü ve doğruluğunu garanti etmez. Bu belge sadece yapı ile ilgili olup, yapı ile ilgili diğer teknik özelliklerin kontrolünü garanti etmez. Yapı ile ilgili diğer teknik özelliklerin kontrolünü garanti etmez. Yapı ile ilgili diğer teknik özelliklerin kontrolünü garanti etmez.</small></p>			
Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri		Konut ile İlgili Özellikler	
...		...	

NET KURUMSAL DEĞERLEME
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Etiler Kat: 15/15 No: 1/1 Kat: 15/15 Kat: 15/15
 Beşiktaş/İstanbul T.C. 34398
 Tel: 0212 333 1111 Fax: 0212 333 1112
 Mersis No: 34390001500010000001

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				12/2019
<p>Proje Adı: ...</p> <p>Mülkiyet Sahibi: ...</p> <p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı Kullanma İzin Belgesi No: ...</p>		<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi No: ...</p> <p>Yapı Kullanma İzin Belgesi No: ...</p>		<p>2019-12-20</p> <p>15/12/2019</p>
<p>Yapı Sahibi</p> <p>...</p>		<p>Yapı Mülkiyet Sahibi</p> <p>...</p>		<p>Genel Şerh</p> <p>...</p>
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Şerhler</p> <p>...</p>		<p>Yapı İçin Şerhler</p> <p>...</p>		
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>...</p>		<p>...</p>		
<p>Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen/İzlenilen Diğer Bilgiler</p> <p>...</p>		<p>Kısmet İçin Şerhler</p> <p>...</p>		

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cemalpaşa, Çarşı Sokak No: 10, Kat: 1/1, 35120
Beylikdüzü, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye
Tic. Sic. No: 292000
Mühür ve İmza Alanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 12842178

1. Proje Bilgileri	2. İnceleme Bilgileri
1.1 Proje Adı: ...	2.1 İnceleme Tarihi: ... 298/018
1.2 Mülkiyet Sahibi: ...	2.2 İnceleme Türü: ...
1.3 İnşaat Yeri: ...	2.3 İnceleme Alanı: ...
1.4 İnşaatın Durumu: ...	2.4 İnceleme Sonucu: ...

Yapı Sahibi	Yapı Mülkiyetçisi	Savcı
...
...

Yapı İnceleme Kağıdı İçin Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
...	...

Yapının Teknik Özellikleri	Yapının Teknik Özellikleri
...	...

Bu belge, yapı kullanma izni için hazırlanmıştır. Yapının teknik özellikleri, yapı mülkiyeti ve yapı inşaatı ile ilgili diğer bilgiler bu belgeye eklenmiştir. Yapının inşaatı, kullanılması ve diğer konularla ilgili diğer bilgiler bu belgeye eklenmiştir.

Yapının Teknik Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi	Kısım İle İlgili Özellikler
...	...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				VİZYON
1. Yapı Adı: ...		2. Proje No: 296/617		
3. ...		4. ...		
5. ...		6. ...		
7. ...		8. ...		
9. ...		10. ...		
11. ...		12. ...		
13. ...		14. ...		
15. ...		16. ...		
17. ...		18. ...		
19. ...		20. ...		
21. ...		22. ...		
23. ...		24. ...		
25. ...		26. ...		
27. ...		28. ...		
29. ...		30. ...		
31. ...		32. ...		
33. ...		34. ...		
35. ...		36. ...		
37. ...		38. ...		
39. ...		40. ...		
41. ...		42. ...		
43. ...		44. ...		
45. ...		46. ...		
47. ...		48. ...		
49. ...		50. ...		
51. ...		52. ...		
53. ...		54. ...		
55. ...		56. ...		
57. ...		58. ...		
59. ...		60. ...		
61. ...		62. ...		
63. ...		64. ...		
65. ...		66. ...		
67. ...		68. ...		
69. ...		70. ...		
71. ...		72. ...		
73. ...		74. ...		
75. ...		76. ...		
77. ...		78. ...		
79. ...		80. ...		
81. ...		82. ...		
83. ...		84. ...		
85. ...		86. ...		
87. ...		88. ...		
89. ...		90. ...		
91. ...		92. ...		
93. ...		94. ...		
95. ...		96. ...		
97. ...		98. ...		
99. ...		100. ...		
101. ...		102. ...		
103. ...		104. ...		
105. ...		106. ...		
107. ...		108. ...		
109. ...		110. ...		
111. ...		112. ...		
113. ...		114. ...		
115. ...		116. ...		
117. ...		118. ...		
119. ...		120. ...		
121. ...		122. ...		
123. ...		124. ...		
125. ...		126. ...		
127. ...		128. ...		
129. ...		130. ...		
131. ...		132. ...		
133. ...		134. ...		
135. ...		136. ...		
137. ...		138. ...		
139. ...		140. ...		
141. ...		142. ...		
143. ...		144. ...		
145. ...		146. ...		
147. ...		148. ...		
149. ...		150. ...		
151. ...		152. ...		
153. ...		154. ...		
155. ...		156. ...		
157. ...		158. ...		
159. ...		160. ...		
161. ...		162. ...		
163. ...		164. ...		
165. ...		166. ...		
167. ...		168. ...		
169. ...		170. ...		
171. ...		172. ...		
173. ...		174. ...		
175. ...		176. ...		
177. ...		178. ...		
179. ...		180. ...		
181. ...		182. ...		
183. ...		184. ...		
185. ...		186. ...		
187. ...		188. ...		
189. ...		190. ...		
191. ...		192. ...		
193. ...		194. ...		
195. ...		196. ...		
197. ...		198. ...		
199. ...		200. ...		
201. ...		202. ...		
203. ...		204. ...		
205. ...		206. ...		
207. ...		208. ...		
209. ...		210. ...		
211. ...		212. ...		
213. ...		214. ...		
215. ...		216. ...		
217. ...		218. ...		
219. ...		220. ...		
221. ...		222. ...		
223. ...		224. ...		
225. ...		226. ...		
227. ...		228. ...		
229. ...		230. ...		
231. ...		232. ...		
233. ...		234. ...		
235. ...		236. ...		
237. ...		238. ...		
239. ...		240. ...		
241. ...		242. ...		
243. ...		244. ...		
245. ...		246. ...		
247. ...		248. ...		
249. ...		250. ...		
251. ...		252. ...		
253. ...		254. ...		
255. ...		256. ...		
257. ...		258. ...		
259. ...		260. ...		
261. ...		262. ...		
263. ...		264. ...		
265. ...		266. ...		
267. ...		268. ...		
269. ...		270. ...		
271. ...		272. ...		
273. ...		274. ...		
275. ...		276. ...		
277. ...		278. ...		
279. ...		280. ...		
281. ...		282. ...		
283. ...		284. ...		
285. ...		286. ...		
287. ...		288. ...		
289. ...		290. ...		
291. ...		292. ...		
293. ...		294. ...		
295. ...		296. ...		
297. ...		298. ...		
299. ...		300. ...		

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
 Çanakkale Cad. No: 15 Kat: 5
 Beşiktaş/İstanbul - Türkiye
 Tel: +90 212 290 00 00
 E-posta: net@netkurumsal.degerleme.com.tr
 Web: www.netkurumsal.degerleme.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				TMMOB/100	
<p>Proje Adı: ...</p> <p>Adres: ...</p> <p>Alan: ...</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı No: ...</p>		<p>Yapı No: 25-4-211</p> <p>Yapı Adı: 2246.037</p>		<p>Yapı No: ...</p> <p>Yapı Adı: ...</p>	
<p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı Mülkiyetçisi: ...</p>		<p>Sarıya Geçen: ...</p>		<p>Yapı No: ...</p> <p>Yapı Adı: ...</p>	
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri</p>		<p>Konut İlgili Özellikler</p>			
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri</p>		<p>Konut İlgili Özellikler</p>			

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Etiler Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı No: 10 Kat: 10/1
 Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 280755/00000000000000000000
 Mükellef Vergi No: 313 004 0000

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				18210276
Proje Bilgileri - Genel Bilgiler Proje Adı: ... Proje No: ... İzin No: ... İzin Tarihi: ...		İzinsiz Durumları <input type="checkbox"/> ... <input checked="" type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...		Tarih: 28/12/2017
Yapı Sahibi Adı: ... Adres: ... İmza: ...		Yapı Müfettişinin Adı: ... Adres: ... İmza: ...		Şantiye Şefinin Adı: ... Adres: ... İmza: ...
Betón Dökülme Kayıt İşlemleri 1. Döküm: ... 2. Döküm: ... 3. Döküm: ...		Yapı İşleri Durumları 1. Temel: ... 2. Çatı: ... 3. Diğer: ...		4. Diğer: ...
Yapı Teknik Özellikleri 1. ... 2. ... 3. ...		4. ... 5. ... 6. ...		7. ... 8. ...
Yapı İşleri Kayıt İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Bilgiler 1. ... 2. ... 3. ...		Ruhsat İşlemleri 1. ... 2. ... 3. ...		4. ...

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Yolu No: ...
 Tel: ...
 www.netkurumsal.com.tr
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				10319238
<p>1. Yapı Adı: ...</p> <p>2. Adres: ...</p> <p>3. İlçe: ...</p> <p>4. İl: ...</p> <p>5. Yapı Sahibi: ...</p> <p>6. İnşaat Şirketi: ...</p> <p>7. İnşaat Başlangıç Tarihi: ...</p> <p>8. İnşaat Bitiş Tarihi: ...</p> <p>9. Yapı Kullanma İzin Belgesi No: ...</p> <p>10. Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: ...</p>		<p>11. Yapı Kullanma İzin Belgesi No: 71-14-2017-285/2017</p> <p>12. Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: ...</p> <p>13. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>14. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>15. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>16. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>17. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>18. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>19. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>20. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p>		<p>21. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>22. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>23. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>24. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>25. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>26. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>27. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>28. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>29. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p> <p>30. Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu: ...</p>
<p>Yapı Sahibi</p> <p>1. Adı: ...</p> <p>2. Soyadı: ...</p> <p>3. Doğum Tarihi: ...</p> <p>4. Doğum Yeri: ...</p> <p>5. Kimlik No: ...</p> <p>6. İmza: ...</p>		<p>Yapı Müfettişi</p> <p>1. Adı: ...</p> <p>2. Soyadı: ...</p> <p>3. Doğum Tarihi: ...</p> <p>4. Doğum Yeri: ...</p> <p>5. Kimlik No: ...</p> <p>6. İmza: ...</p>		<p>Sertifika Sahibi</p> <p>1. Adı: ...</p> <p>2. Soyadı: ...</p> <p>3. Doğum Tarihi: ...</p> <p>4. Doğum Yeri: ...</p> <p>5. Kimlik No: ...</p> <p>6. İmza: ...</p>
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler</p> <p>1. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>2. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>3. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>4. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>5. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>6. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>7. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>8. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>9. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p> <p>10. Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereklilikler: ...</p>		<p>Yapı İle İlgili Özellikler</p> <p>1. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>2. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>3. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>4. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>5. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>6. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>7. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>8. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>9. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>10. Yapı İle İlgili Özellikler: ...</p>		<p>Yapının Teknik Özellikleri</p> <p>1. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>2. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>3. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>4. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>5. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>6. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>7. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>8. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>9. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p> <p>10. Yapının Teknik Özellikleri: ...</p>
<p>Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri</p> <p>1. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>2. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>3. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>4. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>5. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>6. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>7. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>8. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>9. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p> <p>10. Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri: ...</p>		<p>Konut İle İlgili Özellikler</p> <p>1. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>2. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>3. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>4. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>5. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>6. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>7. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>8. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>9. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p> <p>10. Konut İle İlgili Özellikler: ...</p>		<p>Diğer Özellikler</p> <p>1. Diğer Özellikler: ...</p> <p>2. Diğer Özellikler: ...</p> <p>3. Diğer Özellikler: ...</p> <p>4. Diğer Özellikler: ...</p> <p>5. Diğer Özellikler: ...</p> <p>6. Diğer Özellikler: ...</p> <p>7. Diğer Özellikler: ...</p> <p>8. Diğer Özellikler: ...</p> <p>9. Diğer Özellikler: ...</p> <p>10. Diğer Özellikler: ...</p>

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emekler Cad. No: 14 Kat: 11. Kat Beşiktaş/İstanbul
 Tic. Sic. No: 278846 His. Sic. No: 278846/00001
 Kuruluş Yılı: 2007

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
<p>Proje Bilgileri</p> <p>Proje Adı: ... Sahibi: ... Mimar: ... Mühür: ...</p>		<p>İzın Tarihi</p> <p>23.04.2017</p> <p>28.04.2017</p>	
<p>Yapı Bilgileri</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı Türü: ... Yapı Durumu: ...</p>		<p>Yapı Mülkiyeti</p> <p>Mülkiyet Durumu: ...</p>	
<p>Denetim Bilgileri</p> <p>Denetim Tarihi: ... Denetimci: ...</p>		<p>Sertifika Bilgileri</p> <p>Sertifika No: ...</p>	
<p>Denetim Kurumuna Kayıtlı Üstelikler</p>		<p>Yapı İle İlgili Üstelikler</p>	
<p>Yapının Teknik Özellikleri</p>			
<p>Yapının Diğer Kurumdan İzin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri</p>			
<p>Kanun İle İlgili Üstelikler</p>			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. Akfen Plaza Kat: 11 Kat: 11
No: 33/103
Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 273293 / Mersis No: 080700027329300010001
Mühür No: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				126/2008
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Durumu: ...
4. Proje Sahibi: ...		5. Proje Yürütücüsü: ...		6. Proje Yürütücüsü Adresi: ...
7. Proje Yürütücüsü Adresi: ...		8. Proje Yürütücüsü Telefonu: ...		9. Proje Yürütücüsü E-postası: ...
10. Proje Yürütücüsü İmzası: ...		11. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		12. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
13. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		14. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		15. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
16. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		17. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		18. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
19. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		20. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		21. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
22. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		23. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		24. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
25. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		26. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		27. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
28. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		29. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		30. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
31. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		32. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		33. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
34. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		35. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		36. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
37. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		38. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		39. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
40. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		41. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		42. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
43. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		44. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		45. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
46. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		47. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		48. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
49. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		50. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		51. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
52. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		53. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		54. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
55. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		56. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		57. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
58. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		59. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		60. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
61. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		62. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		63. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
64. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		65. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		66. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
67. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		68. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		69. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
70. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		71. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		72. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
73. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		74. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		75. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
76. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		77. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		78. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
79. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		80. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		81. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
82. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		83. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		84. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
85. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		86. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		87. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
88. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		89. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		90. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
91. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		92. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		93. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
94. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		95. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		96. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...
97. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		98. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		99. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...
100. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...		101. Proje Yürütücüsü İmza Yeri: ...		102. Proje Yürütücüsü İmza Tarihi: ...

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler Mahallesi, Şişli, İstanbul
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 270916 / Mers: 08100012200000000000
Bilgi İşlem Departmanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			Ticaret Sicil No	
<p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı No: ...</p> <p>Yapı Yeri: ...</p> <p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı Mübaiteli: ...</p> <p>Yapı İşletmeni: ...</p>			<p>İznilen Yürürlük Tarihi: 13 Ocak 2018</p> <p>İznilen Süresi: 24/12/18</p>	
<p>Yapı Sahibi</p> <p>Yapı Mübaiteli</p> <p>Sarıya Sahibi</p>				
Yapıya Dâhil Olunan Kaatime İşleri Özelliği			Yapı İle İlgili Özellikler	
Yapıya Tabak Özellikleri			Yapı İle İlgili Özellikler	
Yapının Teknik Özellikleri			Yapı İle İlgili Özellikler	
Yapının Diğer Kaatime İşleri Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri			Yapı İle İlgili Özellikler	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

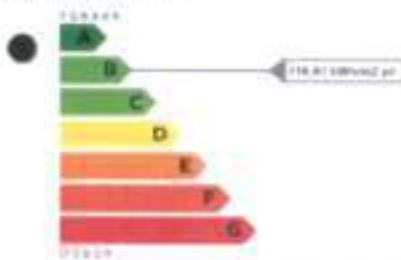
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 11.708,00
Ada, Parsel : 111026/11
Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sok. No:111 Çarşıcağız ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Selim Akın Akbaş Hiss. Taraf. T.C.A.Ş. ve OH. İnşaat Ltd.Şti. Bina
Adresi : Çarşıcağız ANKARA
Müşterek Tesisatların Sahibi/İşletkçisi
Adı Soyadı :
Adresi :

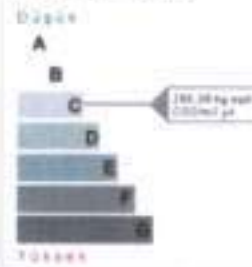
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Yılın Ortalama	En Yüksek	Kullanılan Enerji Kaynağı (Ortalama) / Yıl	
TOPLAM		8.437.325,94	8.118.500,07	716,97	A B C D E F G
SITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,84	7.747.350,44	658,24	A B C D E F G
YER SOĞUTM	Soğuk Su Sistemi, Sıcak Su Siste	186.111,36	189.711,36	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Siste	422.807,41	997.825,49	35,91	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	A B C D E F G
AYDINLATMA	Konvansiyon, Kompakt Floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 044TE133BACA7
Veriliş Tarihi : 21.07.2016
San. Geçerlilik Tarihi : 24.07.2016

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : AHMET SAİR URAZ
Firma : HALAR Enerji
Öd. Sicil No : MMO-41-0218

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Zemin Kat, Çarşıcağız Mah. 986/1 Sok. No:111 Çarşıcağız ANKARA
 Telefon: 0312 261 13 13 / 0312 261 13 14
 E-posta: net@netkurumsal.com.tr / net@netkurumsal.com.tr
 Tic. Sicil No: 270916 / Şirket Sicil No: 270916 / Mers: 08100012709160000000
 Mers: 08100012709160000000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 291550
Mersis: 34120001500000000000000000000000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274845/İstanbul
Mersis No: 34710002748450001



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler Mah. 3. Kat No: 15/15 Akfen İnşaat Kurumları Parkı
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
www.netkurumsal.com.tr | Tel: +90 212 444 4444
Etiler Mah. 3. Kat No: 15/15 Akfen İnşaat Kurumları Parkı
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

Konut Tipolojileri

5,5+1 Dupleks Katta Konut



- 2,5+1 Katta Konut



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş, İstanbul / Türkiye / 34398
Tic. Sic. No: 272207 / Mers: 08100012722070000000
www.netkurumsal.com.tr / Tel: +90 212 333 1111
Maltıza Yolu No: 10 / Kat: 1 / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

- 3 +1 Katta Konut



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 272276 / Mers: 081000127227600000000
Maltepe Nispetiye Dairesi No: 111/114

- 4+1 Katta Konut



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kıyıcağız Sok. No: 16/1 Kat: 11/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sic No: 271197 / Mers No: 0810001271197000000
www.netgdc.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sic No: 272246 / Mers No: 0810001272246000000
Mithatpaşa Yolu Kat: 11/11 Beşiktaş/İSTANBUL





Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1677
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Bir (71) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	39
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	39
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	39
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	40
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiryle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1677 / 29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün 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.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Üniversiteler Mahallesi, Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parsel Çankaya/ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parsel
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel kız öğrenci yurdu, 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent" alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>29094 Ada 9 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri</u>	351.610.000,00 TL
<u>29094 Ada 10 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri</u>	185.150.000,00 TL
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	536.760.000,00 TL (Beş Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	625.597.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 22.12.2023 itibariyle başlanmış 28.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1677 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.12.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce Özel 2023-1283 numaralı rapor 02.10.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUS) 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, 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, Lödümü(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 aşgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



KONU TAŞINMAZLAR



Koordinat: E:39.8812 B:32.7520

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 kararlaştırılmış olmadıkça 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, özgülleme 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 bütünüyle 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 kararlaştırılmadıkça, 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 rizaları 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 ipoteklin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

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

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

Rapora konu taşınmaz 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 Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler" yapı denetimi kanunu kapsamı dışında tutulmuştur.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. 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 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 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. 2022 yılı 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 yükseltilecek çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutulmuş yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

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 m², kuzeydeki merkez ise 1.077.448 m²'dir. İki bölgenin toplam yerleşim alanı 2.006.033 m²'dir. Üçüncü alan ise Hacettepe Üniversitesi'nin Polatlı Kampüsü'ne, 703.391 m²'lik bir yerleşke üzerine kurulmuştur. Polatlı Belediyesi bu merkezin ortağıdır. Dört numaralı son alan ise İvedik Organize Sanayi Bölgesi'nde, 2.756.617 m²'ye yayılmış bir durumdadır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

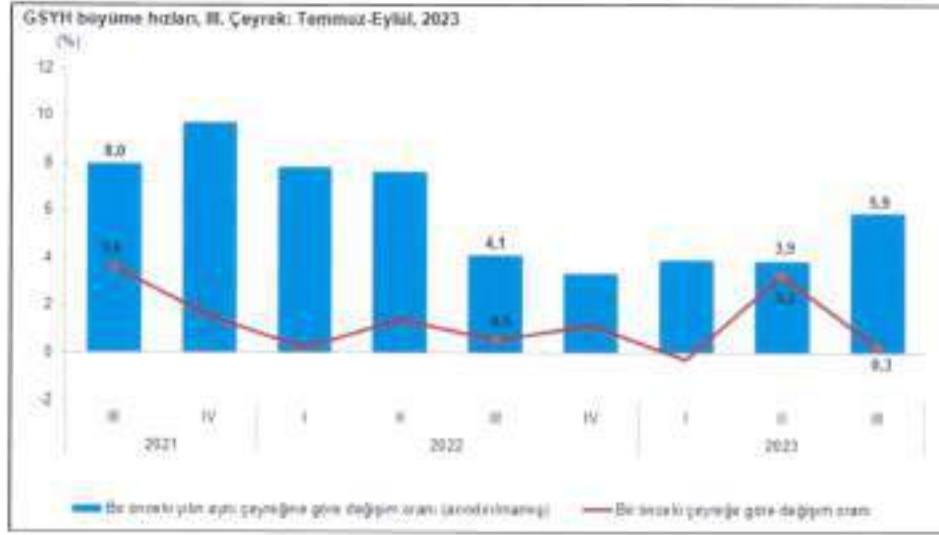


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut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



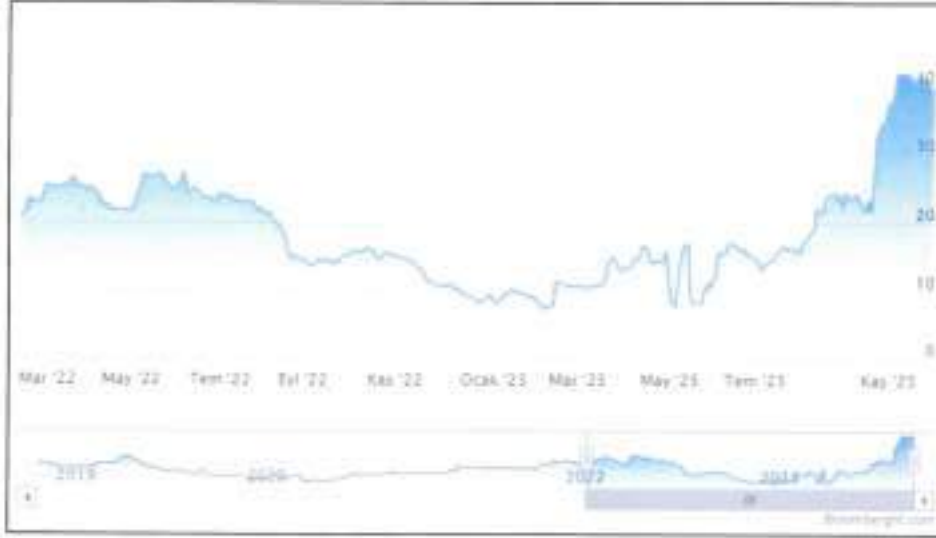
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

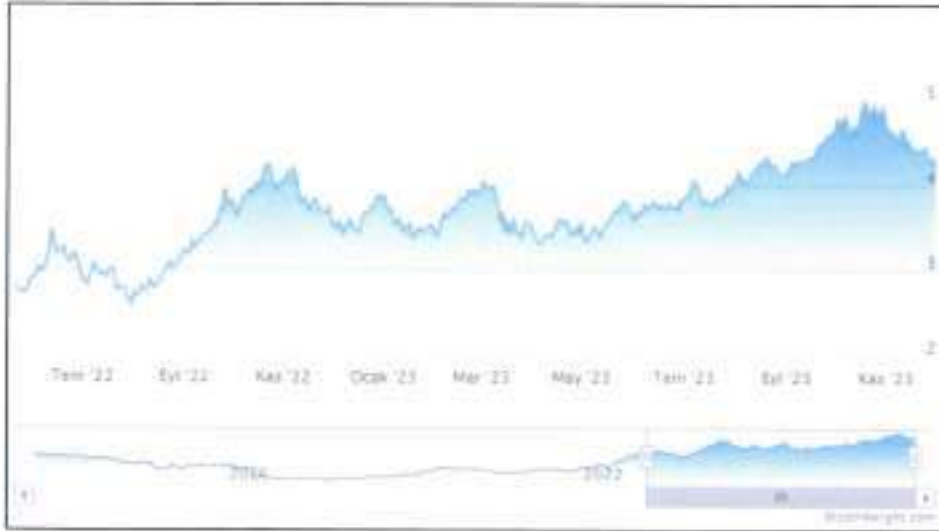


GSYİH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432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

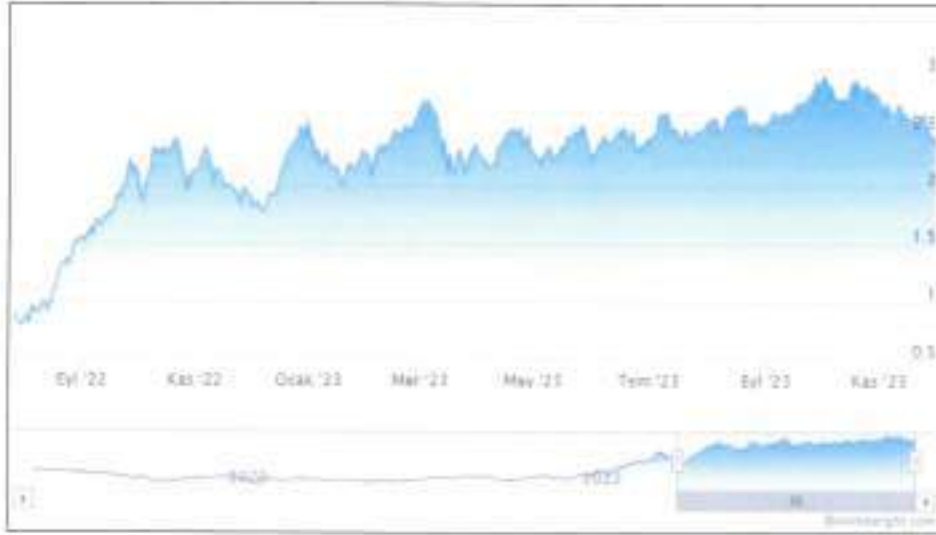
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi



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

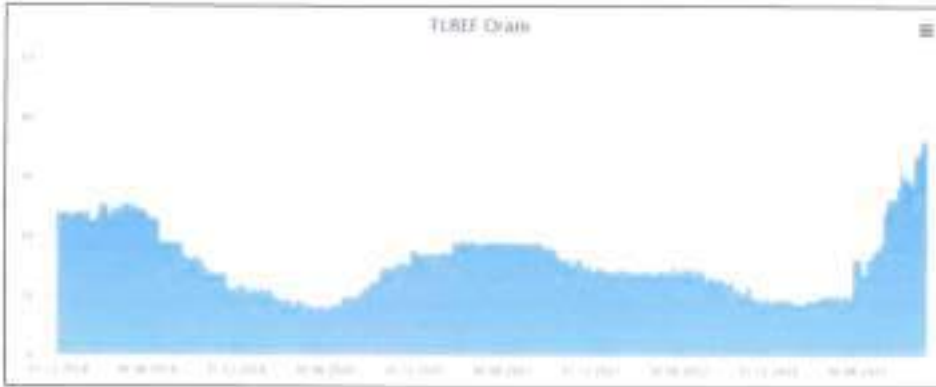


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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



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

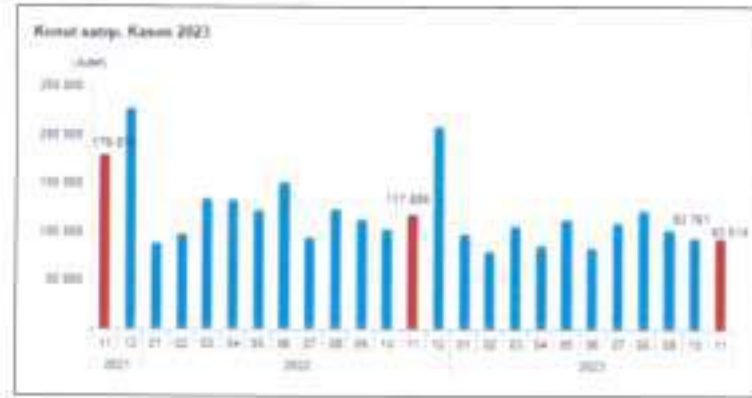
Referans Faiz Oran Değişimi;



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



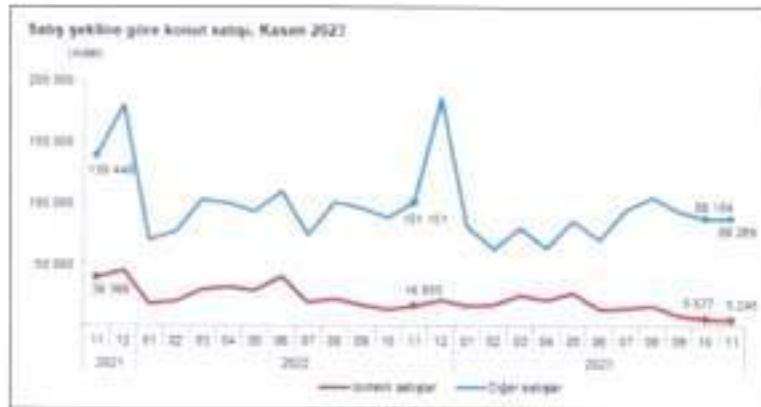
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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



Konut satış satışı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2021	2022	Değişim (%)	2021	2022	Değişim (%)
Satış gelimine göre toplam satış	63 014	117 808	29,8	1 087 349	1 277 658	14,9
İkinci el satış	5 249	56 995	98,5	171 736	258 924	51,3
Diğer satış	57 765	60 813	12,7	915 613	1 018 734	11,2
Satış değerine göre toplam satış	63 014	117 808	29,8	1 087 349	1 277 658	14,9
İl el satış	30 472	37 399	18,2	328 299	382 199	14,1
İkinci el satış	32 542	80 409	21,9	759 050	895 459	15,2

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



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



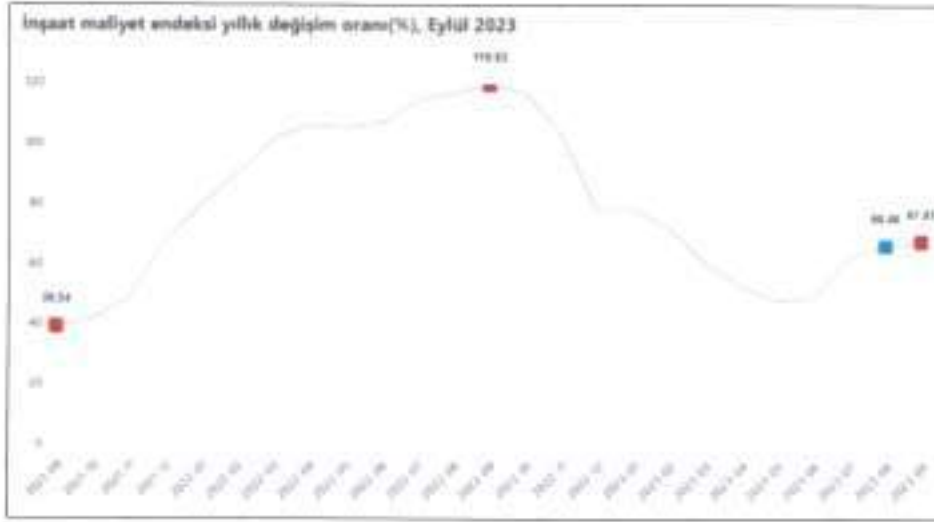
Yapı ruhsatı istatistikleri: 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Daire sayısı	Yıla göre değişim (%)	Daire sayısı	Yıla göre değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıla göre değişim (%)
2021		138.522	44,9	725.294	38,7	151.362.168	34,4
	I	33.571	137,8	174.864	116,9	34.367.562	96,7
	II	30.534	66,7	157.056	14,4	21.789.968	15,6
	III	30.496	29,2	149.614	9,1	33.312.777	19,5
	IV	44.901	18,7	243.320	34,3	51.911.147	30,8
2022		127.831	7,7	695.984	-4,1	145.785.798	-3,7
	I	26.134	-22,2	179.072	-25,9	27.414.365	-28,2
	II	29.077	-4,8	144.676	-8,8	30.750.734	-3,2
	III	26.293	-7,0	145.687	2,7	32.120.843	-3,6
	IV	46.327	0,7	275.549	13,7	55.489.826	6,8
2023		23.887	-6,6	131.562	-1,5	26.546.184	-1,7
	I	21.947	-6,8	192.158	53,4	29.188.657	27,4
	II	35.361	24,9	196.405	35,8	39.589.898	21,7

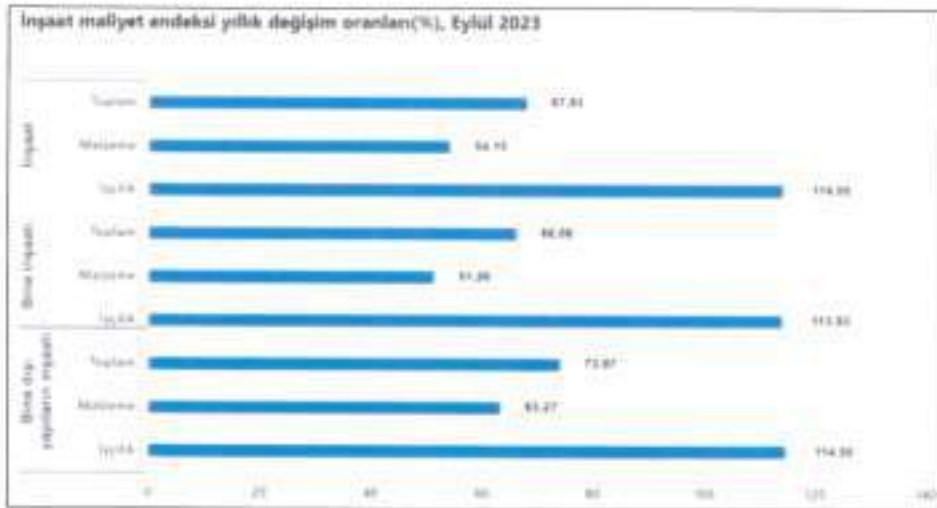
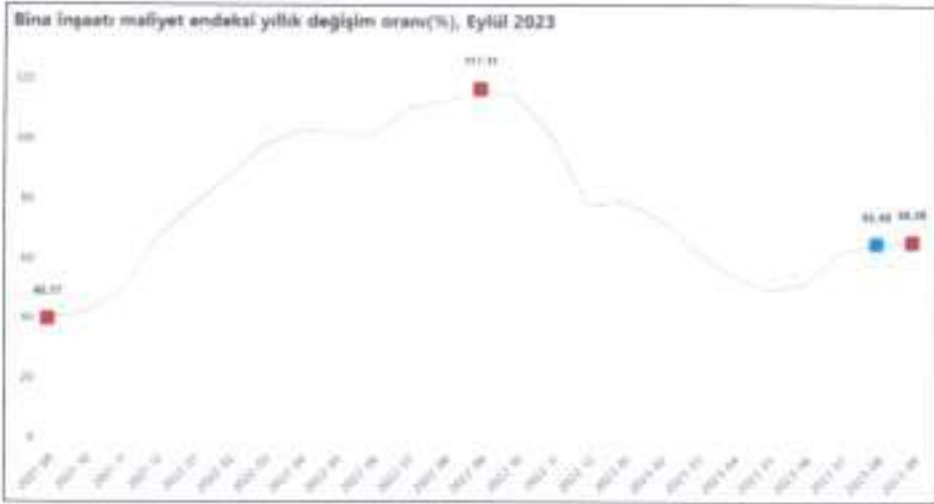
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



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



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



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

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

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

A ve B blok projesine göre zemin+6 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 26.600 m² kullanım alanıdır. Zemin katında; resepsiyon, sığınak, sığınak wc, mutfak, güvenlik odası, lobi oturma alanı, yönetim odası, teknik oda, mescit, doktor odası, bay ve bayan wc, engelli wc, soyunma odası, çamaşırhane, ütö odası, storage ve ortak alan, normal katların her birinde 52 adet öğrenci odası, dinlenme alanı, kat ofisi, elektrik odası ve çamaşırhane bulunmaktadır. Bloklarda 2 adet asansör bulunmaktadır.

Yurt binasında öğrenci odaları tip şeklinde tasarlanmıştır. Toplamda 2 tip şekilde planlanmıştır. 2 kişilik olarak planlanan odalar, yaklaşık brüt 17.4 m² alanlı olup yatak odası, banyo, çalışma alanı ve teras olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 24 m² alanıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Yapılan gözlemlerde dış cephenin kaplama, zemin kat koridor zeminleri seramik döşeme, bir kısmı halı döşemedir. Normal katlar seramik döşeme zemin, duvarlar alçı üzerine sıva boyalıdır. Odaların girişi kısmı, teras ve banyo kısımları seramik döşeme zemin olup bir kısmı parke kaplamadır. Pencerelerin pvc doğrama, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

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

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

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

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

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

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş 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 değerlendirilmeden önce gerçekleştirilmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde 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 kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:1.00, Kat adedi: 3 kat yapılaşma şartlarına ve 375 m² yüzölçümüne sahip arsa 16.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0542 447 98 98

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Dumlupınar Bulvarına yakın konumlu, Ticari Alan, E:1.00, Taks: 0.40, 5 Kat yapılaşma şartlarına ve 820 m² yüzölçümüne sahip arsa 37.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0532 449 27 32

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ertuğrul Gazi Bulvarına yakın konumlu, Konut Alan, E:0.40, Taks: 0.20, 2 Kat yapılaşma şartlarına ve 350 m² yüzölçümüne sahip arsa 7.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0530 643 09 09

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede, Dumlupınar Bulvarına yakın konumlu, Ticaret Alan, E:1.50, Taks: 0.30, 15 Kat yapılaşma şartlarına ve 10.052 m² yüzölçümüne sahip arsa 475.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0533 473 41 14

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ankaralılar Caddesine yakın konumlu, Ticari+Konut Alan, E:1.20, Hmaks:6.50 yapılaşma şartlarına ve 285m² yüzölçümüne sahip arsa 9.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0532 744 16 73

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	375,00m ²		820,00m ²		350,00m ²		10.052,00m ²		285,00m ²	
Satış fiyatı	16.700.000 TL		37.000.000 TL		7.800.000 TL		475.000.000 TL		9.250.000 TL	
m ² birim fiyatı	44.533 TL		45.122 TL		22.286 TL		47.254 TL		32.456 TL	
Pazarlık	10%	-	12%	-	15%	-	12%	-	3%	-
Konum ve diğer şerefiye	5%	-	0%	-	10%	-	15%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	25%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	20%	-	25%	-	0%	-	35%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	6.680 TL		5.866 TL		5.571 TL		6.143 TL		5.518 TL	
Ortalama Birim fiyat	5.956TL/m ²									

*Emsal düzeltme tablosu 29094 Ada 9 Parsel için dikkate alınmış olup yapılan incelemeler, beyanlar, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda imar durumu, yüzölçümü, bulunduğu konum, geometrik şekli, topoğrafya durumu vb. özellikler dikkate alınarak 29094 Ada 10 parsel "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapılaşma izni olmaması sebebiyle yukarıda bulunan birim fiyat %50 oranında düşülerek ortalama 2.978 TL/m² değer uygun görülmüştür.

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



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

Değerleme konusu taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent", 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" imarlıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendileri ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle özel orman alanları ve ağaçlandırılacak alanlar bulunmaktadır. Hacettepe Üniversitesi yerleşkesinin batı kısmında yoğunluklu konut ve ticari imarlı olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu bölgenin Üniversite yerleşkesine yakın olması sebebi ile yapılan yapılar apart, öğrenci yurdu vb. şekilde kullanıldığı görülmüştür. Bu duruma istinaden 29094 Ada 9 Parsel için söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki konut ve ticari imarlı arsalar emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	5.957,20 ₺	405.000.000,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	2.978,60 ₺	356.142.053,39 ₺
TOPLAM			761.142.053,39 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümleri dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **761.142.053,39- TL** olarak tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan ve mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlerine göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

29094 ADA 9 PARSEL YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m²)	BİRİM MALİYET (TL/m²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
A BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
B BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				2.680.000,00 ₺
TOPLAM				436.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 405.000.000,00 TL

Yapı Değeri : 436.000.000,00 TL

TOPLAM : 841.000.000,00 TL

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

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

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

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	185.145.405,46 ₺
GENEL TOPLAM	₺831.690.294,78

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- 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 gelire 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 için 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 gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların anndırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan anndırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki 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 toplam yöntem esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

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

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

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %23,69 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %23,50 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2024 yılı kira bedeli KDV hariç 30.277.105,92 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Ocak ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2024 yılı Ocak ayında belirlenen kira bedelinin mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında 2025 yılında %56 olarak, 2026 yılında %35, 2027 yılında %28, 2028 yılında %20, 2029 yılında %15, 2030 yılında %13, 2031 yılında %12, 2032 yılında %11 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık sigorta bedeli 2024 yılı için 310.000,00 TL olarak belirlenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıl Year	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Talim Kaynakları	2.264	2.244	2.224	2.204	2.184	2.164	2.144	2.124	2.104	2.084	2.064	2.044	2.024	2.004
Talim Gelirleri (TL)	61.124,44	61.178,11	61.241,81	61.305,27	61.368,21	61.430,76	61.492,91	61.554,71	61.616,27	61.677,59	61.738,67	61.800,52	61.862,12	61.923,47
YMA Yenileme Gelirleri (TL)	430.171.105,81	447.231.355,24	465.761.350,47	485.217.333,28	505.192.944,58	526.191.998,88	547.724.294,11	569.291.641,11	591.404.949,58	613.474.221,01	635.918.466,44	658.348.771,11	680.274.146,11	701.200.577,81
Toplam Gelir	430.171.105,81	447.231.355,24	465.761.350,47	485.217.333,28	505.192.944,58	526.191.998,88	547.724.294,11	569.291.641,11	591.404.949,58	613.474.221,01	635.918.466,44	658.348.771,11	680.274.146,11	701.200.577,81
İşletme Giderleri	4582.275,00	4471.222,81	4377.528,21	4284.175,21	4191.062,27	4128.119,37	41172.741,56	41.425.470,11	41.561.170,11	41.708.111,11	41.849.127,11	41.989.127,11	42.128.111,11	42.266.111,11
Özel mülkiyetler	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Diğer İşletme Giderleri	4201.695,00	4409.895,00	4491.895,00	4584.115,21	4682.746,27	4786.064,37	4894.064,37	4996.111,11	5092.111,11	5182.111,11	5266.111,11	5354.111,11	5436.111,11	5512.111,11
Diğer Giderler	4121.185,57	4236.185,41	4328.417,84	4404.066,34	4489.734,31	4581.158,34	4668.170,78	4711.111,11	4711.111,11	4711.111,11	4711.111,11	4711.111,11	4711.111,11	4711.111,11
Toplam Giderler	4764.126,57	4718.305,21	4697.911,26	4648.356,72	4604.942,85	4574.342,85	4541.111,11	4538.111,11	4538.111,11	4538.111,11	4538.111,11	4538.111,11	4538.111,11	4538.111,11
Net Gelir Toplamı (TL)	425.912.949,24	442.923.050,03	461.843.439,26	478.863.978,56	493.999.999,73	510.799.339,81	529.001.104,41	548.199.349,11	568.199.349,11	588.199.349,11	608.199.349,11	628.199.349,11	648.199.349,11	668.199.349,11
İşletme Gideri	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
İşletme Gideri	425.744.949,24	442.756.050,03	461.676.439,26	478.696.978,56	493.882.999,73	510.682.339,81	528.834.104,41	547.989.349,11	567.989.349,11	587.989.349,11	607.989.349,11	627.989.349,11	647.989.349,11	667.989.349,11



Yatırım Periyotları	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Yıla Göre	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Faaliyet Kazançları	2.264	2.264	2.264	2.269	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284
Faaliyet Gelirleri (TL)	19.613,81	9.709,07	422.291,67	611.921,37	124.898,28	414.533,67	416.555,91	428.171,28	422.816,14	421.124,14	427.993,28	440.828,87	428.344,18
Yüksek Yönetim Hizmetleri (TL)	4.294.523.096,28	4.291.959.515,98	4.334.329.872,18	4.444.640.438,29	4.494.791.895,69	4.441.175.731,34	4.499.693.812,58	4.554.334.292,89	4.624.440.887,62	4.692.329.182,68	4.767.082.248,18	4.848.328.226,42	4.932.766.191,31
Faaliyet Gelirleri	4.296.837.612,09	4.291.969.525,96	4.336.651.743,36	4.446.862.369,67	4.497.013.791,37	4.442.351.462,67	4.501.867.625,16	4.562.668.585,07	4.627.261.070,82	4.693.453.365,86	4.774.104.490,86	4.859.156.452,84	4.935.112.382,69
Siyasete İlişkin	42.908.220,88	42.908.220,15	42.908.220,71	42.908.220,56	44.947.526,59	44.951.127,28	44.998.939,40	45.333.821,11	46.244.398,87	46.808.291,45	47.679.521,44	48.091.381,29	49.117.941,26
Özellik Gelirleri	40,38	40,38	40,00	40,00	40,38	40,00	40,00	40,25	40,00	40,00	40,00	40,00	40,29
Diğer Gelirler (Net)	42.738.879,50	42.867.879,77	42.908.220,71	42.728.407,56	44.907.186,21	44.911.127,28	44.958.939,40	45.333.821,11	46.244.398,87	46.808.291,45	47.679.521,44	48.091.381,29	49.117.941,26
Diğer Gelirler	42.738.879,50	42.867.879,77	42.908.220,71	42.728.407,56	44.907.186,21	44.911.127,28	44.958.939,40	45.333.821,11	46.244.398,87	46.808.291,45	47.679.521,44	48.091.381,29	49.117.941,26
Tasarrüf Gelirleri	44.726.700,65	47.465.421,61	48.291.068,42	49.109.877,18	49.323.803,38	49.399.117,28	49.388.611,33	49.390.938,61	49.507.716,11	49.722.509,19	49.937.042,88	50.154.822,57	50.374.882,52
Net Gelir Toplamı (%)	4158.890.871,54	4188.891.391,12	4228.714.012,72	4251.887.232,28	4294.334.388,18	4287.334.388,18	4341.137.416,48	4374.179.711,61	4428.512.947,11	4494.879.511,31	4571.945.284,18	4651.138.265,48	4735.212.388,88
İndirgenmiş Net Gelirler Oranı	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Net Gelirler Oranı (TL)	1122.291,28	1130.927,98	1141.617,38	1148.171,12	1159.018,81	1156.401,18	1172.018,28	1181.988,82	1202.798,82	1222.911,45	1243.024,08	1263.136,71	1283.249,34



Yılın Ortası	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Yıla Yana	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yüksek Kalite	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234
Yüksek Kalite (TL)	639.405,94	646.880,20	646.880,20	650.122,23	653.888,48	658.247,32	675.281,20	679.332,24	687.835,58	697.886,28	709.588,84	723.052,86	737.320,41
Yüksek Kalite (M2)	61.076.984.321,41	61.148.258.766,78	61.270.421.293,67	61.458.880.725,37	61.711.781.362,21	62.044.820.725,77	62.468.367.880,28	62.984.086.338,72	63.594.393.353,89	64.300.544.222,52	65.114.846.224,21	66.041.429.407,29	67.084.478.227,22
Toplam Değer	6.173.484.221,41	6.149.258.766,78	6.175.677.293,67	6.243.880.725,37	6.371.781.362,21	6.559.820.725,77	6.808.367.880,28	7.027.332,24	7.317.835,58	7.689.588,84	8.154.052,86	8.723.052,86	9.407.320,41
İhtisap Gücü	623.333.482,57	611.491.911,94	612.735.711,97	614.189.822,23	621.113.628,23	627.688.323,24	639.388.420,24	651.488.868,24	674.888.411,21	705.488.221,21	745.888.441,21	799.888.441,21	869.888.441,21
Net Kurumsal Değer	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Diğer Değerler	623.333.482,57	611.491.911,94	612.735.711,97	614.189.822,23	621.113.628,23	627.688.323,24	639.388.420,24	651.488.868,24	674.888.411,21	705.488.221,21	745.888.441,21	799.888.441,21	869.888.441,21
İhtisap Gücü	623.333.482,57	611.491.911,94	612.735.711,97	614.189.822,23	621.113.628,23	627.688.323,24	639.388.420,24	651.488.868,24	674.888.411,21	705.488.221,21	745.888.441,21	799.888.441,21	869.888.441,21
Toplam Değer	623.333.482,57	611.491.911,94	612.735.711,97	614.189.822,23	621.113.628,23	627.688.323,24	639.388.420,24	651.488.868,24	674.888.411,21	705.488.221,21	745.888.441,21	799.888.441,21	869.888.441,21
Net Kurumsal Değer (TL)	61.076.984.321,41	61.148.258.766,78	61.270.421.293,67	61.458.880.725,37	61.711.781.362,21	62.044.820.725,77	62.468.367.880,28	62.984.086.338,72	63.594.393.353,89	64.300.544.222,52	65.114.846.224,21	66.041.429.407,29	67.084.478.227,22
İhtisap Gücü (M2)	61.076.984,321,41	61.148.258,766,78	61.270.421,293,67	61.458.880,725,37	61.711.781,362,21	62.044.820,725,77	62.468.367,880,28	62.984.086,338,72	63.594.393,353,89	64.300.544,222,52	65.114.846,224,21	66.041.429,407,29	67.084.478,227,22
İhtisap Gücü (%)	27,44%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İhtisap Gücü (M2)	61.076.984,321,41	61.148.258,766,78	61.270.421,293,67	61.458.880,725,37	61.711.781,362,21	62.044.820,725,77	62.468.367,880,28	62.984.086,338,72	63.594.393,353,89	64.300.544,222,52	65.114.846,224,21	66.041.429,407,29	67.084.478,227,22

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	23,50%	23,50%	23,50%
Risk Primi	3,00%	3,50%	4,00%
İndirgeme oranı	26,50%	27,00%	27,50%
Bugünkü Değer (TL)	6377.403.622,12	6351.608.636,04	6328.725.470,83
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	6377.400.000,00	6351.610.000,00	6328.730.000,00

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için üst hakkı sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti yapıldığı için mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsa değerinin tespiti yapılmıştır. Maliyet analizinde mevcut binaların maliyet bedeli belirlenmiştir. Taşınmazın hali hazırda kira sözleşmesine göre gelir getiriyor olması göz önüne alınarak gelir analizi ile tespit edilen değeri esas kabul edilmiştir. Pazar yaklaşımı ve maliyet analizi ile bulunan değer ile gelir yaklaşımı ile bulunan değer arasındaki farkın başlıca sebebi ise parselin kullanılmamış emsal hakkının bulunması ve parsel üzerinde yer alan yurdun KYK bünyesinde olmasıdır.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Hacettepe Üniversitesi kampüsü içerisinde yer alıyor olması
- Taşınmaz içerisinde yer alan tesislere öğrencilerin kolayca ulaşabilmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir 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 üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerlendirme işlemi dikkate alınmamıştır.

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

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

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

TAPU KAYDI

weblopu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Darı/Mustakil/Hak	Ada/Parsel	29094/9
Tapınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2)	67985 00
İl/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Beğimsiz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı	Çankaya	Beğimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	LÖLÜMÜ (ME) M	Beğimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
GR/Sayfa No:	114/11222	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	49 yıl süre ile 96 cilt 9464 sayfadaki 79094 ada 9 parsel üzerindeki 'Üst (İnşaat) Hakkı'

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

	tarafından 5 yıl süre ile kiralanan olup, 5 yıl sonunda akitine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl süreler halinde kiralama işlemi devanı edeceğine dair davasıyla ilgili LÖLÜMÜ AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: S9997(Şablon: 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	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
291853668	(SN 7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	67985 00	67985 00	Darım ve Mustakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ


2 / 3

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN: 3930586038		16-05-2016 13:45 - 37987			
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
291863644	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNİKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Mustakil Hakikat Devri 04-02-2015 7207	
MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ							

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müptenz Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasit Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNİKENT 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) B6NdYThBfVm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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:

1. ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/9865 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 HATA İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZİTTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/9865 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 01/05/2005 TARİH VE 25794 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI KENDİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARIYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.
ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 16/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN ÖZGÜN HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANAN 05/03/2005 TARİH VE 25748 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANIN İLE SONRADAN 25/10/2008 TARİH VE 2008/13848 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZİTLEMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
2. 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAMA YAPILABİLİR. TİM ALANDA HİMAH-ŞİRBEST İMSAL-0,40'TIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE HER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMDUR.
3. YAPILAMA FASELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMAÇINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
4. İDARI SÖZLÜ VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAMA ALANININ %30'UNU UÇETMEZ.
5. BÜTÜN ZEMİN ÖZELLİKLERİNİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
6. 7268 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/09/2002 TARİH VE 8.09.0.45.0.12.00.06/91 SAYILI AFET İZLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇİNDEN İZLEME İZLEME ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNERİLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
7. PLAN KAPSAMINDA SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR.
9. PLAN KAPSAMINDA GÖRÜLÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR.
10. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYULANACAKTIR.
11. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNİN (YERLEŞİM, VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
12. ENERJİ NAZIM HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN 6.25.2.730.5.01.11.1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULUSUNDA YAPILACAKTIR.
13. ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE 8.12.006M.1.01 (KÖ) 30/2009 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULUSUNDA PLAN İZLENİŞTİRİLMİŞ İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İNCELEME RAPORU MADDELERİNİ UYULACAKTIR.
14. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI KARARI VE EKİNDEKİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
15. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEYİNDE GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMÜNDE İLGİLİ KURULUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA İCRA SAYILI İMAR KANUNU VE İZLEME YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR.
17. İNŞAAT İMSALU 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.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

1) İşbu sözleşmenin 49 (kırkdokuz) yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtar gerek kalmaksızın sözleşme münfesh sayılarak, tapudan taşınmaz maliki tarafından terkini istenir ve üst hakkı sona erer. Bu durumda yukarıda B-3 maddesinde düzenlendiği şekilde üst hakkı sahibi tarafından taşınmaz üzerinde yapıları tüm yapılar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalırlar.

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

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

Dr. Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

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

Prof. Dr. Tuncay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr. Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter



YAPI RUHSATI

1. Ruhsat alanın adı: BÜYÜK SAĞLIK VE TOPLULUK SAĞLIĞI		2. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN		3. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN		4. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN		5. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN		6. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN		7. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN		8. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN	
9. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				10. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				11. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				12. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN			
13. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				14. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				15. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				16. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN			
17. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				18. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				19. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN				20. Ruhsat alanın adresi: S. AKIN			

Yapı Seçimleri

21. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 21.1. Yapı seçimi		22. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 22.1. Yapı seçimi		23. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 23.1. Yapı seçimi		24. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 24.1. Yapı seçimi		25. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 25.1. Yapı seçimi		26. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 26.1. Yapı seçimi		27. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 27.1. Yapı seçimi		28. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 28.1. Yapı seçimi	
29. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 29.1. Yapı seçimi		30. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 30.1. Yapı seçimi		31. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 31.1. Yapı seçimi		32. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 32.1. Yapı seçimi		33. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 33.1. Yapı seçimi		34. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 34.1. Yapı seçimi		35. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 35.1. Yapı seçimi		36. Yapı seçimi: <input type="checkbox"/> 36.1. Yapı seçimi	

Form Düzellenen Kurumla İlgili Özellikler

37. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 37.1. Kurumla ilgili özellikler		38. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 38.1. Kurumla ilgili özellikler		39. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 39.1. Kurumla ilgili özellikler		40. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 40.1. Kurumla ilgili özellikler		41. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 41.1. Kurumla ilgili özellikler		42. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 42.1. Kurumla ilgili özellikler		43. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 43.1. Kurumla ilgili özellikler		44. Kurumla ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 44.1. Kurumla ilgili özellikler	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Yapı ile İlgili Özellikler

45. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 45.1. Yapı ile ilgili özellikler		46. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 46.1. Yapı ile ilgili özellikler		47. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 47.1. Yapı ile ilgili özellikler		48. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 48.1. Yapı ile ilgili özellikler		49. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 49.1. Yapı ile ilgili özellikler		50. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 50.1. Yapı ile ilgili özellikler		51. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 51.1. Yapı ile ilgili özellikler		52. Yapı ile ilgili özellikler: <input type="checkbox"/> 52.1. Yapı ile ilgili özellikler	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Yapının Teknik Özellikleri

53. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 53.1. Yapının teknik özellikleri		54. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 54.1. Yapının teknik özellikleri		55. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 55.1. Yapının teknik özellikleri		56. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 56.1. Yapının teknik özellikleri		57. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 57.1. Yapının teknik özellikleri		58. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 58.1. Yapının teknik özellikleri		59. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 59.1. Yapının teknik özellikleri		60. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 60.1. Yapının teknik özellikleri	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Yapı Projeleri

61. Yapı Projesi Adı	62. Yapı Projesi Adı	63. Yapı Projesi Adı	64. Yapı Projesi Adı	65. Yapı Projesi Adı	66. Yapı Projesi Adı
61.1. Yapı Projesi Adı	61.2. Yapı Projesi Adı	61.3. Yapı Projesi Adı	61.4. Yapı Projesi Adı	61.5. Yapı Projesi Adı	61.6. Yapı Projesi Adı
62.1. Yapı Projesi Adı	62.2. Yapı Projesi Adı	62.3. Yapı Projesi Adı	62.4. Yapı Projesi Adı	62.5. Yapı Projesi Adı	62.6. Yapı Projesi Adı
63.1. Yapı Projesi Adı	63.2. Yapı Projesi Adı	63.3. Yapı Projesi Adı	63.4. Yapı Projesi Adı	63.5. Yapı Projesi Adı	63.6. Yapı Projesi Adı
64.1. Yapı Projesi Adı	64.2. Yapı Projesi Adı	64.3. Yapı Projesi Adı	64.4. Yapı Projesi Adı	64.5. Yapı Projesi Adı	64.6. Yapı Projesi Adı
65.1. Yapı Projesi Adı	65.2. Yapı Projesi Adı	65.3. Yapı Projesi Adı	65.4. Yapı Projesi Adı	65.5. Yapı Projesi Adı	65.6. Yapı Projesi Adı
66.1. Yapı Projesi Adı	66.2. Yapı Projesi Adı	66.3. Yapı Projesi Adı	66.4. Yapı Projesi Adı	66.5. Yapı Projesi Adı	66.6. Yapı Projesi Adı

HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ SAHİBİ Hacettepe Teknokent Yönetici A.Ş.

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

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

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

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

	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26399	<i>[Signature]</i>
STATİK				
MEKANİK TASİSAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

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

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden ANAT Yapı İşleri Müdürlüğü <i>[Signature]</i>	Mimar Gürkan YENİ Yapı İşleri ve Teknik Çözümler Mühürü <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEME TARİHİ	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.09.2013 <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i> Ayhan UZUNLU Şube Müdürü V.	<i>[Signature]</i> Ayhan UZUNLU Şube Müdürü V.



KM Formunda Parsel Geometrisi NDR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçek	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonksiyon Uyarı	
Kullanım Kararı	Orman Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETİMLİK	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	-
Yer Bahçe	-	T.A.K.S	-
Ahır Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-
Top. İnşaat Alanı	-	İmala	-
Maks. Kentsel Sayısı	-	Bançık	-

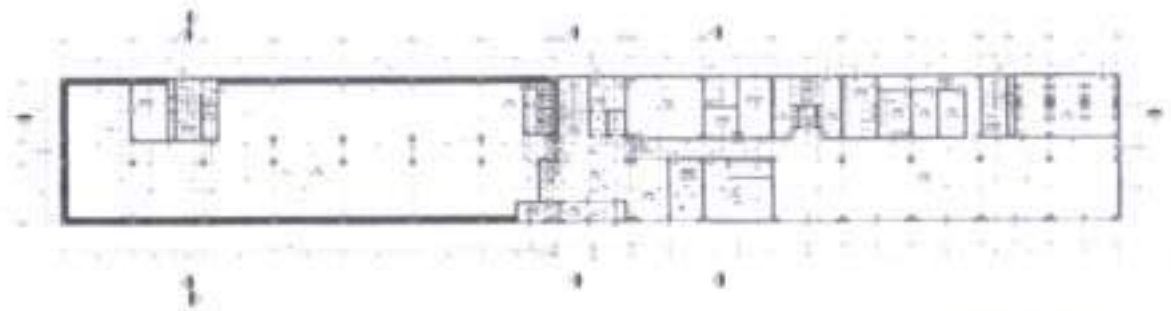
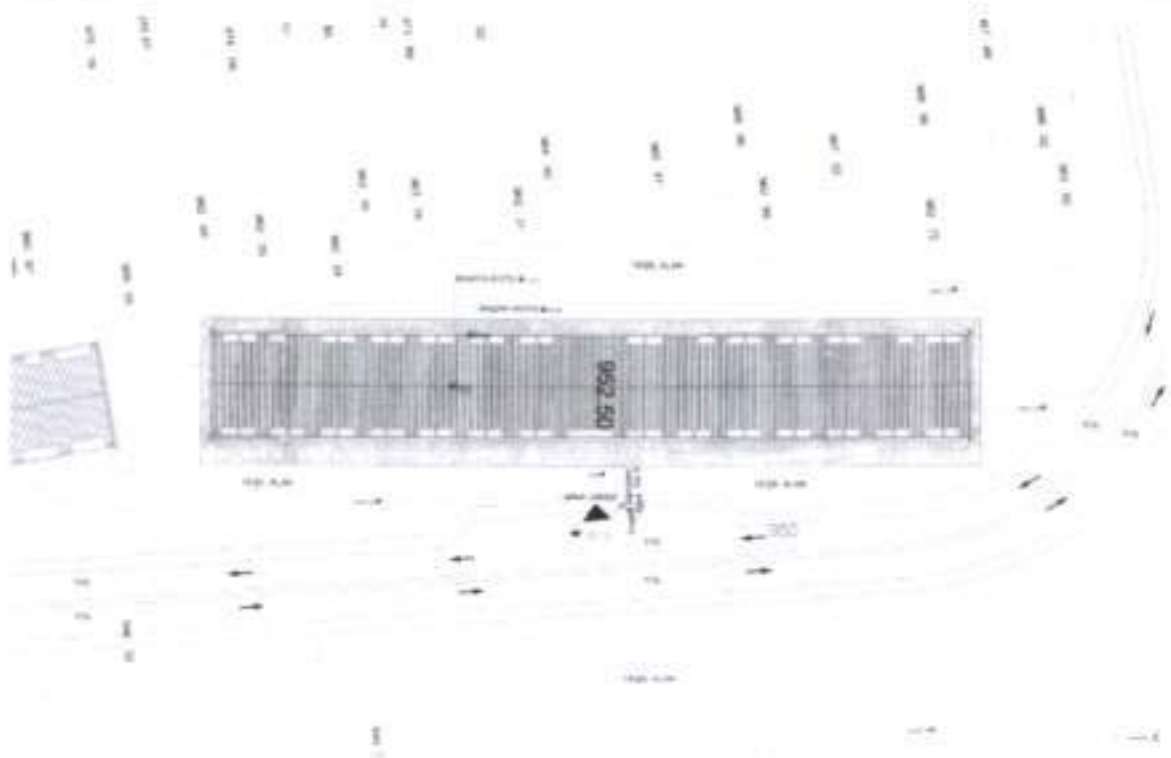
Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELİ

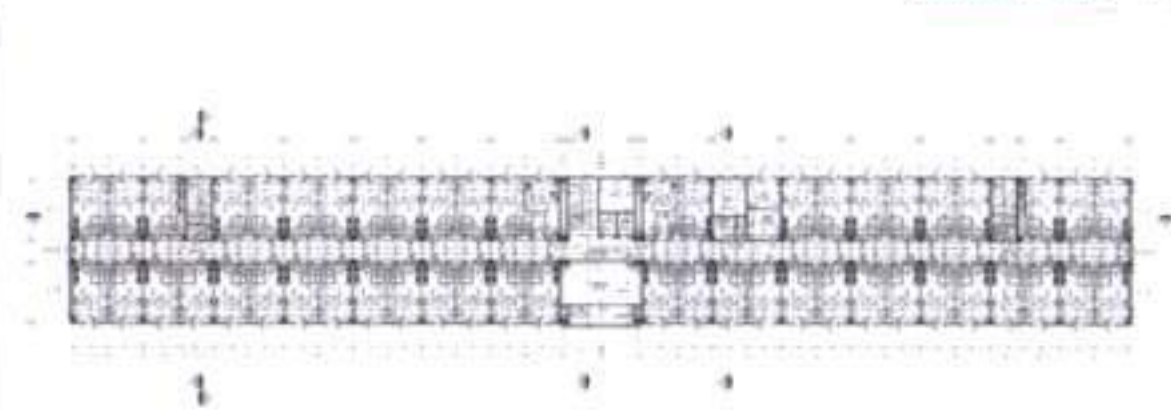
İl	ANKARA	Pafta	02BA18B4C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29094 / 10
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	119.267,82 m ² (Tapu alanı değildir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İslen Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Caddesi / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil



ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI









TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.09.2010

No: 40449

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arkan

BAŞKAN
GENEL SEKRETER

E. Nettekurt Anclit

E. Nettekurt ANCLİT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1274

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 28039106440 - Lisans No: 407418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Emcan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1068

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 6910002196 - Lisans No: 406022)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

İsmail BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.04.2019

Belge No: 2019-01.1309

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 3060721448 - Lisans No: 911342)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Emcan AYDOĞDU
Başkan

