

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazar'a 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 pazar'a 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. Pazar'a çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fili ve potansiyel kullanımın hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsayılmaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılr. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübeının avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düşüğü 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 değiştirilen varlığın normal bir şekilde el değiştirildiği bir pazardır.

↗ Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceğii fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanımına göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekmektedir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşım 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 gerekliliği 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 gerekliliği görülmektedir.

↗ Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir göstergede sağlanması gerekliliği görülmektedir.

↗ Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmasız. 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 varsayıldığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıkların içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gereklidir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklenisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımılarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımının 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), (b) olası değerlendirme yaklaşımının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşım ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

A Pazar Yaklaşımını Açıklayııcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gereklidir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna öncəli 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 tipatıp veya öncəli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırırmalı bir analizini yapması gerekdir. Bu karşılaştırırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayisallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gereklidir.

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, Ertuğrul Gazi Bulvarına yakın konumlu, Ticari Alan, E:1.10, 16 Kat yapılaşma şartlarına ve 4.379 m² yüzölçümüne sahip 140 m²lik kısmı hisseli olarak 2.800.000 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.

İlgili: 0554 112 30 14

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hacettepe Teknokent'e yakın konumlu, Konut Alan, E:2.00, 30 Kat yapılaşma şartlarına ve 9.401,00 m² yüzölçümüne sahip 262 m²lik kısmı hisseli olarak 8.500.000 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.

İlgili kişiye sistem üzerinden yalnızca mesaj atılmaktadır.

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:0.40, Hmaks: 6.50 yapılaşma şartlarına ve 840 m² yüzölçümüne sahip arsa 25.000.000 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.

İlgili: 0530 643 09 09

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:1.00, Kat adedi: 2 kat yapılaşma şartlarına ve 720 m² yüzölçümüne sahip arsa 27.000.000 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.

İlgili: 0542 447 98 98

EMSAM DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Yüzölçüm (m ²)	140,00m ²		262,00m ²		840,00m ²	
Satış fiyatı	2.800.000 TL		8.500.000 TL		25.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	20.000 TL		32.443 TL		29.762 TL	
Pazarlık	3%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefliyel	0%	-	0%	-	5%	-
Yüzölçüm şerefliyesi	50%	-	50%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefliyesi	25%	-	30%	-	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	4.400 TL		4.866 TL		5.952 TL	
Ortalama Birim Fiyat	5.211 TL/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 ortalama birim fiyat %50 oranında düşülerek ortalama 2.600 TL/m² değer uygun görülmüştür.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamda Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınığını 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. Taşınmaların 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" niteliği ve Üzerinde yapı izni olmaması sebebiyle 29094 Ada 9 Parselden yola çıkılarak ortalama birim fiyatının %50 oranında indirgenmesi uygun görülmüştür.

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

Δ Pazar Yaklaşımı ile 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	5.200,00 ₺	353.522.000,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	2.600,00 ₺	310.874.200,00 ₺
TOPLAM			664.396.200,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümleri dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **664.396.000,00 - TL** olarak tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıçı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşının Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz kulfet doğuran zaman, elverisizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapılmak istenilen olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımın, 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 yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliği görülmektedir: (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerlerinin 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 parcellerin 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 parceller için yukarıdaki birim değer, takdir edilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE DÜZELTME İŞLETMESİ
AKFEN İŞLETME İŞLETME İŞLETMESİ
AKFEN İŞLETME İŞLETME İŞLETMESİ
www.akfencity.com.tr 14.000.000.00 TL
Ticari Hizmetlerin Mührü: 14.000.000.00 TL
Akfen City İŞLETME İŞLETMESİ İŞLETMESİ

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 (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YİPRANMA 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 Mütterek İşler vs.				2.680.000,00 ₺
TOPLAM				436.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 353.525.000,00 TL
 Yapı Değeri : 436.000.000,00 TL
 TOPLAM : 789.522.000,00 TL

* Sonuç olarak 29094 Ada 9 Parsel maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda 789.522.000,00 TL değer tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde tesis edilen Üst Hakkına esas değer hesaplama tablosu ise aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 9 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Değerleme Tarihi İtilâbiyle Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	14.047
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	65.200,00
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Arazi Toplam Değeri (TL)	4353.522.000
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	82.720,92
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	6184.981.692,16

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 10 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	14.047
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	€2.600,00
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Arazi Toplam Değeri (TL)	€310.874.200
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	€1.360,46
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	€162.666.073,30

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

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

29094 ADA 9 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	184.981.692,16 €
YAPI DEĞERİ	436.000.000,00 €
TOPLAM	620.981.692,16 €

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	162.666.073,30 €

GENEL TOPLAM	€783.647.765,46

Değerlemeye konu taşınmazların irtifak hakkı değeri yaklaşık toplam 783.648.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

A Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet No: 2014/10/000000000000000000
Tel: 0312 + 7 13 42 11 - 0312 + 7 13 42 12
Faks: 0312 + 7 13 42 13 - 0312 + 7 13 42 14
E-mail: info@netdegerleme.com.tr - www.netdegerleme.com.tr
Akfen Gemi İş Merkezi 1. Kattı
Marmara Mah. 3. Sok. 12. No: 10/1
34376 Beyoğlu / İSTANBUL
T.C. 34.376.010.000-000-19

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntemi:

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirişi kapitalizasyonu (indirgeme) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, 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 artik değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayıma dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artik 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 dönem takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artik değer hesabında son dönem takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yıldan sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artik değer denir.

INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekilde sıralıdır:

- (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) (varsayımsız) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen 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 itibarıyle %25,52 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %25,50 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 %29 olarak belirlenmiştir.

Takip eden yıllarda ise ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe olması beklenen iyileşmeler ve gelişmeler sebebiyle her 10 yılda indirgeme oranı 2 baz puan indirgenerek hesaplama yapılmıştır. Bu doğrultuda 2023-2033 yılları %29, 2034-2043 yılları %27, 2044 yılı ve takip eden yıllarda ise %25 oranları kabul edilmiştir. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde DCF tablosunda tek bir indirgeme oranı kullanmak adına benzer net bugünkü değeri sağlayan %27 indirgeme oranı kullanılmış olup her sene için aynı kalacağına kanaat getirilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.
Bankacılık, İhracatçı ve İthalatçı İmara İhale İhale
Ticaret ve Sanayi İhale İhale İhale İhale İhale İhale
Ticaret ve Sanayi İhale İhale İhale İhale İhale İhale
Makam: İstanbul 34377 069 929

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 2023 yılı 3 aylık kira bedeli KDV hariç 4.282.016,40 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tufe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2023 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2024 yılı Eylül ayında mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında 2024 yılında %65 olarak, 2025 yılında %56, 2026 yılında %35, 2027 yılında %28, 2028 yılında %20, 2029 yılında %15, 2030 yılında %13, 2031 yılında %12 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 öngörlülmüştür.
- Yıllık sigorta bedeli 2023 yılı için 233.436,99 TL olarak belirlenmiş olup bu yıl için 3 aylık kısmı projeksiyona eklenmiştir. 2023 3 aylık bina sigorta bedeli yıllık bedel KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İlave olarak öngörelemeyen gider kalemleri için %60,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında değerlendirme ayı hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Genel MÜdürlük: Prof. Dr. M. Nihat YILMAZ
T.C. İLETİŞİM İSTİHLAK FEDERASYONU
Yerel Yönetim Kuruluşları ve İdarecilerin
Birlikte Umarak ve İşbirliği İle İstihdam
İşverenlerin Ortak Dairesi
www.netkdn.com.tr

Period	0-25	25	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Period	9-47	48-51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	
Net Income	2,810	3,004	3,025	2015	2627	4056	2019	2014	291	1632	2631	3531	3635	2836	
Total Assets	1,264	1,268	1,264	2,704	2,704	2,704	2,704	2,704	2,704	2,704	2,704	2,704	2,704	2,704	
Total Liabilities	643,940	61,940,244	61,632,29	61,193,25	61,495,16	61,495,29	61,495,29	61,495,29	61,495,29	61,495,29	61,495,29	61,495,29	61,495,29	61,495,29	
Trade Payables	14,382,000,410	6,061,591,508	6,052,310,33,21	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80
Trade Receivables	14,287,200,410	6,061,591,508	6,052,310,33,24	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	6,051,161,641,80	
Interest Expenses	6,012,811,526	6,211,613,202	6,416,435,62	6,618,201,45	6,811,981,43	7,010,310,52	7,210,310,52	7,410,310,52	7,610,310,52	7,810,310,52	8,010,310,52	8,210,310,52	8,410,310,52	8,610,310,52	
Interest Income	4,610,40	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	
Interest Income	6,261,151,25	6,311,171,25	6,469,886,621	6,710,981,192,45	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	
Other Income	1,271,115,82	1,261,135,82	4,673,149,820	4,717,951,148	4,680,907,21	4,653,190,66	4,653,190,66	4,653,190,66	4,653,190,66	4,653,190,66	4,653,190,66	4,653,190,66	4,653,190,66	4,653,190,66	
Other Income	8,121,369,84	8,009,409,89	4,137,871,00,41	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	4,1261,594,93	
Net Cash Flow from (used in) operating activities	44,359,405,1	51,743,217,24	847,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	157,033,45,63	

Interest Income	17,005	27,006	37,007	27,007	27,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007
Interest Income	4,610,40	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Interest Income	6,261,151,25	6,311,171,25	6,469,886,621	6,710,981,192,45	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61

Interest Income	17,005	27,006	37,007	27,007	27,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007	37,007
Interest Income	4,610,40	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Interest Income	6,261,151,25	6,311,171,25	6,469,886,621	6,710,981,192,45	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61	6,114,145,957,61

NET INVESTMENT IN PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT
DECREASED BY RMB 1,147,701,203
BETWEEN 30 JUNE 2013 AND 30 JUNE 2014
AND BY RMB 1,147,701,203
BETWEEN 30 JUNE 2012 AND 30 JUNE 2013.

Ekleme Yılı	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
Period	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
Year	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Total Assets	2.194	2.268	2.264	2.264	2.258	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	
Total Gross TL	4.168.44	4.368.98	4.11.388.51	4.12.528.10	4.11.596.19	4.15.435.87	6.17.191.82	8.191.834	6.21.181.58	8.13.492.14	8.15.210.95	4.18.871.46	6.9.041.35		
With Yen Erasim TL	4.248.870.935.73	4.275.245.618.76	4.205.613.768.90	4.240.265.618.58	4.177.893.486.21	4.119.301.848.21	4.055.494.551.82	4.116.685.793.06	4.571.512.241.72	4.636.320.012.72	4.706.646.302.11	5.764.388.505.36	8.71.665.395.71		
Topline GVA	4.248.870.865.31	4.276.158.865.14	4.205.613.768.90	4.240.265.618.58	4.177.893.486.21	4.119.301.848.21	4.055.494.551.82	4.116.685.793.06	4.571.512.241.72	4.636.320.012.72	4.706.646.302.11	5.764.388.505.36	8.71.665.395.71		
Income Gross	4.2.488.706.46	4.2.76.148.53	4.1.016.337.63	4.1.401.234.64	4.1.179.016.67	4.1.189.518.48	4.1.656.815.81	4.5.108.997.13	4.5.795.222.84	4.6.126.206.13	4.7.066.493.02	4.7.920.895.03	4.8.746.621.59		
Opex Beldeh	4.3.0	6.0.9	4.0.03	4.0.08	4.0.00	4.0.00	4.0.00	4.0.00	4.0.00	4.0.00	4.0.00	4.0.00	4.0.00		
Net Seçim Beldeh	4.3.29.1.40.1.8	4.3.26.5.84.2.6.0	4.4.37.9.63.6.19	4.4.63.8.285.76	4.5.148.862.21	4.5.735.487.96	4.6.354.467.71	4.7.043.995.43	4.7.814.613.91	4.8.675.452.42	4.9.530.862.31	4.10.4.820.877.01	4.12.866.318.31		
Diger Gastos	41.24.3.15.4.33	41.36.1.39.3.19	43.35.1.16.4.44	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42		
Hakka Gitarıcı	47.114.9.92.37	47.56.6.42.1.13	48.77.8.292.42	49.744.218.03	51.0.716.104.17	51.2.265.875.68	51.5.325.522.00	51.9.251.431.41	51.6.419.507.76	51.6.725.756.61	51.9.310.319.72	4.22.435.094.50	4.24.926.320.66		
Net Güt Topluluğu TL	824.174.5.442.84	828.519.996.56	829.7855.175.18	833.0.619.245.56	833.655.392.357	840.7.65.372.45	845.2.665.319.42	849.1.593.295.48	853.7.411.675.95	861.3.105.046.13	4.936.818.501.41	4.936.818.501.41	4.936.818.501.41		

Ekleme Yılı	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
Period	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
Year	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Total Assets	27.0%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	27.6%	
Total Gross TL	46.512.674.62	47.265.615.76	46.049.407.11	46.844.145.42	44.516.025.11	44.342.135.61	43.395.264.97	43.315.897.76	43.386.036.26	43.359.349.20	43.214.622.25	43.315.214.61	43.360.257.83		
Net Güt Topluluğu TL	824.174.5.442.84	828.519.996.56	829.7855.175.18	833.0.619.245.56	833.655.392.357	840.7.65.372.45	845.2.665.319.42	849.1.593.295.48	853.7.411.675.95	861.3.105.046.13	4.936.818.501.41	4.936.818.501.41	4.936.818.501.41		
Income Gross	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%	87.00%		
Opex Beldeh	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42		
Net Seçim Beldeh	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42		
Diger Gastos	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42		
Hakka Gitarıcı	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42	43.35.1.16.4.42		
Net Güt Topluluğu TL	824.174.5.442.84	828.519.996.56	829.7855.175.18	833.0.619.245.56	833.655.392.357	840.7.65.372.45	845.2.665.319.42	849.1.593.295.48	853.7.411.675.95	861.3.105.046.13	4.936.818.501.41	4.936.818.501.41	4.936.818.501.41		

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Dilekçesi: Bu rapor, 2020 yılı itibarıyla 2017-2030 yılları arası projeksiyon tabanlı olarak hazırlanmıştır.
Bu rapor, 2020 yılı itibarıyla 2017-2030 yılları arası projeksiyon tabanlı olarak hazırlanmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

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

İndirgenmiş nakit akışı verileri dikkate alınmadan taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık **330.980.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdیر Edilen Kira Değerleri

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında her yıl Eylül ayında belirlenen kira artış oranına göre 2023 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 1.427.338,80 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Bos Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirmesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eskisehir Mah. 1. Sokak No: 27/A
35120 Eskişehir / TURKEY
Tels: +90 324 220 22 22 - 22 22 22 22
Faks: +90 324 220 22 23
E-mail: info@netgmk.com.tr
Web: www.netgmk.com.tr

6. ANALİZ SONUCLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

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

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotepler İle İlgili Görüş

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

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Haric, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırılamaya 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 ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yöneltik Herhangi Bir Tasarrufa 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 müsteri bilgisi dahilinde değerlendirme işleminde 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 Haric Herhangi Bir Sınırlama Oluş Olmadığı Hakkında Bilgi

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

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirlarıyla Uyumlu Oluş Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Oluş Olmadığı Hakkında Görüş

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

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, AKFEN İNSAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş'ının talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodusu(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, topografiya 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME YÖNTEMİ VİZYON
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Mevzuatla Uygun Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri
Bölgesel İdare İletişim ve İmar Danışmanlığı
Makamlı Sayı: 0312 3164 9388

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

Nihai Olağan Takdir Edilen Yöntem ve Değerler		
Değerleme Yöntemi	29094 ADA 9 PARSEL	29094 ADA 10 PARSEL
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	€330.980.000,00	-
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		€162.670.000,00
Toplam	€493.650.000,00	

Rakamla; 493.650.000,00 TL ve Yazıyla Dört Yüz Doksan Üç Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 576.113.000,00 TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yönelikdir.
2. Nihai değer, KDV Haric degeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyle TCMB Döviz Kuru 1\$: 27.3767 TL 'dır.

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

→ İş bu rapor, müşterilerine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Daireyi İmzalayan: Dr. M. Tuncay YILMAZ
T.C. 1102 010 2000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
Birimde Ünvan: İstanbul / Şile Mah. 1. Sokak No: 12
Telefon: 0212 570 00 00 / 01 02 03 04 05 06
E-mail: yilmaz@netkurumsal.com.tr

TAPU KAYDI



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Dalımlı/Müsakil/Hak
Taşınmaz Kimlik No:	87955368
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	114/11222
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	29094/9
AT Yüzölçüm(m ²):	67985.00
Bağımsız Bölüm Niteliğ:	
Bağımsız Bölüm Brit Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Nec Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Cıra/BBNo:	
Arsa Pay/Peyda:	
Ana Taşınmaz Niteliğ:	40 yıl süre ile 90. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parcel üzerindeki 'Üst (İnşaat) Hakk'

TAŞINMAZA AİT SERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehler	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

tarefinden 5 yıl süre ile kırılamış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler hâlinde kırılaması işlemi devam edeceğine dair daoyayesinde, LODUMU AT 96/9464) Tarihi: 16/05/2016 Sayı: 59997 (Şablon: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	
---	--	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/Peysi	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLINİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DAİLİŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Dalımlı ve Müsakil Hakları Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAİLİŞMANLIK A.Ş.
Büyükelçi: M. Dilek Dilek - M. Dilek Dilek
T.C. 11111 123 456 789 0123456789
E-mail: m.dilek@netkurumsal.com.tr
Kurumsal Vizyon İstihdam: 0532 222 1111

2 / 3

İpoteğ

Aracaklı	Müşterek Mi?	Borç	Fazıl	Derece Sırası	Süre	Tesil Tarih - Yev
(SN:0412) TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033909	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Dügişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteğin Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LÖDDÜMÜ (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLINİK 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 adres sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wGofwx-f3-8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBi var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Özim Mustakil Hak	Ada/Parcel:	29094/10
Taşınmaz Kimlik No:	87955369	AT Yüzölçüm(m2):	119567.00
İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bedemsiz Bölüm Niteliğ:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bedemsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LÖDDÜMÜ (ME) M	Bedemsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BB No:	
Cilt/Sıfır No:	114/11223	Arsa Pay/Payda:	
Keyfi Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Niteliğ:	49 yıl süre ile 96. cilt 3465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki 'Üst (Inşaat) Hükü'

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lahit	Tesil Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Satılık: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

		BINGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDORİLGÜ VKN 3930580028	16-05-2016 13:45- 37987	
--	--	---	----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ez. Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863669	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLINİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANİŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Məstəkəl Həkəm Dəvri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Fazıl	Derece Sıra	Sire	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAL KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hajır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteğin Konandığı Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLINİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANİŞMANLIK 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



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

28.11.2023

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

İlgisi : 13.11.2023 tarihli ve E-909683 sayılı dilekçeniz.

İlgili dilekçenizde Lodoğlu (Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 parselerin, taşınmaz değerleme raporlarında kullanılmak üzere, imar durumu bilgilendirin verilmesi istenmiştir.

Parsellerin bulunduğu alana ait Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü alamını ilişkin, Beytepe İhale Revizyon Nazım İmar Planı; Ankara Büyükköy Belediye Meclisinin 24/12/1991 tarihli kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çankaya Belediye Meclisimizin 07/08/1998 tarih ve 269 sayılı kararı ve 3030 sayılı yasanan 6 A/b, maddesi uyarınca Ankara Büyükköy Belediye Başkanlığı'nın 03.05.1999 tarih ve 06.BBB.08.05.İM.1/2/1759-6455/98(29)-2200 tarihli yazıları ile değiştirilerek onaylanmıştır.

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

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

Son onanlı imar planına göre 29094 ada 9 sayılı parselin imar kullanımı "Hacettepe Üniversitesi, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 1b No.lu Alan" olarak, yapılaşma koşulları ise E=0,40, Hmax.Serbest olarak belirlenmiştir. İmarın 29094 ada 10 sayılı parselin imar kullanımını ise "H.U. Özel Orman Alanı", olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte imarın 29094 ada 10 sayılı parseli; 27/04/2001 tarihinde askı ilan ile ilan edilmek suretiyle kesinleşen 1997- 2001 yılları arasında ki 81 no.lu Orman Kadastro Komisyonu'na yapılan sınırlandırma çalışmaları ile parselin tamamı "H.U.2" oman alanında kalmaktadır.

Ancak Ankara Orman İşletme Müdürlüğü tarafından Belediyemiz aleyhine açılan ve Ankara 9.İdare Mahkemesinde 2019/350 E. Sayılı dosyası ile görülen davada İlgi Mahkemenin 2019/350 E.

Bu belge, gerekli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Onaylama Kodu : BSCNHEF1N, Pn Kodu : 31792

Belge Tadip Adresi : <https://www.hakayc.gov.tr/cankaya-belediyesi-dbs>

Adres: Zıtın 65405 Cad. No: 33 A-1 Blok Kat:2 Kundak / Ankara

Bilgiye: Serife Hakan Salihi

Telefon: 0312 458 80 00 Faks: 0312 458 90 55

Uzman: Teknikur

Web sitesi: cankaya.bel.tr

Kap Adresi: cankayabelediye@atbt.kepu.gov.tr



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na öðre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLENDİRME DANİŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. 55. Sok. 17. No:17. D. Bosphorus - 34377
İstanbul / TURKEY - Tel: +90 212 540 24 24
E-mail: info@netkurumsal.com - www.netkurumsal.com - www.netkurumsal.com.tr
Tic. Reg. No: 1112010100010 - İletişim: 0312 458 90 55
Birim: Web: 0312 458 90 55

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

Bilgilerinize sunulur.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

- 1- 81183-1 Nolu Plan Notları (1 sayfa)
- 2- Parcellerin İmar Durumlarında Gösterir Pafia Sıreti (1 sayfa)

Bu belge, gerekli eklerinle birlikte sunulmaktadır.
Belge Dosyasına Kodu : E5CNDSEIPL Plan Kodu : 11792
Adres : Ziya Gökçelik Cad. No : 11 A-1 Blok Kat:2 Konak / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55
Web: www.cankaya.bel.tr
Kapı Adresi : cankaya.zicledikyesi@bsl.kap.ti

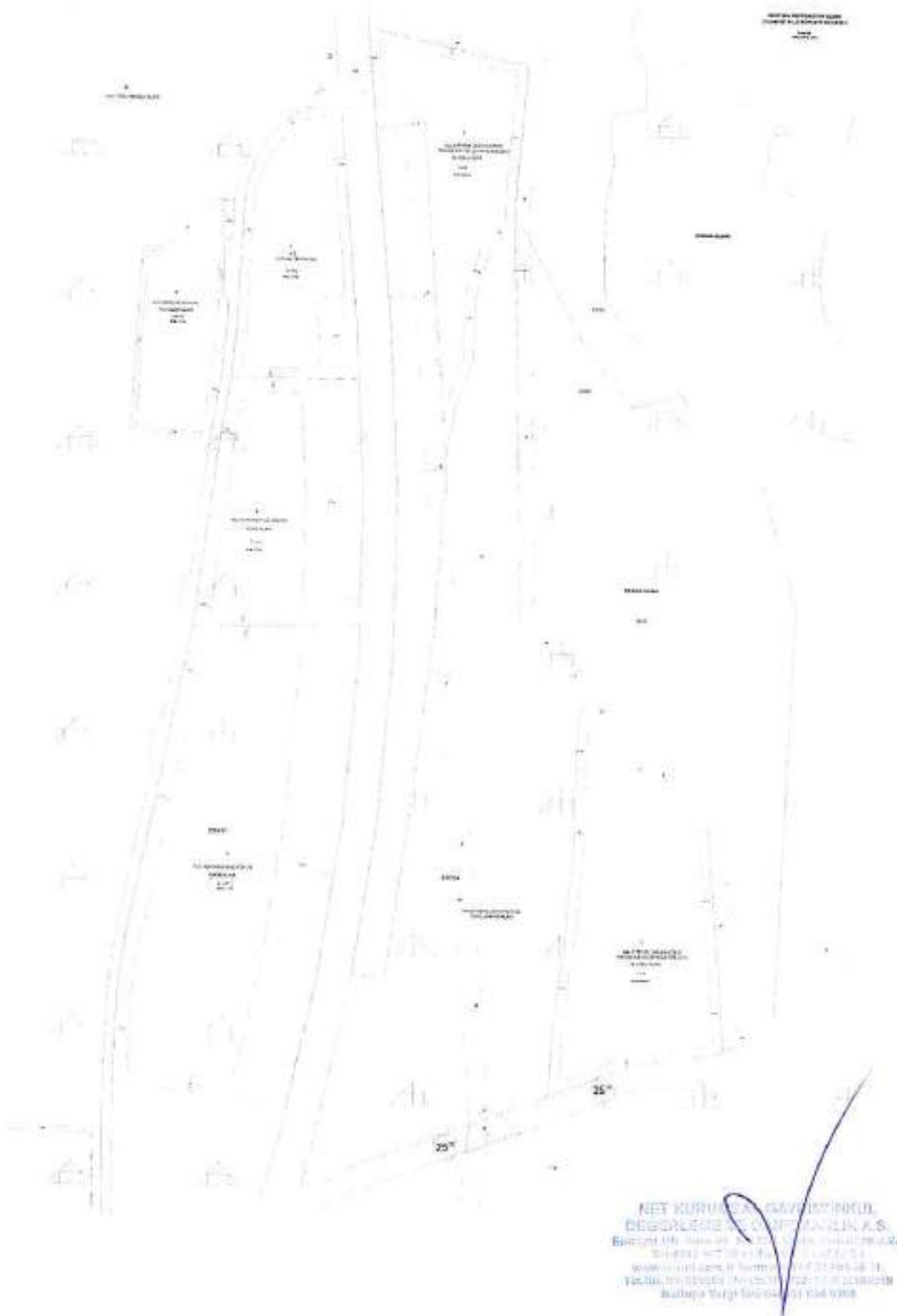
Belge Takip Adresi : <https://www.rakipc.gov.tr/cankaya-hesabiyeti-dby>

Belge tarihi: Şenel Hakan Sevi
Uzunlu: Tarihler



2/2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Plus Genel İletişim: 0312 458 89 00
Faks: 0312 458 90 55 | E-posta: cankaya.zicledikyesi@bsl.kap.ti
T.C. Belgesi: 250404 Hizmet: 0312 458 89 00
Nakit ve Vergi Dairesi: 0312 458 90 55



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eskişehir Mah. 2. Sokak No: 12/12
32180 Eskişehir / TURKEY
Phone: +90 322 221 22 77 - +90 322 221 22 78
Fax: +90 322 221 22 79 - +90 322 221 22 80
E-mail: Eskişehir@akfen.com.tr

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1

(28330/9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,31,32,34,41,43,44,51,52,53_27592/15,16,17,18_28342/1
_29093/1_29094/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)

PLAN NOTLARI:

- ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI KARARYLA SINRLARI VE KOORDİNALARI TESPİT EDİLEN ALANLARA, 30/04/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMI GAZETEDE YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI KARARYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARIN SINRLARI İLE 1B NOLU ALANIN HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARYLA DÜZELTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMI GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINRLARI VE KOORDİNALARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMI GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARI YENİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARYLA BELİRLƏNEN SINRLARI ESASTIR.
ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINRLARI VE KOORDİNALARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMI GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINRLARI VE SONRADAN 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMI GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/03/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYINLANIP 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMI GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNALARA UYGUNLUJUR.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILASMA TAPILABILECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX-SERİST EMSALİ İMAR TİPİ, HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVÜT İMAR DURUMUDUR.
- YAPILASMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMAÇINA UYGUN OLACAK ŞEKLDE BELİRLЕНECKTİR.
- İDARİ SOSYAL VE KÜLTUREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILASMA ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.
- BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK KİMLİK HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASANIN 3. MADDESİNE GÖRE 25/09/2002 TARİH VE 8.05.0.11.0.12.00.06/61 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MODÜROLÜCÜNCE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ JEOLÜK-JEOTKİNE ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUC VE ÖNİRLER BÖLÜMÜNDƏ BELİRTİLEN ÖNLEMİNİN ALINMASI ZORUNLUJUR.
- PLAN KAPSAMINDA SİGNAL YÖNETMELİ HÜKÜMLERİNE UYGULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA GÖRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
- 1/5000 NAZİM İMAR PLANI KENDİ EKI OLARAK 1/1000 ÜÇLERİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
- HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILASMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 OLÇEKLI KİNTSEL TASARIM PROJELERİNİ (YERLEŞİM- VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESİTERLERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN 01.15.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/05/2005 TARİHİ GÖRÜŞ DÜĞÜLTÜSÜNDƏ YAPILACAKTIR.
- DRİMAN ALANLARI (EURİ VE DRİMAN BAKANLIĞI NİN 21/04/2006 TARİH VE 8.12.0.GM.1.01.(00).30/2009 SAYILI GÖRÜŞ DÜĞÜLTÜSÜNDƏ PLAN İŞLENİSTİR. İLGİLİ İURUM GÖRÜŞÜNDÜN İNCELEME RAPORU İADELERİNDE UYGULACAKTIR.
- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİTESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MODÜROLÜĞÜNÜN 03/05/2008 TARİH VE 43-535 SAYILI YAZICI VE EKİDEN PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYGULACAKTIR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEYİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN İRMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMÜNDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMIŞDAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMEMEN İHUSUSLARDA İLMİ SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT EMSALİ BİR Veya BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞÜNLЕНД MİLYON LİMLİ A.Ş.
Dış Ticaret ve İhracat İmzalama İmkanları
www.netkrm.com.tr | info@netkrm.com.tr
+90 312 262 00 00 | +90 312 262 00 01
Telsiz: 0532 262 00 00 | Faks: 0532 262 00 02
İş Bankası Vergi Dairesi: 601 054 9388

A- Taraflar ve Konusu :

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

B- İçerik ve Kapsam :

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

[Handwritten signatures]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL,
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükköy Mah. 15. Sok. 12 No: 12/1
34362 Ankara / TURKEY
+90 312 460 00 00 / +90 312 460 00 01
+90 312 460 00 02 / +90 312 460 00 03
Mehmet Mengüç / Genel Müdür

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

- İşbu sözleşmenin 49 (kırkdokuz) yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtarla gerek kalmaksızın sözleşme münfesih sayilarak, 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 türm yapar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalırlar.
- Üst hakkı sahibi Medeni Kanun 831 vd. maddelerinde düzenlendiği şekilde, işbu sözleşme hükümlerine aykırı davranış, sözleşmede yüklentiği edimlerini yerine getirmez, bu haktan doğan yetkilerin sınırlını 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 Müdürlüğü'nde 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
Dans. Proje San. Tic. A.Ş

Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkanı
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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet İmzalı: Prof. Dr. M. Nihat YILMAZ
11.05.2013
www.netkurumsalgayrimenkul.com.tr
T.C. Sez. No: 2013/14/14/14/14/14/14/14/14
Hakem: Yılmaz M. Erol 5543889

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	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	ANKARA	ÇANKAYA	ÜNİVERSİTELER	128-a-15-4-b	29094	9

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

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

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMAR	M.TAYFUN TULGAH	MİMAR	26699	
STATİK				
MEKANİK TASISAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCЕ PROJELER KONTROL EDİLIP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.

İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden AKAT Yazılım Mütucusu 	Mimar Gürcan YILMAZ Yapı İşleri ve Sanayi Dairesi 	

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTUR

İNCİ EYLEM	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.02.2013 	 Adil İZÜNLÜ Şube Müdürü V.	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. 4. Sokak No: 12
34342-İstanbul / TURKEY
Telefon: +90 212 520 00 00 / +90 212 520 00 01
Faks: +90 212 520 00 02
E-posta: info@netgmk.com.tr
Web: www.netgmk.com.tr
Bölgeyi Veziyet Ofisi: +90 212 5243 5243

ÇANKAYA BELEDİYESİ
IMAR VE ŞEHİRÇÜK MUDURLUĞU
Çankaya
BİLGİ SİSTEMİ



KİAL Formulöründe Parsel Gözlemeğim: 34071

YURÜRLÜKTÜK İMAR PLANI

Özegi:	-
Tasla Tarihi:	-
İmar Planı:	-

Plan Fonksiyon Uygun F:	-
Kullanım Kararı:	[Tıkla detaylı]

Etraf Yatırımları:	Serbest.
Ön Bahçe:	-
Yarı Bahçe:	-
Ana Bahçe:	-
Top. Tıraş Alanı:	
Mata. Katalı Sayısı:	

Kullanıcı:	-
Vatandaş Namezi:	-
T.A.K.S:	-
K.A.K.S (Ersali)	0.40
Hırsızlık:	Serbest
Yençöz:	

Açıklama:	-
Kartlama:	

KADASTRO PARSELİ

İ	ANKARA	Parça:	129A1504B
İşe:	CANKAYA	Ada/Parcel:	29094 / 8
Tapu KİLOĞLU:	LODUMU (SEYTERÇ KÖYÜ)	Parcel Alanı (m ²)	67.354,19 m ² (Tapu alanı değişdir!)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İlan Numarası:	UNİVERSİTELƏR
Cadde / Sokak:	1500 CADDE
Kapı No:	3N

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
BİLGİ SİSTEMİ İLE TAŞLA TAKİMLAMA
TAKİMLAMA İLE İŞLETİLDİ
WİLLIAMSON GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TAKİMLAMA İLE İŞLETİLDİ
BİLGİ SİSTEMİ İLE TAŞLA TAKİMLAMA
TAKİMLAMA İLE İŞLETİLDİ
Muhasebe Vergi Hizmetleri 522 54 9000

ÇANKAYA BELEDİYESİ
IMAR VE ŞEHİRÇİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Çankaya
15. YIL



KAN, Fertilinde Parsel Geçirimi İNDİR

■ YÜRÜRLÜKTÜK İMAR PLANI

Ölçeg	-
Tarixi Tarihi	-
İmzalı Plan	-

Plan Fertilgen Uygun (*)	-
Kullanım Kategorisi	<input type="checkbox"/> Orman Alanı

Bina Yüksekliği	VÖNETİNLİK
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Ana Bahçe	-
Top. İngiliz Alanı	
Mah. Konut Sayısı	

Kat.Fazlı	-
Yap.Işma Niteliği	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.B (Ersel)	-
Hesabı	
Yerleşik	

Aplikasyon	-
Kısaltma	

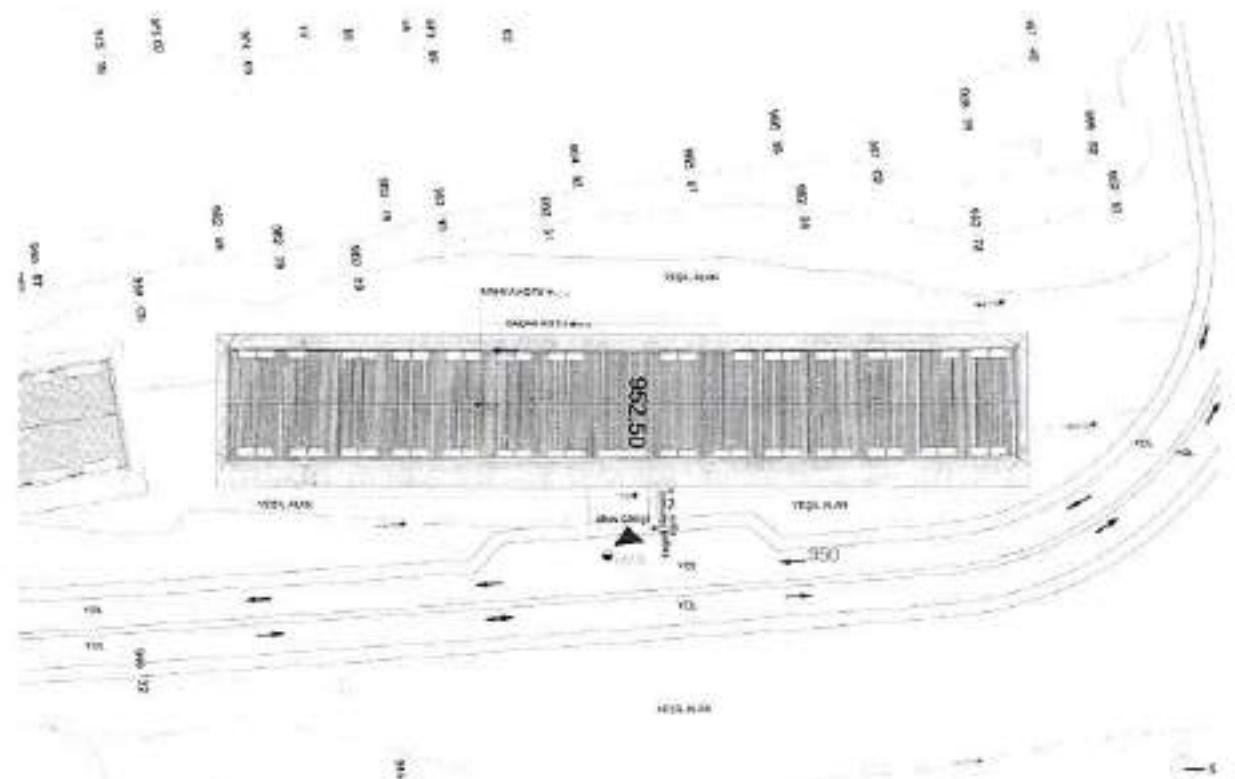
■ KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Posta	023415840
İlçe	CANKAYA	Araç.Parsel	29194 / 10
Tarzı Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KOVDÜ)	Parsel Alanı (*)	812.267.02 m ² (Taga alanı degildir)

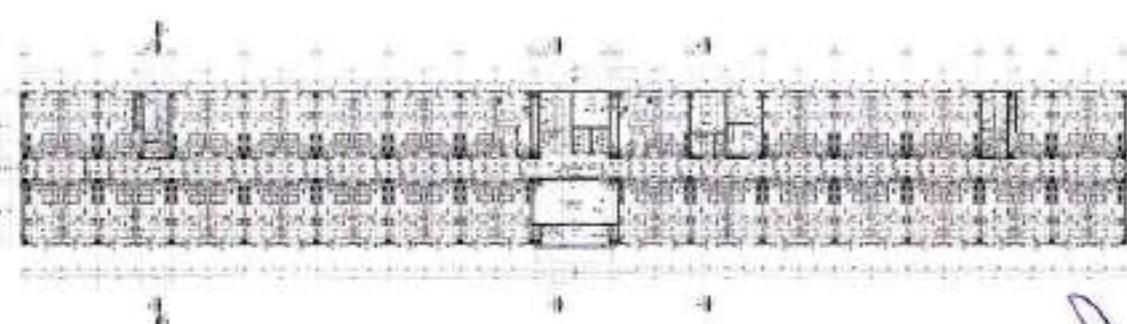
■ KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	UNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	Mevlüt değil
Kapı No	Mevlüt değil

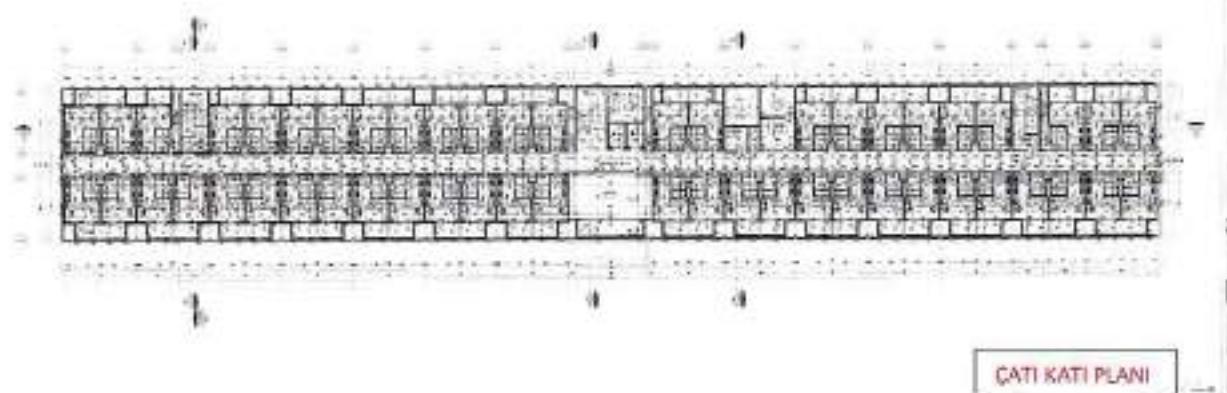
NET YÖNETİM SİSTEMLERİ,
DEĞİŞİKLİK VE İŞLEM İNSTITÜTÜ A.Ş.
Büyükdere Mah. 1. Blok No: 12/A
34342 Ankara / TURKIYE
Telefon: 0312 425 20 00
Faks: 0312 425 20 01
Web: www.net-sistemi.com.tr
E-mail: info@net-sistemi.com.tr
T.C. No: 11101000001-000
Vergi No: 11101000001-000
Vergi Tipi: 001-001-000
Vergi Dönemi: 01.01.2010-31.12.2010



ZEMİN KAT PLANI



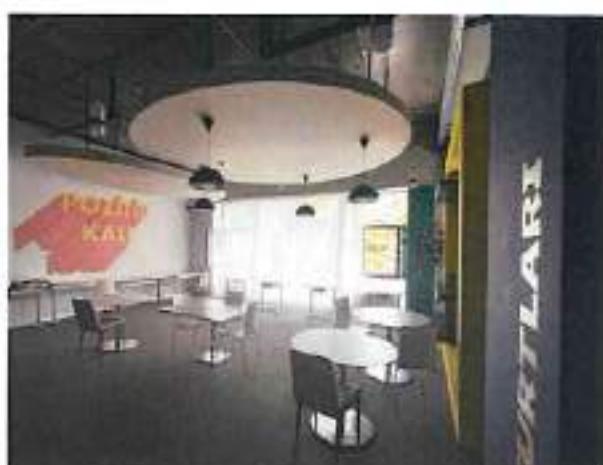
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAŞIMANLIK A.Ş.
Dünyanın İlk ve Tek Profesyonel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Firma
Ticari Değerleme, Satış, Satın Alma, İkinci El Değerleme
Bulutlu Web sitesi: www.netkg.com.tr



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.
Eskişehir Marmara Mah. 12. Sokak No: 3
32140 Eskişehir / TÜRKİYE
+90 324 340 00 00 | +90 324 340 00 01
www.netgmk.com.tr | info@netgmk.com.tr
Bülent Yıldız / İnceleme ve Değerlendirme
Bülent Yıldız / İnceleme ve Değerlendirme

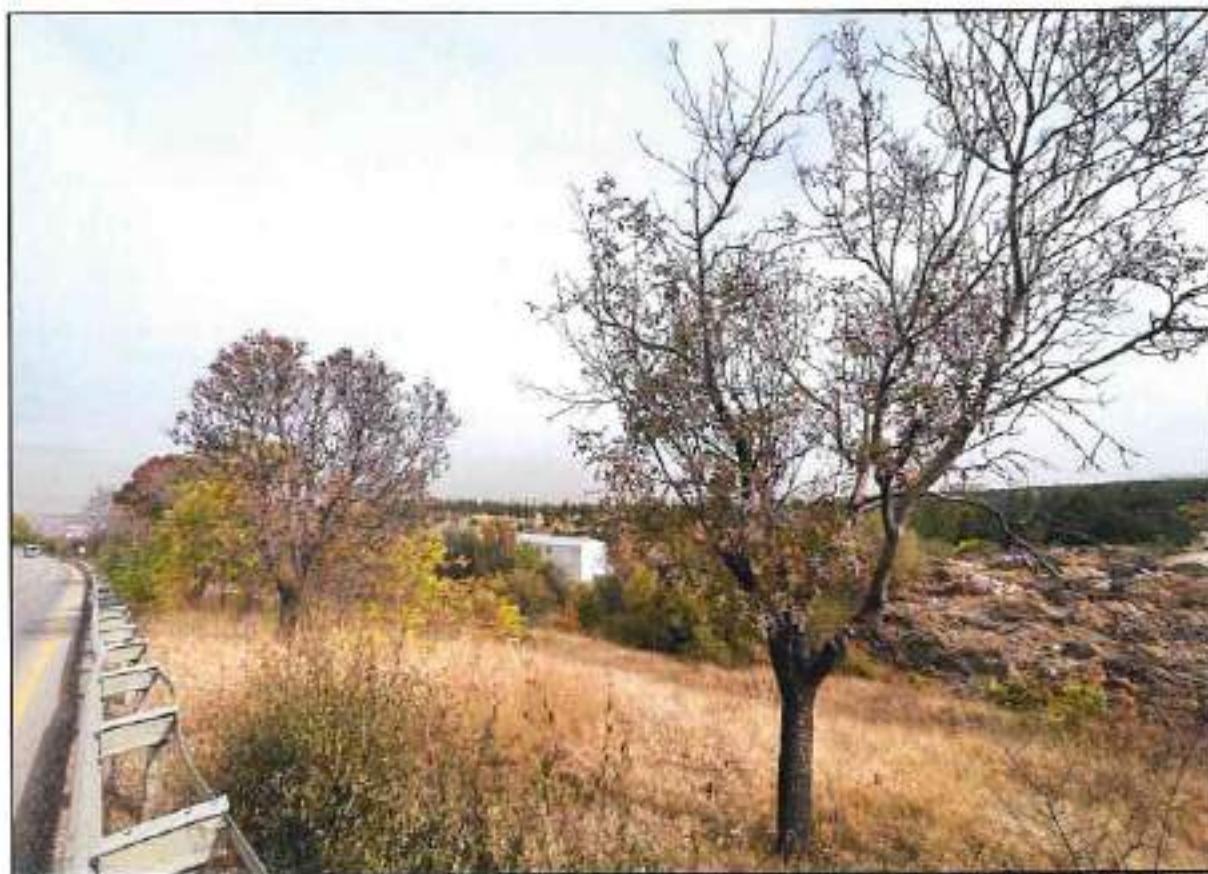
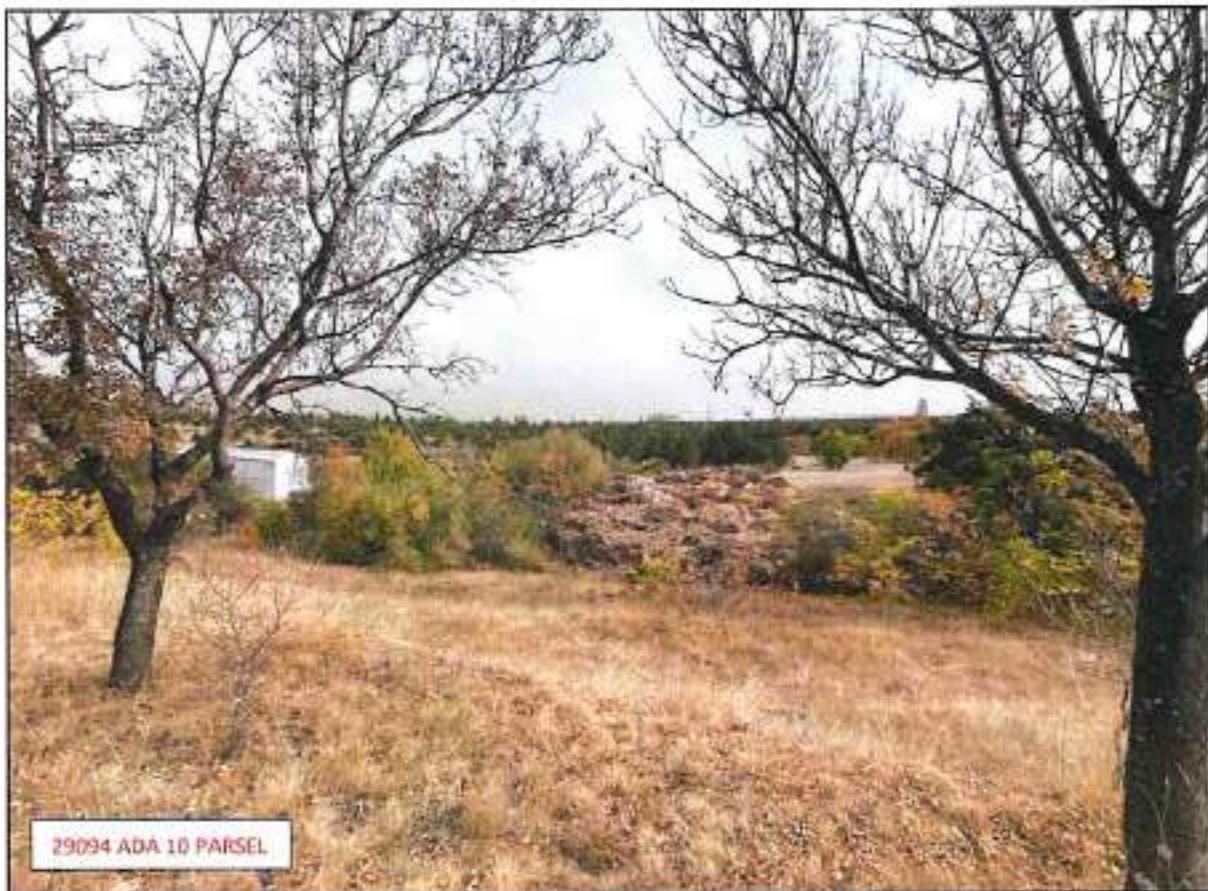


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eskişehir İli, 20030, Eskişehir
Cemalpaşa Mah. 15. Yıl Mah. 15. No: 15
Tunceli 8. Mah. 8. No: 8
İzmir İZMİR 35330
İzmir İZMİR 35330
İzmir İZMİR 35330
İzmir İZMİR 35330





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Enstitü: İBB, Marmaray, İstanbul 3. Havalimanı
Proje: İBB, Marmaray, İstanbul 3. Havalimanı
Ticari İmzalı: 01.01.2011 - 12.12.2011
Mühür: Yargı Dairesi: 11.07.2012



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. 120. Sok. 12 No: 12/12
34376 İSTANBUL / TÜRKİYE
www.netgmk.com.tr | info@netgmk.com.tr
Telsiz: 0212 342 02 02 | Faks: 0212 342 02 03
E-mail: info@netgmk.com.tr



**TSPAkB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04.06.2010

No: 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasaları Kanunu'nun Sekti: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetin
Büyütmenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutturma İşkinin Esaslar Hakkında Teşkil" i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İLAY AKBAN
GENEL SÜKKETİ



ENGİN ÇİZANCIKLI
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.
BİLGİLENDİRME SAYISI: 2010/11/000000000000000000
DİJİTAL FİRMASI SAYISI: 2010/11/000000000000000000
www.netkuran.com.tr | info@netkuran.com.tr | 0212 295 00 00
Ticaret ve İstatistik Genel Müdürlüğü İstihdam İşleri Dairesi
Başhekim Yerel Devlet İdari Üst Daire



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Enderüz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 2903108448 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanında teknichenin kontrolünde ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranın 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespiti edinmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ençan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 40603001195 - Lisans No: 404023)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanında teknichenin kontrolünde ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranın 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespiti edinmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi GAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.06.2019

Belge No: 2019-01.3359

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20020721440 - Lisans No: 811145)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanında teknichenin kontrolünde ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranın 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespiti edinmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ençan AYDOĞDU
Başkan

FİLET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANışMANLIK A.Ş.
Daire Başkanlığı
Büyükelçi: İsmail Yıldız
T.C. No: 2010/2010/10000000000
Münzür Mahalle Mah. 0212/154/1444
Münzür Mahalle Mah. 0212/154/1444



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

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

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaser BAHÇECİ
Başkan

BU İFADEDE İLK DAVET İSTİNMELİ.
DEĞERLEME İŞLEMİ İÇİN İSTİNMELİ.
AİMGEN LTD. ŞTİ. İSTANBUL
+90 212 357 00 00 | Faks: +90 212 357 00 01
www.aimgen.com.tr | info@aimgen.com.tr
E-posta: info@aimgen.com.tr | İstihdam: 0212 357 00 02
Kıdem: Yatırım Danışmanlığı İstihdam