

(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 gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübeyi 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 hesaplarında varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaları *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 değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(ları) ve varsayılan kullanım(ları), (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 Kullanıma 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 tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu 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.

İlgilisi: 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.

İlgilisi: 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.

İlgilisi: 0542 447 98 98

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m ²)	140,00m ²		262,00m ²		840,00m ²		720,00m ²	
Satış fiyatı	2.800.000 TL		8.500.000 TL		25.000.000 TL		27.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	20.000 TL		32.443 TL		29.762 TL		37.500 TL	
Pazarlık	3%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	5%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	25%	-	30%	-	20%	-	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	4.400 TL		4.866 TL		5.952 TL		5.625 TL	
Ortalama Birim Fiyat	5.211TL/m ²							

**Emsal düzeltme tablosu 29094 Ada 9 Parsel için dikkate alınmış olup yapılan incelemeler, beyanlar, bölge emlakçuları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda imar durumu, yüzölçümü, bulunduğu konum, geometrik şekli, topografya 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 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	5.200,00 ₺	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 Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

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

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

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

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

NET KURUSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcıalanı Sok. No: 10/101 Beşiktaş/İstanbul/ TÜRKİYE
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/ TÜRKİYE
www.netkurumsal.com.tr / Tel: +90 212 340 00 00 / TL
Tic. Sic. No: 272966 / Şirket Sic. No: 272966 / MERSİ No: TR6908010000002729660000000000
Kurumsal Kurumlar Bakanlığı Kayıtlıdır

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)	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 : 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 İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	14.047
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
<hr/>	
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺5.200,00
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺353.522.000
<hr/>	
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)	₺2.720,92
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	₺184.981.692,16

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denizli Bulvarı No: 10 Kat: 10.01 - 06100 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 278294 / Mers: 08100012780000000000
www.netkurumsal.com.tr / Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 278294 / Mers: 08100012780000000000
Muhapfi Vergi Dairesi No: 621 001 8368

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 Yüzdeleri (%)	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 Yüzdeleri (%)	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 maliyet 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	x	12.450,00 TL/m ²	=	331.170.000,00 TL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekçi Yolu, 4444. Sokak, No: 15, Kat: 15, Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 417 18 45 / 0212 417 18 18
www.netkurumsal.com.tr / www.akfen.com.tr
Tic Sic No: 291960 / Şirket Sic No: 291960 / Mers No: TR88 081000019
Katipler Meclisi Üyesi No: 024/2018

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:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme 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.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 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-Tüfe 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 öngörülmüştür.
- 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 öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 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.
Gençlik Yolu, Blok 26, Kat:10A, Beştepe Mahallesi, Beştepe
3. KAT, 06532 ÇAYIROVA/BEŞTEPE/ANKARA
www.netkurumsal.com.tr | Telefon: +90 312 488 56 56
E-posta: info@netkurumsal.com.tr | netkurumsal.com.tr
Bilgi İşlemci Kurumu Sicil No: 278245/01000000000000000000

Değerleme Yılı	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Fiyatlar Prices	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Yıllık Ortalama Annual Average	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Tutarlar Amounts	2.164	2.268	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Yatırımlar Investments	58.054,44	6.201.053,28	612.288,28	512.520,10	611.994,19	615.435,87	617.133,22	619.818,54	621.182,58	623.492,74	625.820,35	628.164,86	630.525,78	632.903,64	635.298,00	637.708,44	640.134,66	642.576,25	645.032,81	647.504,51	650.000,95	652.521,85	655.067,75
Yatırım Gelirleri Investment Income	1.248.870.285,71	8.276.246.038,24	6.204.632.700,80	6.346.049.488,59	6.497.993.466,28	6.659.649.958,82	6.832.121.914,72	7.015.537.244,72	7.209.004.733,08	7.412.639.866,28	7.626.557.244,72	7.850.872.466,28	8.085.724.958,82	8.331.214.914,72	8.587.462.466,28	8.854.584.958,82	9.132.699.914,72	9.421.937.244,72	9.722.424.958,82	10.034.292.466,28	10.357.649.914,72	10.692.127.466,28	11.037.856.958,82
Yatırım Gelirleri Investment Income	67.683.708,46	42.762.488,53	63.086.257,63	63.401.624,64	63.717.046,67	64.033.518,70	64.351.046,73	64.669.628,76	64.989.266,79	65.309.960,82	65.631.710,85	65.954.516,88	66.278.372,91	66.603.279,94	66.929.237,97	67.256.247,00	67.584.309,03	67.913.424,06	68.243.591,09	68.574.812,12	68.907.088,15	69.240.419,18	69.574.804,21
Yatırım Gelirleri Investment Income	63.610	60.019	60.000	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	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Yatırım Gelirleri Investment Income	43.291.840,18	43.264.947,63	44.379.026,19	44.688.785,78	45.140.952,21	45.735.847,96	46.364.187,71	47.024.009,49	47.716.813,81	48.442.502,49	49.201.082,18	49.992.561,88	50.817.042,57	51.674.524,27	52.564.105,97	53.484.789,67	54.437.576,37	55.422.467,07	56.439.462,77	57.488.663,47	58.570.070,17	59.683.683,87	60.828.414,57
Yatırım Gelirleri Investment Income	41.244.154,23	41.381.299,19	41.593.194,84	41.870.827,62	42.218.927,20	42.638.000,38	43.127.058,16	43.695.109,94	44.342.161,72	45.069.213,50	45.877.265,28	46.767.317,06	47.740.368,84	48.807.420,62	49.958.472,40	51.204.524,18	52.546.575,96	53.984.627,74	55.518.679,52	57.150.731,30	58.872.783,08	60.684.834,86	62.586.886,64
Yatırım Gelirleri Investment Income	47.314.932,87	47.968.642,18	48.778.292,82	49.744.238,03	50.876.194,17	52.186.819,88	53.678.932,30	55.358.932,30	57.242.439,41	59.348.907,76	61.689.962,61	64.283.196,72	67.042.826,61	70.083.580,53	73.423.902,51	77.083.205,53	81.081.918,72	85.451.904,58	90.228.904,58	95.443.904,58	101.128.904,58	107.413.904,58	114.348.904,58
Net Gelir Toplamı (TL) Net Income Total (TL)	624.176.842,81	6.268.817.916,58	6.257.855.178,18	6.250.829.245,56	6.248.897.302,57	6.247.965.372,45	6.247.033.442,33	6.246.101.512,21	6.245.169.582,09	6.244.237.651,97	6.243.305.721,85	6.242.373.791,73	6.241.441.861,61	6.240.510.931,49	6.239.579.001,37	6.238.647.071,25	6.237.715.141,13	6.236.783.211,01	6.235.851.280,89	6.234.919.350,77	6.233.987.420,65	6.233.055.490,53	6.232.123.560,41
İstisnalar Exemptions	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%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İstisnalar Exemptions	48.531.479,62	47.568.815,26	46.589.407,13	45.604.147,62	44.618.888,11	43.633.628,60	42.648.369,09	41.663.109,58	40.677.850,07	39.692.590,56	38.707.331,05	37.722.071,54	36.736.812,03	35.751.552,52	34.766.293,01	33.781.033,50	32.795.774,00	31.810.514,49	30.825.254,98	29.840.000,00	28.854.740,49	27.869.480,98	26.884.221,47

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurumu Kayıtlı Kurum No: 33896424
S-15454-2015/10-101/2015-2015
www.netkurumsal.com.tr | 0312 408 11 11
Tic. Sic. No: 299357 Şişli Mahallesi, Marmaris Bulvarı No: 21 Kat: 5
Büyükdere Yolu, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzenen Metodların 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 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari 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 ise, 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 değerlendirilmesinde dikkate alınmamıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

Nihai Olarak Takdir Edilen Yöntem ve Değerler		
Değerleme Yöntemi	29094 ADA 9 PARSEL	29094 ADA 10 PARSEL
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	₺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 Lirası'dır.

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

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

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

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

Bu belge, görsel eklenerek veya iletilen formatta

Belge Doğrulama Kodu -BSCNDR/ENL Pa Kodu :11792
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Rınkay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 45
Web:www.cankaya.bel.tr
E-posta:ankaya.degerleme@net.kap.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.netkfe.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Belge için Şerh Hakları Sahibi
Uzman Tekniker



2/2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beştepe Mahallesi / Beştepe / Ankara
Etiler/Beştepe Mahallesi / Beştepe / Ankara
Etiler/Beştepe Mahallesi / Beştepe / Ankara
Etiler/Beştepe Mahallesi / Beştepe / Ankara
Etiler/Beştepe Mahallesi / Beştepe / Ankara
Etiler/Beştepe Mahallesi / Beştepe / Ankara
Etiler/Beştepe Mahallesi / Beştepe / Ankara

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 KARARILYLA 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 KARARILYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARININ SINIRLARI İLE 1B NOLU ALANIN HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARILYLA DÜZİLTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI YENİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/03/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARILYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.
ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/03/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANAN 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX-SERBEST EMSAL=0,10'DIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİŞİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
- YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMAÇINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
- İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA ALANININ %30'UNU GEÇMEZ.
- BÜTÜN ZEMİN ÇİNİLERİNDE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASANIN 3. MADDESİNE GÖRE 25/03/2002 TARİHİ VE 0.00.0.0.12.00.06/61 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ JEOLojİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- PLAN KAPSAMINDA SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
- 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
- HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNE (YERLEŞİM- VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN 8.15.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/05/2005 TARİHİ GÖRÜŞ DÜĞRÜLTÜSÜNDE YAPILACAKTIR.
- ORMAN ALANLARI (ÇUKUR VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2005 TARİH VE B.12.00AN.1.01.(10).30/2009 SAYILI GÖRÜŞ DÜĞRÜLTÜSÜNDE PLAN İŞLENMİŞTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İNCELEME RAPORU MADDELERİNE UYULACAKTIR.
- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI YAZISI VE EKİNDEN PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEYİNDEN GEÇEN 20 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMÜN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 4194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SARAYI VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Sıhhiye Cad. No: 34 Kat: 5
Tic. Sic. No: 274957 Şişli/İstanbul
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274957 Şişli/İstanbul
Akfen Yatırım Yatırım A.Ş. 454 0000

A- Taraflar ve Konusu :

1) Hacettepe Üniversitesi 2013-496 numaralı kararı ile Ankara ili Çankaya ilçesi Boytepe Mahallesi 29094 ada 9,10,11 parsellerini 49 yıllığına üst hakkı ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.' ne tahsis etmiş. Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. 30/04/2013 tarihli 2013/41 sayılı yönetim kurulu kararı ile konu olan alanı 49 yıllığına firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş.' ne tahsis edilmiş ve aşağıdaki şartlar çerçevesinde yapı yapmak hakkı tanınmıştır.

2) Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. "taşınmaz maliki", firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş. "üst hakkı sahibi" olarak anılmışlardır.

3) İşbu sözleşme, içeriği ve ekleri ile birlikte ayrılmaz bir bütün olup, tapu siciline tescil ile geçerlilik kazanır.

4) Üst hakkı sahibi, 49 yıllık süre için taşınmaz malikine yıllık 1.000,00 TL (Bin Türk Lirası) olmak üzere toplam 49.000,00 TL (Kırkdokuzbin Türk Lirası) ödeyecektir. Ödeme tarihleri taraflar arasında yapılacak ek protokol ile belirlenecektir.

B- İçerik ve Kapsam :

1) Medeni Kanun 827.maddesinde belirtildiği şekilde işbu resmi senette yer alan özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alanlardan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları ile sözleşme eklerinde yer alan tüm kayıtlar, herkes için bağlayıcıdır.

2) Üst hakkının süresi ekli tahsis kararına uygun olarak 49 (kırkdokuz) yıldır. Bu sürelerin belirlenmesinde ekli tahsis kararı ve yönetim kurulu kararları esas alınacaktır.

3) Üst hakkı sona erince, taşınmazın üzerindeki yapılar, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur. Yani taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Ancak, tarafların mutabakatıyla üst hakkı süresi uzatılacaktır.

4) Üst hakkı sahibi, gerek taşınmaz maliki vecibelerini yerine getirmek gerek kendisine tahsis edilmiş ve üzerinde üst hakkı kurulmuş olan sözleşme konusu taşınmazın kullanımından doğacak (elektrik, su, yol, güvenlik vb.) her türlü genel ve yönetim giderlerini ödemek zorundadır. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

5) Üst hakkı sahibi, gerek inşaat gerek üretim ve işletme sırasında, taşınmaz maliki yönetiminin kurallara uymakla yükümlüdür. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

Emet ve Lütfü 06
Eylül 2013'te
29995 T.C. Tapu Sicil
Tahsisatı

NFT KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emet ve Lütfü 06 Eylül 2013'te
29995 T.C. Tapu Sicil
Tahsisatı

YAPI RUHSATI													
1. Alan adı ve adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN				2. Proje adı ve adresi: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN				3. Ruhsatın verildiği tarih: 09.09.2013		4. Ruhsat no: 3		5. Ruhsatın verildiği yer: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	
6. Alanın ölçüleri: 10000 m²				7. Alanın durumu: 10000 m²				8. Alanın durumu: 10000 m²		9. Alanın durumu: 10000 m²		10. Alanın durumu: 10000 m²	
11. Alanın durumu: 10000 m²				12. Alanın durumu: 10000 m²				13. Alanın durumu: 10000 m²		14. Alanın durumu: 10000 m²		15. Alanın durumu: 10000 m²	

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
16. Adı ve soyadı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			17. Adı ve soyadı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			18. Adı ve soyadı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		
19. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			20. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			21. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		
22. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			23. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			24. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		
25. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			26. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN			27. Adres: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		

Yapı Alanının Özellikleri				Yapı Alanının Özellikleri			
28. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		29. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		30. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		31. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	
32. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		33. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		34. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		35. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	
36. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		37. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		38. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		39. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	

Yapının Teknik Özellikleri			
40. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		41. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	
42. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		43. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	
44. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		45. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	
46. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN		47. Alanın durumu: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	

Yapı Projeleri			
48. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	49. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	50. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	51. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN
52. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	53. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	54. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	55. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN
56. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	57. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	58. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	59. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN
60. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	61. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	62. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN	63. Alan adı: BAĞI SAĞIYI VE TRAVEL OLAK KULLANILAN

NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Tel: +90 212 347 10 00
 www.netkurumsal.com.tr

YAPI RUHSATI										242811	
1. Ruhsat alanın adı: İLİM BURSA TİC. TİCARET SİCİSİ NO: 15010000000000000000				2. Ruhsat alanın adresi: BURSA		3. Ruhsat alanın adresi: BURSA		4. Ruhsat alanın adresi: BURSA		5. Ruhsat alanın adresi: BURSA	
6. Ruhsat alanın adresi: BURSA				7. Ruhsat alanın adresi: BURSA		8. Ruhsat alanın adresi: BURSA		9. Ruhsat alanın adresi: BURSA		10. Ruhsat alanın adresi: BURSA	
11. Ruhsat alanın adresi: BURSA				12. Ruhsat alanın adresi: BURSA		13. Ruhsat alanın adresi: BURSA		14. Ruhsat alanın adresi: BURSA		15. Ruhsat alanın adresi: BURSA	
16. Ruhsat alanın adresi: BURSA				17. Ruhsat alanın adresi: BURSA		18. Ruhsat alanın adresi: BURSA		19. Ruhsat alanın adresi: BURSA		20. Ruhsat alanın adresi: BURSA	
21. Ruhsat alanın adresi: BURSA				22. Ruhsat alanın adresi: BURSA		23. Ruhsat alanın adresi: BURSA		24. Ruhsat alanın adresi: BURSA		25. Ruhsat alanın adresi: BURSA	
26. Ruhsat alanın adresi: BURSA				27. Ruhsat alanın adresi: BURSA		28. Ruhsat alanın adresi: BURSA		29. Ruhsat alanın adresi: BURSA		30. Ruhsat alanın adresi: BURSA	

Yapı Sahibi			Yapı Müşahidi			Sahibi Sefiri		
1. Adı Soyadı: YALÇIN YALÇIN			1. Adı Soyadı: YALÇIN YALÇIN			1. Adı Soyadı: YALÇIN YALÇIN		
2. Doğum Tarihi: 01.01.1970			2. Doğum Tarihi: 01.01.1970			2. Doğum Tarihi: 01.01.1970		
3. Kimlik No: 12345678901234			3. Kimlik No: 12345678901234			3. Kimlik No: 12345678901234		
4. Adres: BURSA			4. Adres: BURSA			4. Adres: BURSA		
5. İmza: [İmza]			5. İmza: [İmza]			5. İmza: [İmza]		

Form Değişiklikleri İçin Özetler				Yapı ile İlgili Özellikler			
1. Değişiklik: []	2. Değişiklik: []	3. Değişiklik: []	4. Değişiklik: []	1. Özellik: []	2. Özellik: []	3. Özellik: []	4. Özellik: []
5. Değişiklik: []	6. Değişiklik: []	7. Değişiklik: []	8. Değişiklik: []	5. Özellik: []	6. Özellik: []	7. Özellik: []	8. Özellik: []
9. Değişiklik: []	10. Değişiklik: []	11. Değişiklik: []	12. Değişiklik: []	9. Özellik: []	10. Özellik: []	11. Özellik: []	12. Özellik: []
13. Değişiklik: []	14. Değişiklik: []	15. Değişiklik: []	16. Değişiklik: []	13. Özellik: []	14. Özellik: []	15. Özellik: []	16. Özellik: []
17. Değişiklik: []	18. Değişiklik: []	19. Değişiklik: []	20. Değişiklik: []	17. Özellik: []	18. Özellik: []	19. Özellik: []	20. Özellik: []

Yapının Teknik Özellikleri			
1. Katman: []	2. Katman: []	3. Katman: []	4. Katman: []
5. Katman: []	6. Katman: []	7. Katman: []	8. Katman: []
9. Katman: []	10. Katman: []	11. Katman: []	12. Katman: []
13. Katman: []	14. Katman: []	15. Katman: []	16. Katman: []
17. Katman: []	18. Katman: []	19. Katman: []	20. Katman: []

Yapı Projesi	Mülk No	Alan No	Alan Adı	Alan Açıklaması	Alan Durumu
Mülk 1	15010000000000000000	1	M. TAYYAR TAYYAR	YATIRIM ALANI	Yatırım Alanı
Mülk 2	15010000000000000000	2	A. ÇAMUR ÇAMUR	YATIRIM ALANI	Yatırım Alanı
Mülk 3	15010000000000000000	3	Y. ÇAMUR ÇAMUR	YATIRIM ALANI	Yatırım Alanı
Mülk 4	15010000000000000000	4	Y. ÇAMUR ÇAMUR	YATIRIM ALANI	Yatırım Alanı

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
 BURSA
 [İmza]

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

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

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

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

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

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden AKAT Yapı İşleri Müdürü	Mimar Gürkan YERLİ Yapı İşleri ve Şantiye İşleri Müdürü	

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEME TARİHİ
22.02.2013

[Signature]

ŞUBE MÜDÜRÜ

[Signature]
Adile ÜZÜMLÜ
Şube Müdürü

TASDİK





KİL Formülünde Parsel Geometrik İZİM

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Öçeği	-
Taşın Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Formülüne Uygun	-
Kullanım Kararı	<input type="checkbox"/> Teknikler

İmar Yürürlüğü	Serbest	Kil Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nispeti	-
Yarı Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.40
Top. İnşaat Alanı		Hissesiz	Serbest
Maks. Kotalı Boylu		Yerçek.	

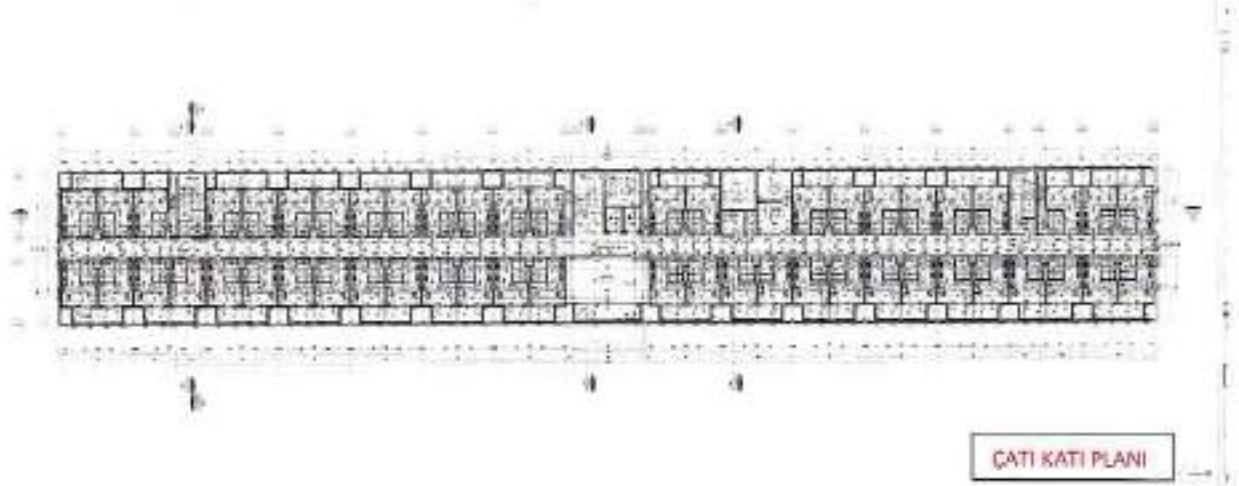
Açıklama	-
Kartlama	

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pazlı	129A15649
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	28094 / 8
Tapu Kitaplığı	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	67.324,10 m ² (Tapu alanı değildir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İlan Mahalli	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1500 CADDE
Kapı No	3N



ÇATI KATI PLANI



B BLOK

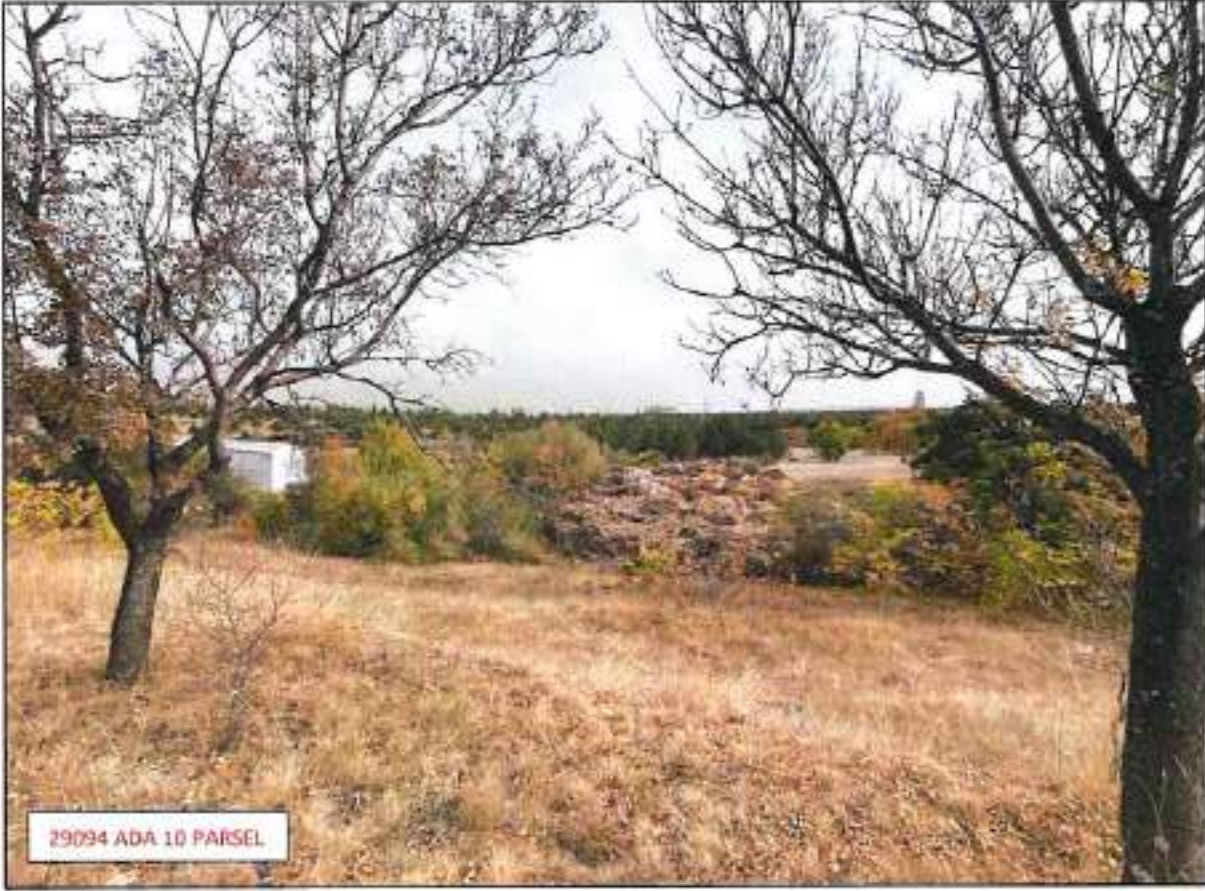
29094 ADA 9 PARSEL

A BLOK

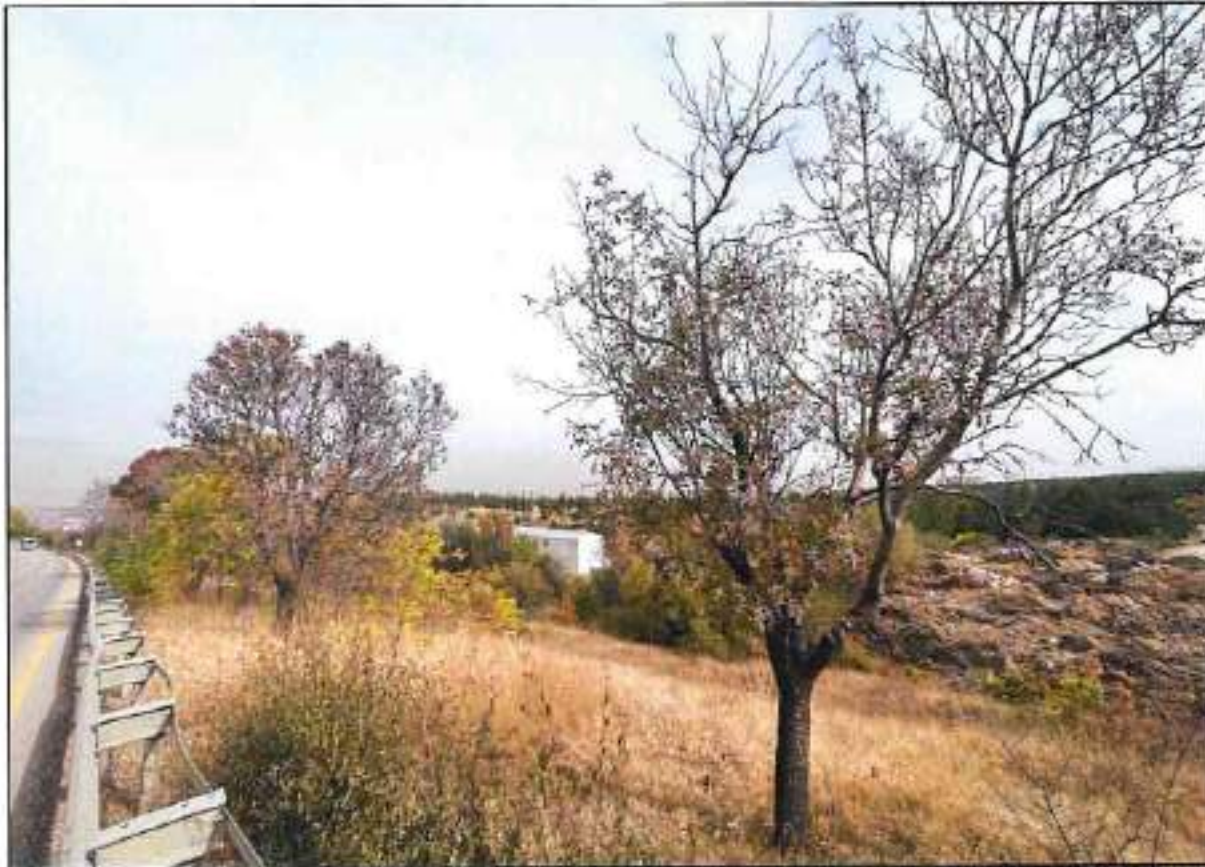
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
www.netkurumsal.com.tr
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



29094 ADA 10 PARSEL



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270903 / Mersis: 34030100000000000000
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 270903 / Mersis: 34030100000000000000
Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2010

Sr: 301416

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına almaya hak kazanmıştır.


İBRAHİM AKDOĞAN
GENEL MÜDÜR


ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. No: 26 Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat
28032 Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat
www.netkurumsal.com.tr Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat
Tic.Sic: 280328 Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat
Bulvarı Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat Kat: 7/7. Kat



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Enderiz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29030109440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1000

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4503302196 - Lisans No: 404022)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi GAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.06.2019

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20520721440 - Lisans No: 811240)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan

NİT KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

