

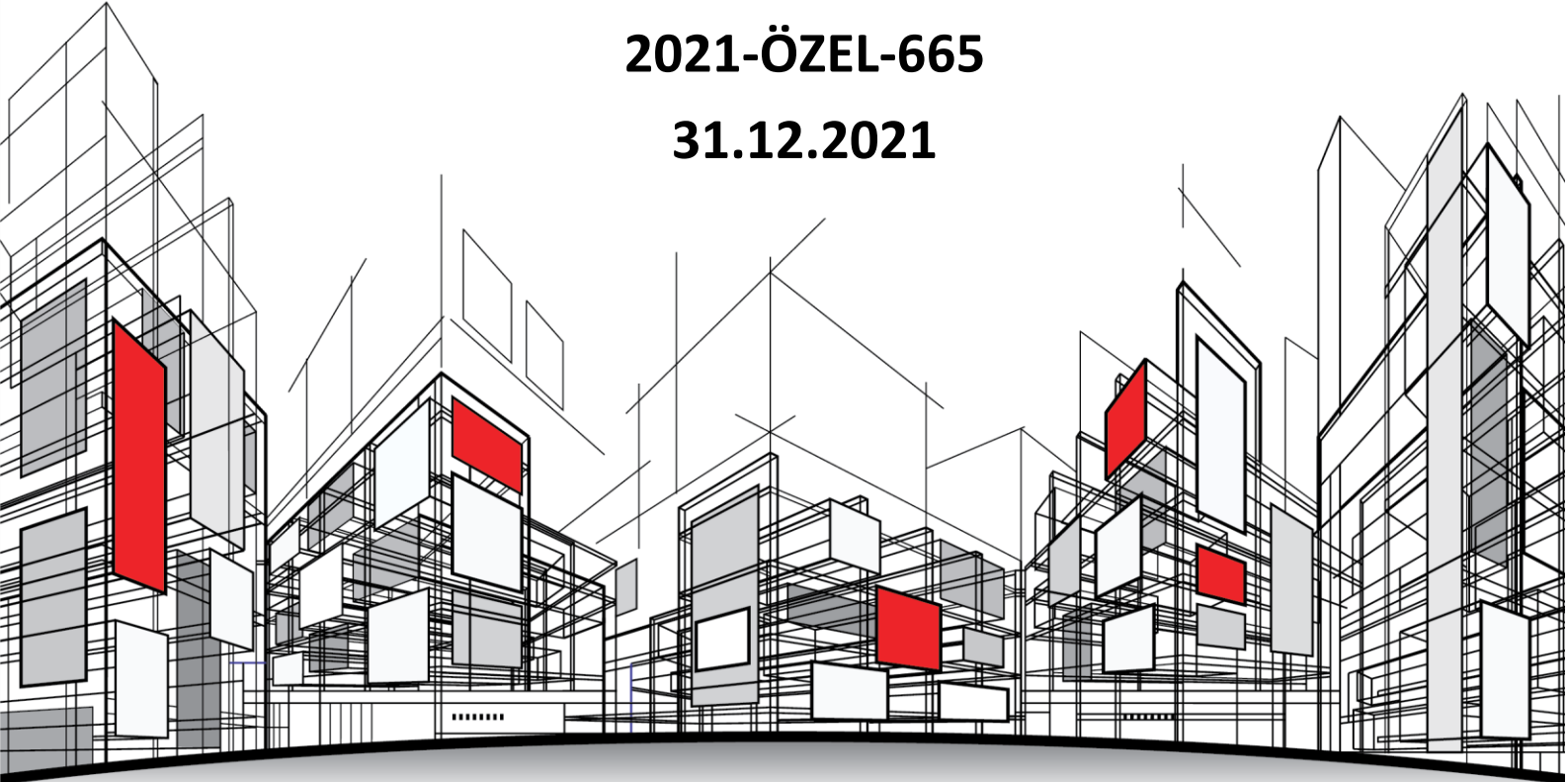
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK
GIDA İNŞ. TEM. HİZ. SAN. VE TİC.
A.Ş.**

**ANKARA - ÇANKAYA – 4 ADET KONUT
(KOMPLE BİNA)**

2021-ÖZEL-665

31.12.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 19 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 21 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 21 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 21 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 29 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 30 -
7. SONUÇ	- 32 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 32 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 32 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
8. RAPOR EKLERİ	- 34 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 34 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 42 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 49 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 65 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 66 -

8.6.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 67 -
8.7.	LİSANS BELGELERİ	- 68 -
8.8.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 71 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2021/A366
Değerleme Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-665
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı (Tapuda Öveçler) Mahallesi, 26241 Ada 14 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: 08.07.2021 tarih ve A154 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen, halka arz çalışmaları kapsamında 31.12.2021 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre 30.06.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-285 no.lu değerlendirme raporu ile 30.09.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-628 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 7.470.000 TL-TL YediMilyonDörtYüzYetmişBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal Değeri (TL) KDV Dahil	: 8.814.600 -TL SekizMilyonSekizYüzOnDörtBinAltıYüz-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 559.425 -TL BeşYüzElliDokuzBinDörtYüzYirmiBeş-AmerikanDoları
Takdir Edilen Yasal Değeri (USD) KDV Dahil	: 591.627 -USD BeşYüzDoksanBirBinAltıYüzYirmiYedi-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnş. Tem. Hiz. San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah. Kızılay Sokak No:39 Kat:1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Denetleyen (S.D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 31.12.2021 tarihli EUR alış kuru 15,1139 TL, USD alış kuru 13,3530 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

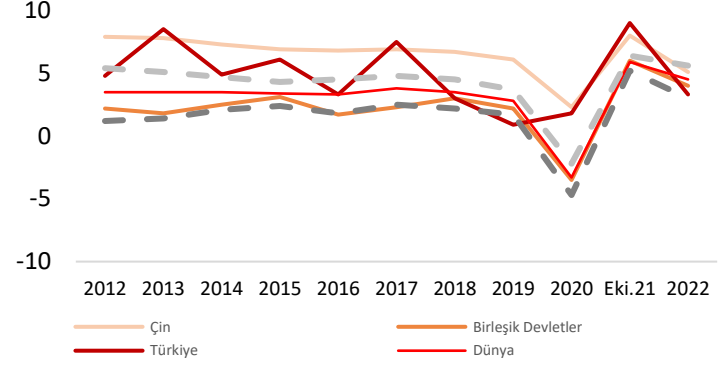
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

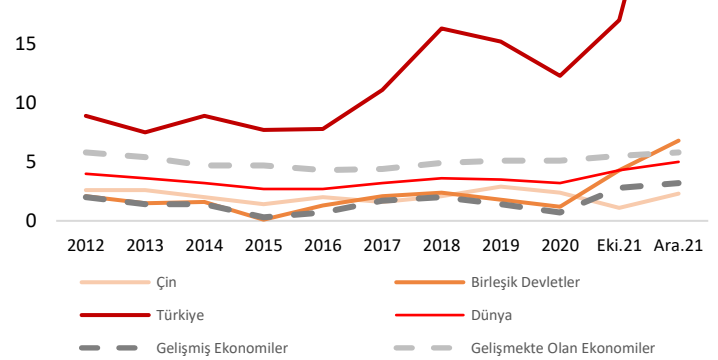
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



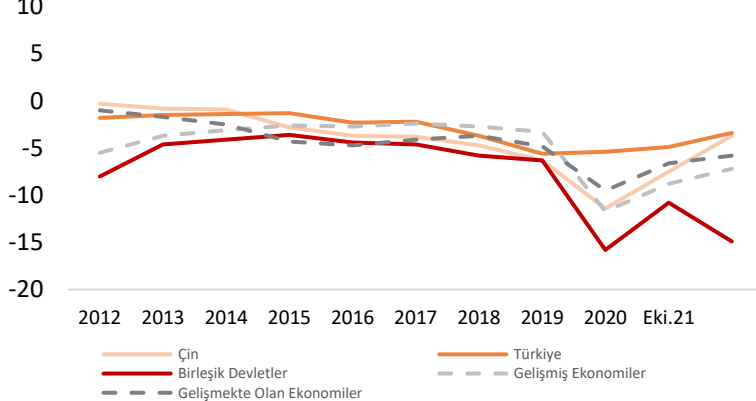
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



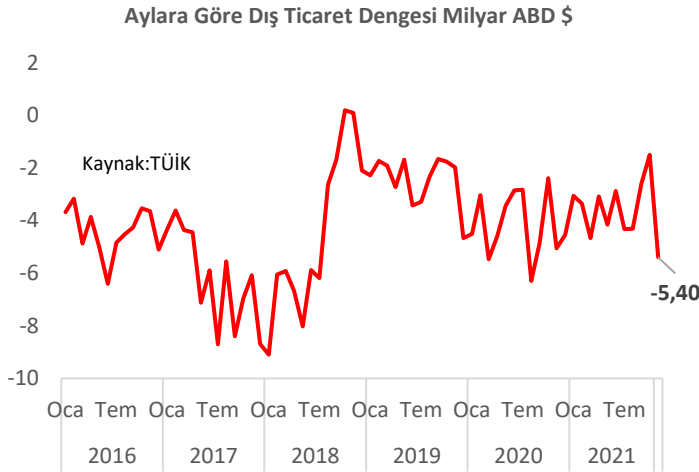
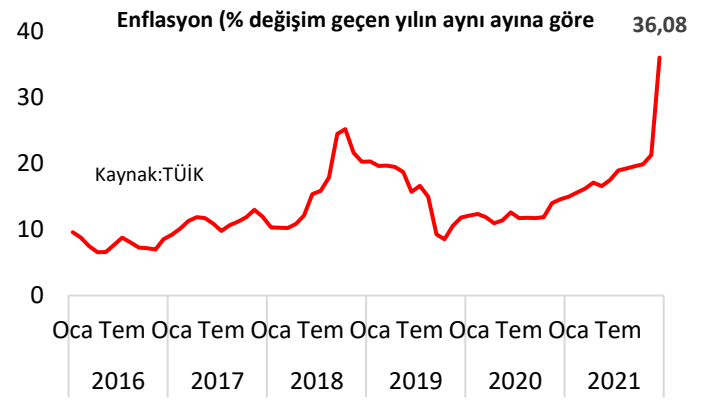
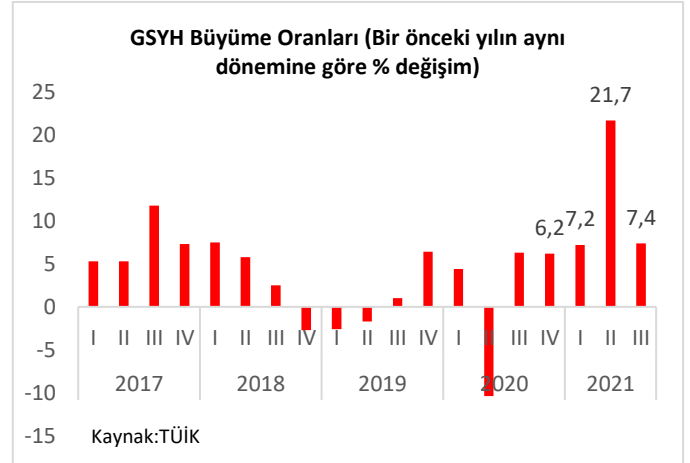
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyümeye kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyümeye kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

³ TÜİK, TCMB

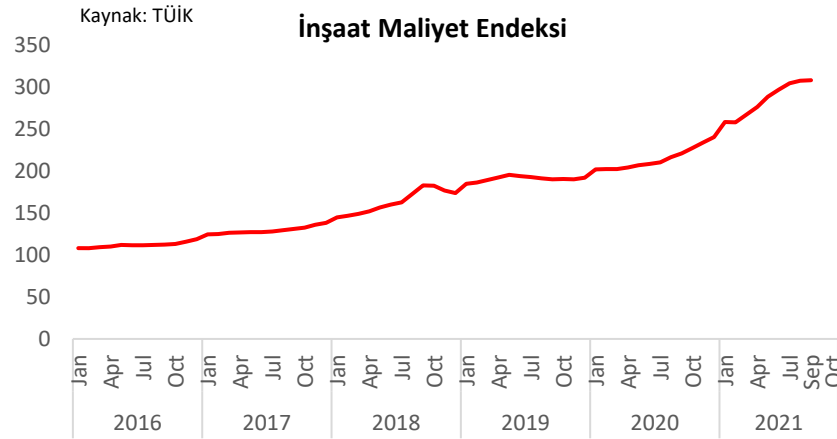
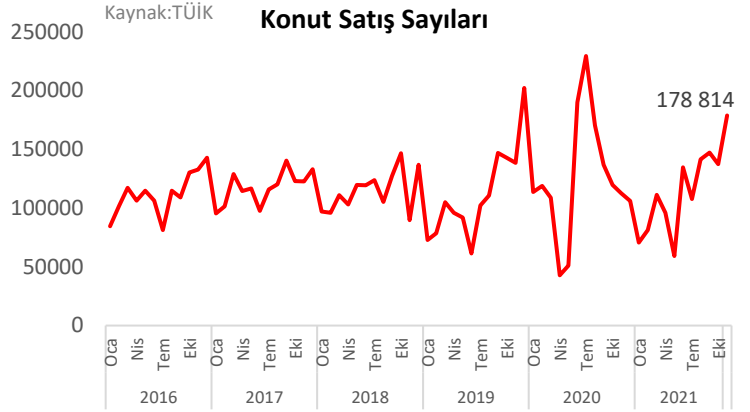
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98,

işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	5 Katlı Apartman-Beton
İlçesi	Çankaya	Yüzölçümü	536,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	07.11.2013
Mahallesi	Öveçler	Yevmiye No	59761
Ada	26241	Cilt / Sayfa No	181/17938
Parsel	14	Kat	Bodrum
B.B. No	1	B.B. Niteliği	Konut
Arsa Payı	88/536	Malik	Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	5 Katlı Apartman-Beton
İlçesi	Çankaya	Yüzölçümü	536,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	07.11.2013
Mahallesi	Öveçler	Yevmiye No	59761
Ada	26241	Cilt / Sayfa No	181/17939
Parsel	14	Kat	Zemin
B.B. No	2	B.B. Niteliği	Konut
Arsa Payı	112/536	Malik	Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	5 Katlı Apartman-Beton
İlçesi	Çankaya	Yüzölçümü	536,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	07.11.2013
Mahallesi	Öveçler	Yevmiye No	59761
Ada	26241	Cilt / Sayfa No	181/17940
Parsel	14	Kat	1. Kat
B.B. No	3	B.B. Niteliği	Konut
Arsa Payı	140/536	Malik	Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	5 Katlı Apartman-Beton
İlçesi	Çankaya	Yüzölçümü	536,00 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	07.11.2013
Mahallesi	Öveçler	Yevmiye No	59761
Ada	26241	Cilt / Sayfa No	181/17941
Parsel	14	Kat	2. Kat
B.B. No	4	B.B. Niteliği	Çatı Aralıklı Konut
Arsa Payı	196/536	Malik	Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
26241/14	Taşınmaz topografik açıdan düz/eğimsiz ve geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahiptir. Parsel sınırları etrafındaki bahçe duvarları ile çevrilidir. Parsel üzerinde bina bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerden 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel/BB No	26241 Ada 14 Parsel – 4 No.lu Bağımsız Bölüm
İnceleme Tarihi ve Saati	09.07.2021 16:48
Beyanlar Hanesinde	KM ne Çevrilmiştir (06.02.2014 tarih, 6558 yev.)
Beyanlar Hanesinde	Yönetim Planı: 06/11/2013 (07.11.2013 tarih, 59761 yev.)
Şerhler Hanesinde	Satış vaadi şerhi: 15/12/1998 T. ve 12031 yev. Ank. 16. Not. Tanzimli 11/12/1998 T. ve 42323 Say. satış vaadi söz. gereği 200.000.000.000.TL. Bedelle İndeks Bilgisayar Sistemleri Mühendislik San. ve Tic. Ltd. Şti. Lehine. (15.12.1998 tarih, 12031 yev.)
Şerhler Hanesinde	HACİZ: 26/04/1999 TA. YEV:3478 ANK. 25. İCRA DAİ. MÜD.NÜN 15/04/1999 TARİH VE 1999/1945 S.Y. İLE BORÇ:24.503.000.000.TL. (26.04.1999 tarih, 3478 yev.)
Şerhler Hanesinde	HACİZ YENİLENMESİ: 09/01/2001TAR. 161 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA DAİ. MÜD. 08/01/2001 TARİH 1999/558 S. YAZI İLE ORNAS BİLİŞİM VE EĞİTİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. (09.01.2001 tarih, 161 yev.)
Şerhler Hanesinde	HACİZ: ANK. 25. İCRA DAİ. MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08/05/2001 TARİH VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI GEREĞİNCE 24/05/1999 TARİH VE 4366 YEVMİYELİ HACİZ YENİLENMİŞTİR. 16/05/2001 TARİH VE 4186 YEV. (16.05.2001 tarih, 4186 yev.)
Rehinler Hanesinde	İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine, 210.000.000.000,00 ETL değerinde, 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (02.12.1998 tarih, 11609 yev.)

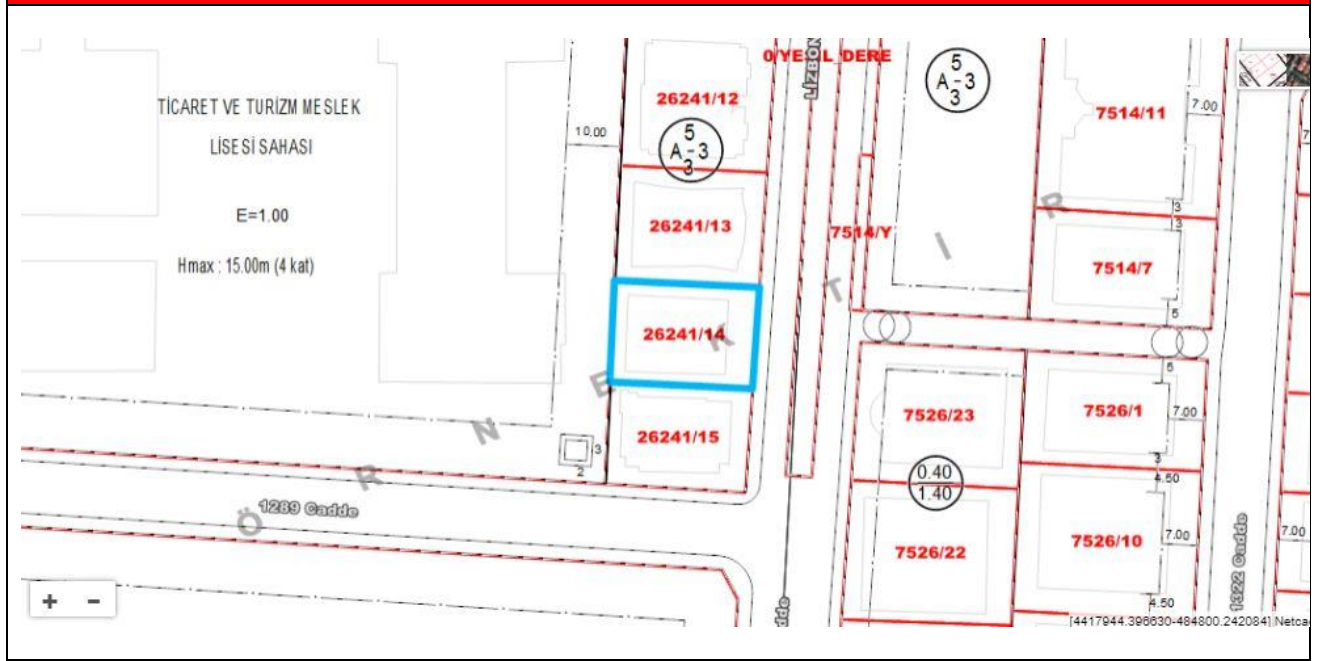
Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan onaylı 05.08.2021 tarihli imar yazısına göre değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parsel; Çankaya Belediye Encümeni tarafından 01.05.1995 tarih ve İP.630R.2021 sayı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Balgat Teknik Okulları Uygulama İmar Planı kapsamında, “Konut Alanı” içinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık nizam, Taks:0,40, Kaks:1,40, Hmax: 9,50 m (3 kat), çekme mesafesi yoldan 5 m, yandan 3 m olarak belirlenmiştir. Çankaya Belediye Encümeninin 26.10.1995 tarih ve 5275.15 sayılı kararı ile onaylı yol genişlemesi parselasyon planı ile 584 m² tapu alanlı 26241 ada 7 sayılı parseli düzenlemeye alınarak 48 m² ‘si “Yola Terk” edilecek alan olarak ayrılmış, kalan 536 m² ‘si ise imarın 26241 ada 14 sayılı parseli olmuştur.

Güncel İmar Durumu Bilgileri

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

* Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan 24.06.2013 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi Çankaya Belediyesinde ve TKGM proje sisteminde incelenmiş olup konum tespiti buna göre yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait 26.08.2013 tarih, 85/13 sayılı tadilat ruhsatı ve 06.01.2014 tarih, 07 sayılı yapı kullanma izin belgesi Çankaya Belediyesinde incelenmiştir.

* Çankaya Belediyesinde yapılan incelemelerde, görevli memurdan, taşınmazla ilgili olarak olumsuz bir durum, yıkım veya benzeri bir karar olmadığı bilgisi şifahi alınmıştır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
24.06.2013 (Tadilat)	-	1.616

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BB SAYISI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
TADİLAT	4	26.08.2013	85/13	1.576,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
-	06.01.2014	07	1.576,00

TOPLAM 1.576,00

TOPLAM 1.576,00

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi almış olup yapı denetim ile ilişkisi kesilmiştir.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller için 15/12/1998 Tarih ve 12031 yevmiye numarasıyla Ankara 16. Noter Tanzimli 11/12/1998 tarih ve 42323 sayılı satış vaadi sözleşmesi gereği 200.000.000.000.TL. Bedelle İndeks Bilgisayar Sistemleri Mühendislik San. ve Tic. Ltd. Şti. Lehine. Satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen konutlar olup çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul, 536,00 m² yüz ölçümüne sahip 26241 ada 14 numaralı parsel üzerinde, ayrıık nizamda, 4/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, 2 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit cephe kaplaması olup ön cephesi kısmen cam giydirmedir. Binanın girişi Lizbon Caddesine göre ön cephe zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binada açık otopark alanı bulunmakta olup 1 adet asansör kullanımı mevcuttur. Bina ofis olarak kullanılmakta olup bakımlıdır.

Binanın onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katında; ısı merkezi, apartman ait depo, sayaç odası, mescit, bay-bayan WC, 1. bodrum katında; otopark ve 1 adet mesken, zemin katında; bina girişi, elektrik pano odası ve 1 adet mesken, geriye kalan katlarında, her katta 1 adet mesken bulunmakta olup bina toplam 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede; değerlemeye konu 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; Tvnet Ankara ofisi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller, onaylı mimari projesine göre; bina bütününi oluşturan, toplam 4 adet bağımsız bölümdür.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut: Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 1. bodrum katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 155 m² brüt alanda, 1 oda, 1 salon, 1 banyo ve 1 WC bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut: Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün zemin katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 193 m² brüt alanda, 1 oda, 1 salon, 1 banyo, 1 WC ve 2 balkon bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut: Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 1. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 233 m² brüt alanda, 1 oda, 1 salon, 1 banyo, 1 WC ve 2 balkon bölümlerinden oluşmakta olup tüm cephelere bakmaktadır.

4 Bağımsız Bölüm Numaralı Çatı Aralı Konut: Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 2. normal ve çatı katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç giriş katta 288 m², çatı katında 231 m² + 19 m² teras olmak üzere toplam 519 m² brüt + 19 m² teras alanında, 3 oda, 1 salon, 1 banyo, 1 WC ve 2 balkon bölümlerinden oluşmakta olup tüm cephelere bakmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, konutlardaki balkonların iptal edilerek katların tek hacme dönüştürüldüğü ve binanın ortak alanları alınarak, komple şirket ve ofis binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca 2. bodrum katta, perde duvar iptal edilerek yan ve arka bahçenin altında yaklaşık 75 m² büyüme yapıldığı, 1. bodrum katta otopark alanının kapatıldığı ve perde duvardan kapı açılarak ön bahçe altında yaklaşık 40 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Binanın giriş, bina holü ve merdiven zeminleri granit plak kaplı, ofis zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Yönetici ofislerinin zeminleri kaliteli parke kaplı olup duvarları duvar kâğıdı ile kaplıdır. Çatı katının zeminleri şap betonu kaplıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Mutfak bölümünde balon kapaklı lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Binanın kapı ve pencereleri çift camlı alüminyum doğrama olup ısınma ve sıcak su ihtiyacı doğalgazlı merkezi sistemi ile sağlanmaktadır. Binada aydınlatma asma tavan üzeri gömme spot armatürler ile sağlanmaktadır. Genel olarak binanın bakımlı olduğu görülmüştür.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN YASAL VE MEVCUT ALANI						
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	2.KAT	ÇATI KATI	TOPLAM
1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	155	0	0	0	0	155 m ²
2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	193	0	0	0	193 m ²
3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	233	0	0	233 m ²
4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	288	231	519 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM						1.100 m ²

BİNA YASAL VE MEVCUT ALAN							
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2. BOD. KAT	1. BOD. KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	2.KAT	ÇATI KATI	TOPLAM ALAN
YASAL ALAN	260	178	289	312	317	260	1.616 + 19 m ² Teras
MEVCUT ALAN	335	300	289	312	317	260	1.813 + 19 m ² Teras

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, konutlardaki balkonların iptal edilerek katların tek hacme dönüştürüldüğü ve binanın ortak alanları alınarak, komple şirket ve ofis binası olarak, mutfak, yemekhane, depo, ofis, WC, personel odaları, kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca 2. bodrum katta, perde duvar iptal edilerek yan ve arka bahçenin altında yaklaşık 75 m² büyüme yapıldığı, 1. bodrum katta otopark alanının kapatıldığı ve perde duvardan kapı açılarak ön bahçe altında yaklaşık 40 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler için alınan bir izin bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Yukarı Öveçler (Tapuda Öveçler) Mahallesi, Lizbon Caddesi, No:12/1-2-3-4, ÇANKAYA/ANKARA adresinde konumlanmaktadır. (1BB UAVT: 1086416656, 2BB UAVT: 1034518389, 3BB UAVT: 1053417752, 4BB UAVT: 1053117766)

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin, ana ulaşım arteri olan Çetin Emeç Bulvarı üzerinde doğu yönünde ilerlenir ve sağa Lizbon Caddesine dönülür. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bina bu cadde üzerinde yaklaşık 140 m ileride sağ kol üzerinde, ara konumda yer almaktadır. Taşınmaz konum olarak, Çetin Emeç Bulvarına 140 m, Cevizlidere Caddesine 250 m, Kabil Caddesine 550 m mesafede eğitim kurumlarına, resmi kurumlara ilçe ve şehir merkezine yakın mesafededir. Taşınmazın çevresinde çok sayıda emsal nitelikli taşınmazlardan oluşan 2- 3 katlı ve yapı yası 15- 30 aralığında olan ticari binalar, 3 -4 katlı apartman tarzında yapılaşmalar bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları kolaydır. Bölge orta ve üst gelir seviyeli bireylere hitap etmektedir.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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 edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi 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. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

- **Yasal Durum Değeri:** Taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli bulunan izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu tutulan yasal gereklilikleri, imar mevzuatına (ruhsat, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, yapıya ait ruhsat ve eklerinde belirtilen brüt kullanım alanı ve niteliği ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir. Yasal durum değerinin temeli UDS’de ifade edilen “Piyasa Değeri” tanımına dayanmaktadır.
- **Mevcut Durum Değeri:** Taşınmazların mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olmadığı, yasal gerekliliklerin yerine getirilip getirilmemesi dikkate alınmaksızın mahallindeki kullanımı ve fiziksel özellikleri ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “ticari bina” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer ticari (ofis, plaza, ticari bina) mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar	Arsa Alanı (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer
			(m ²)	(TL)	(TL/m ²)	(TL)	(TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede olan Harbiye Mahallesinde konumlu 7940 ada 7 no.lu parselde konumlu 706 m ² yüzölçümlü arsanın 482 m ² si 3.700.000 TL bedel ile satılıktır.	Konut	482	3.700.000	7.676	2.960.000	6.141
2	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede olan Ehlîbeyt Mahallesinde konumlu 9895 ada 48 ve 49 no.lu parsellerde konumlu Kentsel Servis Alanı imarlı Emsal:1,60 yapılaşma koşullarında toplam 10.559 m ² alana sahip 2 adet arsa satılıktır	Kentsel Servis Alanı	10.559	130.000.000	12.312	104.000.000	9.849

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	6.141	9.849
Konum Şerefiyesi (%)	10%	-10%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	0%
İmar Lejanti Şerefiyesi (%)	0%	-5%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	-10%
Yapılaşma Şerefiyesi (%)	15%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	7.676	6.894
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	7.300	

No	Açıklama	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan Çetin Emeç Bulvarına 3 bina mesafede bulunan yapının 2. normal katında konumlu, yaklaşık 210 m ² kullanımında olan dubleks ofis 1.400.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	2	210	1.400.000	6.667	1.300.000	6.190
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yakın konumda bulunan binanın 2.katında konumlu, yaklaşık 95 m ² kullanımında olan işyeri 620.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	2	95	620.000	6.526	600.000	6.316
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yakın konumda bulunan binanın 1. Katında konumlu, yaklaşık 175 m ² kullanımında olan işyeri 1.090.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	1	175	1.090.000	6.229	1.000.000	5.714
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede konumda bulunan binanın 3. katında konumlu, yaklaşık 400 m ² kullanımında olan dubleks içi yenilenmiş fakat eski yapıda bulunan işyeri 1.950.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	3	400	1.950.000	4.875	1.900.000	4.750
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu binanın 2. katında konumlu, yaklaşık 200 m ² kullanımında olan yeni yapıda bulunan işyeri 1.500.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	2	200	1.500.000	7.500	1.400.000	7.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m ²)	6.190	6.316	5.714	4.750	7.000
Konum Şerefiyesi (%)	10%	10%	10%	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	5%	0%	0%
Açık Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	10%	10%	10%	15%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	7.429	7.579	7.143	5.463	7.000
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	6.900				

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için karşılaştırma tablosu yapılırken 3 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer bağımsız bölümlere kat kriteri göz önüne alınarak değer verilmiştir.

1 BB Numaralı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	155
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	6.555
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.016.025
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.016.000

2 BB Numaralı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	193
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	6.555
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.265.115
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.265.000

3 BB Numaralı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	233
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	6.900
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.607.700
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.607.000

4 BB Numaralı Çatı Aralıklı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	519
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	6.900
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	3.581.100
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	3.581.000

Yaklaşık Toplam Değer	7.460.000
------------------------------	------------------

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri toplam **31.12.2021 tarihi itibarıyla 7.460.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Mahallinde yapılan incelemelere göre; değerlemeye konu 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; şirket binası ve ofis olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün kat irtifakının terkin edilmemiş olmasına rağmen bağımsız bölümlerin ayrı kullanıma dönüştürülme olanağının güç olması nedeniyle değerleme aşamasında bina bir bütün olarak dikkate alınmış olup değer belirlenirken, maliyet yöntemi de kullanılmıştır.

31.12.2021 Tarihli Değeri

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında					
YASAL DURUM DEĞERİ					
Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA	536,00	m ²	7300,00	7300,00	3.912.800 TL
2- BİNA	3/B 1.616,00	m ²	2200,00	0,00	3.555.200 TL
YASAL DURUM TOPLAMI	7.468.000 TL		YUVARLATILMIŞ DEĞER		7.470.000 TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Açıklama	SINIF	BİRİM	AMORTİSMAN	NET FİYAT	TUTAR
1- ARSA	536,00	m ²	7300,00	7300,00	3.912.800 TL
2- BİNA	3/B 1.813,00	m ²	2200,00	0,00	3.988.600 TL
YASAL DURUM TOPLAMI	7.901.400 TL		YUVARLATILMIŞ DEĞER		7.900.000 TL

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık ofis ve komple bina emsalleri incelenmiş, pazarlıklı birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu taşınmazlar için yasal durum değeri Pazar Yaklaşımı'na göre verilmiş olup aşağıdaki gibidir. Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut durum değeri takdiri yapılırken bağımsız bölümler birleştirilerek kullanıldığından ve bina tek bir bölüm olarak bir bütün olarak kullanıldığından toplam bina değerine bakılmıştır. Bina bir bütün olarak değerlendirildiğinde Arsa + Maliyet Yöntemi ve bina için Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Buna göre arsa değeri için Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve üzerinde yer alan bina için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Bina maliyetleri için 2021 yılı Bayındırlık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum	Mevcut Durum
Pazar Yaklaşımı	7.460.000	7.460.000
Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı	7.470.000	7.900.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkullerin bakımlı olması + Gayrimenkullerin kullanım alanının yeterli olması + Bölgenin ilçe ve şehir merkezine yakın olması	– Bölgede otopark sorunu olması – Gayrimenkullerde proje harici tadilat olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Ofis ve plazalara hizmet veren bir bölgede olmasından dolayı bölgeye olan ilginin her daim artabilir olması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli, ofis kullanımına uygun, bulundukları binanın köşe konumunda ve ana cadde üzerinde olması ve ticari faaliyetin yüksek bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlarda proje harici tadilatlar olması, bölgede otopark sorunu olması olumsuz etkilerdendir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge; oyuncak toptancılarına hizmet veren ve ihtiyaç sahipleri tarafından bilinen, 4 adet paralel cadde üzerinde özelleşmiş bir bölgedir. Ayrıca bölge içinde boş dükkân sayısı oldukça az olup satılması ve kiralanmasının genelde ilana çıkmadan esnaf arasında yapıldığı öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalarda, mevcut piyasa koşullarında gayrimenkul satışlarının hemen yapılmadığı ve satış süresinin uzun olduğu yapılan görüşmelerde beyan edilmiştir. Bu nedenle değer belirlenirken bu kriterler dikkate alınmış ve taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık-satılmış emsaller ve taşınmazların özellikleri de (kat, konum, iç özellikler) dikkate alınarak taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri			
Rapor Tarihi:	31.12.2021		
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,1139 TL, 1 USD= 13,3530 TL'dir.		
ÖZET TABLO		TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç) *		7.470.000	559.425
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)*		7.900.000	591.627

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal durum değeri KDV dâhil 8.814.600 TL (660.121 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	------------------	--------------------------

Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915264	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823
--	---	--

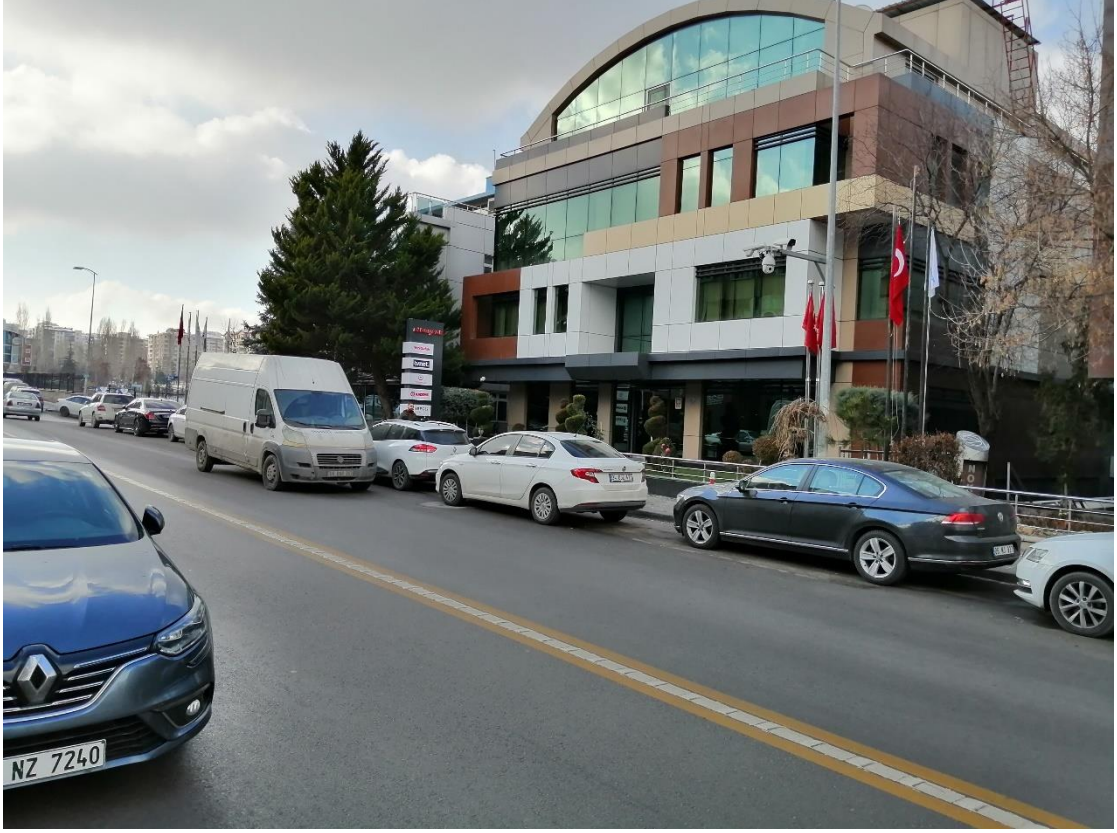
BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

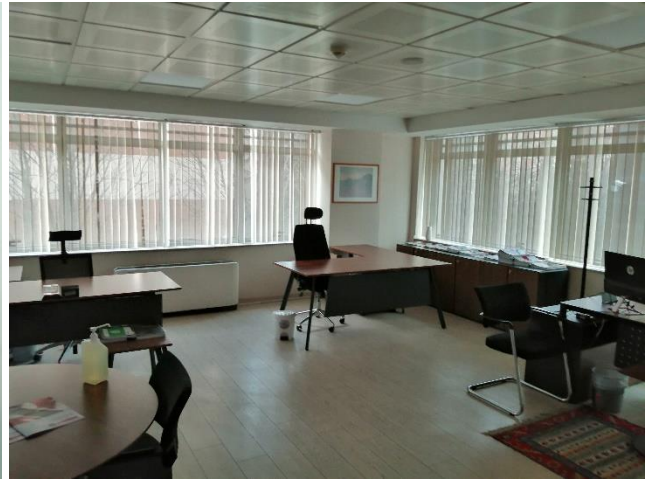
8.1. Fotoğraflar

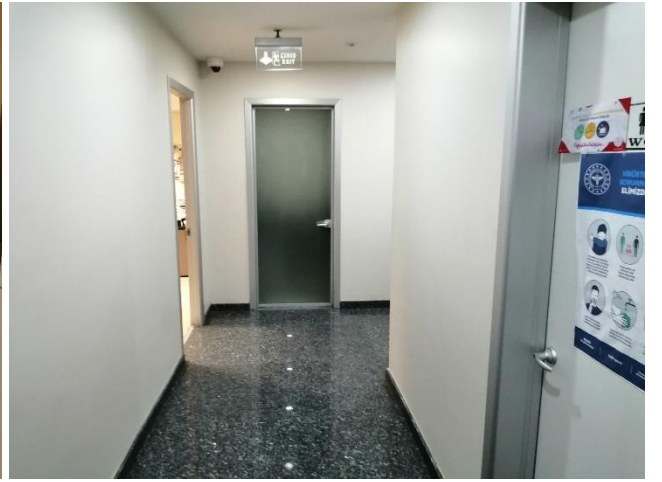


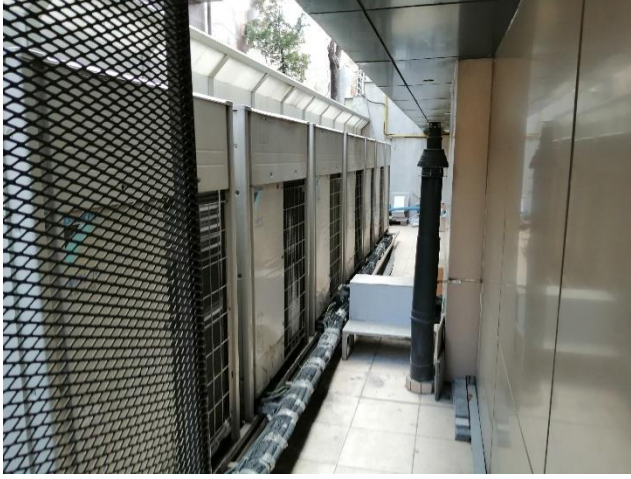


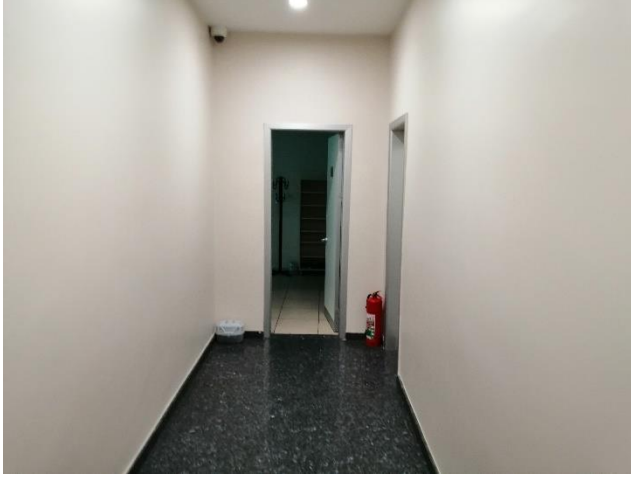












8.2. İmar Durum Belgesi

Evrak No 2414 Plan No 81095		T.C ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MUDURLUĞU		TALGAT-TEKNİKOKULLAR ÖZEL-İLANE Pafta No T.121 Çap No 13700	
İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M	TOPLAM Alan M
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No		
26241	14	26241	7		-536-
					Parselin tamamı 584 m ² iken 48 m ² 'si yola terk edilmiştir. (26.6.1997 tarih ve 5709 Yev. No ile)
İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi 5.00m.			İnşaat tarzı 4 YRIK		
İnşaat Cephesi (Erişim) KROKİDE			Kat adedi (Bodrum hariç) 3 KAT		
" Derinliği KROKİDE			Saçak seviyesi (Hmax): 9.50m-10.70m		
Parsel ölçüleri 2 7 2003 tarihli TAKS=0.40 KAKS=1.40 Aplikasyon zaptından alınmıştır 2414/14/2 12000 5 1 7 12003 8 Ayşe FİTOZ BOZKURT Aplikasyonsuz, 8 hü- ler yıkılmıştır. 5233/20.03.2002 Mim S. ÖZKUL. 19748/9.07.2003 Mim S. ÖZKUL. 18585/19.07.2001 M. C. ÖZKUL. 14435/10.05.2013 Mim BİLAL GELİK Çap Orjinali ile Ka... aştırılmıştır. 10/05/2013 M. BİLAL GELİK AYŞE FİTOZ BOZKURT İMAR DURUMU 19.02.2011 SEH PA RENKİN DETİR					
5 - UOĞA MESAFE A-3 - NİZAMLI İCAT AD. 3 - YAN KOMŞU MES. - PROJE TANZİM VE TASDİ - KUDE EKİ DİĞER NOTLARI DİKKATE ALINACAKTIR - * SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26.06.2007 TARİHLİ GENELGESİ DİKKATE ALINACAKTIR. HMAX SAÇAK SEVİYESİ BELİRLENİRKEN İLGİLİ KOMUTANLIKTAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR. CİZEN 10/2/2000 İMAR PLANINA UYGUNDUR 19.02.2011 SEH PA RENKİN DETİR					
A-İmar yönetmeliği 79 İmar durumunu gösterir çap ruhsat için başvuru tarihinden evvel en fazla bir(1) sene içinde tasdik edilmiş olacaktır B-Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez C-Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir					

05.08.2021-144591



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.99-[26241/14]-144591
Konu : Yukarı Öveçler Mah. 26241/14 Sayılı Parsel
(İmar Durum Bilgisi)

05.08.2021

ADEN DEĞERLENDİRME A.Ş.
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
No: 97/21 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi : Müdürlüğümüz evrakında kayıtlı 29.07.2021 tarihli ve E.138293 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazıda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öveçler Mahallesi 26241 ada 14 sayılı parsel ile ilişkin olarak güncel imar durum bilgisi ve son 3 yıl içinde parselin imar durumunda bir değişiklik olup olmadığı bilgisinin verilmesi talep edilmektedir.

Yukarı Öveçler Mahallesi imarın 26241 ada 14 sayılı parseline ilişkin incelemede;

Çankaya Belediye Meclisinin 07.03.1995 tarih ve 64 sayılı kararıyla kabul edilerek, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 01.05.1995 tarih ve İP.630R.2021 sayılı kararı ile onaylı Öveçler Mahallesi 2. Cadde üzerinde, 81095 nolu parselasyon planı ile oluşturulan 26241 ada 2 ile 8 sayılı parsellerin de dahil olduğu adalar arasındaki 15.00 m 'lik taşıt yolunun 20.00 m olarak genişletilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planına uygun olarak hazırlanan, Çankaya Belediye Encümeninin 26.10.1995 tarih ve 5275.15 sayılı kararı ile onaylı yol genişlemesi parselasyon planı ile 584 m² tapu alanı 26241 ada 7 sayılı parseli düzenlemeye alınarak 48 m² 'si "Yola Terk" edilecek alan olarak ayrılmış, kalan 536 m² 'si ise imarın 26241 ada 14 sayılı parseli olmuştur.

Onaylı imar planına göre parselin imar kullanımının Konut, yapılaşma şartlarının ise Aynık Nizam, 3 Kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.40 olarak belirlendiği, yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde gösterildiği, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların da plan notların da tanınmış olduğu hususları tespit edilmiş olup, kayıtlarımızda parsel ile ilişkin başka bir değişikliğin bulunmadığı görülmüştür.

Söz konusu imarın 26241 ada 14 sayılı parseline ilişkin olarak plan sureti, plan notları, encümen kararı ve dağıtım cetveli yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:

- 1- Plan Sureti (1 sayfa)
- 2- Plan Notları (1 sayfa)
- 3- Encümen Kararı (2 sayfa)
- 4- Dağ. Cet. (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSNKKU9CRU Pin Kodu :47003

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

Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55

Web:www.cankaya.bel.tr

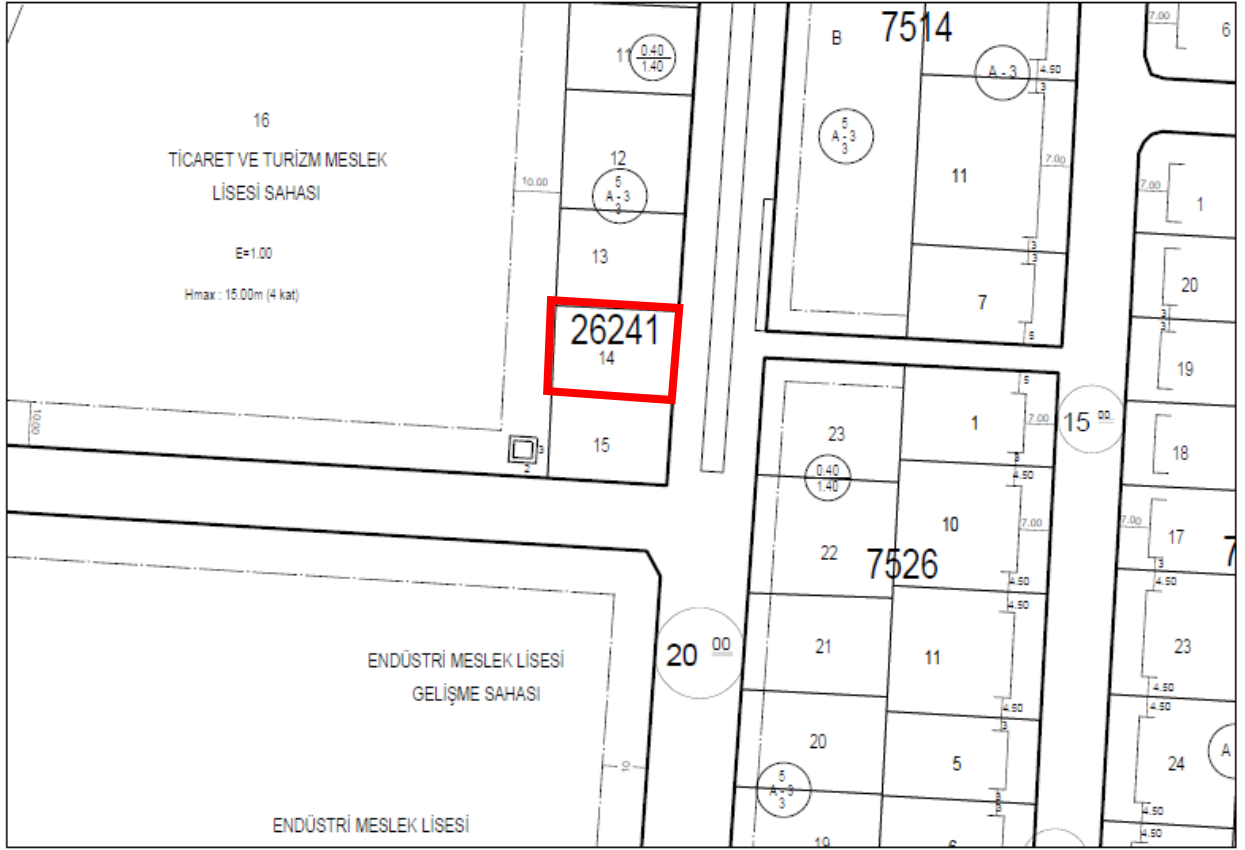
Kop Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kop.tr

Bilgi için: Yeşim YAVUZ ATEŞ

Unvanı: Harita Teknikeri



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



6

BALGAT TEKNİK OKULLARI PLAN NOTLARI**PLAN NO: 81095** (7514 – 7526 – 7527 – 7539 - 26241- 26999 ila 27009 adalar)
(27005 / 6 hariç 27009 / 16 hariç ve 27006 tamamı hariç)

- 1- Üzerinde bina bulunan parsellerde mevcut durum imar durumudur. İlave eklenti yapılamaz. Yıkılıp yeniden yapılması halinde verilen imar durumuna uyulacaktır.
- 2- Parsel çizgisi gösterilmeyen adalarda yönlendirmeye uyulmak kaydıyla mümkün olduğu kadar hisse durumlarına göre parselasyon yapılacaktır.
Ancak yeni yapılaşma için:

AYRIK NİZAMDA	KAT ADEDİ:	ÖN CEPHE HATTI :	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:
	3	Min.16.00m.	500m ²
	4	Min.18.00m.	600m ² olacaktır.

- 3- Parsel üzerinde ayrik nizam olarak verilmiş parsellerde karşılıklı muvafakat sağlanmak ve verilen imar durumuna uyulmak şartıyla **ikili blok** nizam uygulanabilir.
- 4- Yaya yolları servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.
- 5- ± 0.00 kotuna göre binaların saçak seviyesi 3 katlılarda 9.50m'den, 4 katlılarda 12.50m.den fazla olamaz.
- 6- Parselasyon planı ada ölçeğinde veya etaplar halinde belediye veya ilgililerince yapılabilir.
- 7- Bölge kat nizamı dışında getirilecek plan tekliflerinde laboratuara dayalı **jeoloji etüt** aranacaktır.
- 8- Parseller yoldan kotlandırılacaktır.
- 9- İmar durumu **TAKS = 0.40, KAKS=1.40** olarak belirlenen imar adaları dışındaki diğer tüm imar adalarında, Yönetmelik Hükümleri uyarınca yol cephelerinde **kapalı çıkma** yapılabilir. Bu alanlar inşaat emsaline dahil değildir.
- 10- ± 0.00 kotu altında açığa çıkan bodrum katlardan iskan edilebilecek **bir bodrum kat** ile zorunlu müstemilatlar hariç diğer katlar inşaat alanı (KAKS) hesabına dahildir.

PLAN NOTU İLAVE

- 1- Parsellerde yola giden kısımların ilgili belediyesine tapu tescil aşamasında **bedelsiz terk** edilmesi halinde bir önceki senet yüzölçümleri üzerinden inşaat hakları verilecektir.
- 2- Yönetmelik Hükümlerine göre otopark ihtiyacı yol genişlemesi nedeniyle parsel içinde karşılanamıyorsa yola 5.00m. mesafede cepheli parsellerde, yol cephelerinde zemin katları ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla 5.00m.lik yol cepheleri **otopark** olarak kullanılabilir.
- 3- 71540/3 – 81019 - 81095/1 no'lu parselasyon planı plan notları geçerlidir.
- 4- Mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılmalarda verilen imar durumuna uyulacaktır.
81095/1 – 26999/17,18,19,20,21,22 - 26242/8 yol genişlemesi olan parseller,

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE ENCÜMENİ

KARAR NO: C:\95\5275.15

Sayfa No.: 1

İMAR Müdürlüğü'nün 19/10/1995 gün ve 15.05.06/2737/95(18789)11585 sayılı yazısı ve ekleri Encümen'e gönderilmekle incelenerek gereği düşünüldü;

İlgili Müdürlüğün yukarıda tarih ve sayısı belirtilen yazısında;

Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan Ovaçlar Mahallesi 2. caddenin üzerinde bulunan imarın 7514, 26242/2, 7526, 26241, 7527, 27000, 27002, 27003, 7539, 25680, 25681, 25685, 26242/5 sayılı adaların arasındaki taşıt yolunun 15.00 m'den 20.00 m.ye genişletilmesine, ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı Belediyemiz Meclisinin 07.03.1995 gün ve 64 sayılı kararı ile kabul edilerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülerek 01.05.1995 tarih ve İP.630 R.2021 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İmar planına uygun olarak, imarın 7514 ada 12,13 ve 18, 26241 ada 2,3,4,5,6,7,8,7526 ada 12,13,14,15,16 ve 17,26242 ada 2 ve 5,27000 ada 2 parsel, 27003 ada 1,4,5,6,13 ve 14 ile 7539 ada 13 sayılı parsellerde yol genişletilmesine ait uygulama Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır.

Taşıt yolu üzerinde bulunan 27001 ada da planla yol genişletme olmasına rağmen yolun 20 m.yi korumaması nedeniyle 27001 adanın 1,2,3,4 ve 5 parsellerinin alanları korunmuş bu nedenle sadece ölçü krokisi düzenlenmiştir.

Yine yol genişletme çalışması içerisinde bulunan 27003 ada 4,5 ve 6 sayılı parsel maliklerinin 07.06.1995 tarihli dilekçeleri ile parsellerin tevhidini talep edilmiş olup, yol çalışması ile beraber tevhid işlemi yapılarak yeni parsel 18 parsel numarası verilmiştir.

Makamımızca da uygun görüldüğü taktirde;konunun incelenerek yol genişletmesi çalışmalarına ilişkin sunulan evrakların tasdiki ile plan üzerinde gerekli düzeltmenin yapılabilmesi için Encümen'e havalesini onaylaması halinde 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi uyarınca bir ay süre ile askıya çıkarılması için yazımız ve eklerinin Yazı İşleri ve Kararlar Müdürlüğüne gönderilmesini OLUR'larına arz ederim,denilmektedir.

- K A R A R -

Encümence yapılan görüşmede; Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan Ovaçlar Mahallesi 2. caddenin üzerinde bulunan imarın 7514, 26242/2, 7526, 26241, 7527, 27000, 27002, 27003, 7539, 25680, 25681, 25685, 26242/5 sayılı adaların arasındaki taşıt yolunun 15.00 m'den 20.00 m.ye genişletilmesine, ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı Belediyemiz Meclisinin 07.03.1995 gün ve 64 sayılı kararı ile kabul edilerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülerek 01.05.1995 tarih ve İP.630 R.2021 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İmar planına uygun olarak, imarın 7514 ada 12,13 ve 18, 26241 ada 2,3,4,5,6,7,8,7526 ada 12,13,14,15,16 ve 17,26242 ada 2 ve 5,27000 ada 2 parsel 27003 ada 1,4,5,6,13 ve 14 ile 7539 ada 13 sayılı parsellerde yol genişletilmesine ait uygulama İmar Müdürlüğünce hazırlanmıştır.

Taşıt yolu üzerinde bulunan 27001 ada da planla yol genişletme ol-

* 27002 ada 2 parsel

T.C.
CANKAYA BELEDİYE ENCUMENİ

KARAR NO: C:\95\5275.15

Sayfa No.: 2

mamasına rağmen yolun 20 m.yi korunması nedeniyle 27001 adanın 1,2,3,4 ve 5 parsellerinin alanları korunmuş bu nedenle sadece ölçü krokisi düzenlenmiştir.

Yine yol genişleme çalışması içerisinde bulunan 27003 ada 4,5 ve 6 sayılı parsel maliklerinin 07.06.1995 tarihli dilekçeleri ile parsel-lerin tevhidini talep edilmiş olup, yol çalışması ile beraber tevhid işlemide yapılarak yeni parsel 18 parsel numarası verilmiştir.

Yol genişlemesi çalışmalarına ilişkin dağıtım cetvellerinin tasdi-kine ve plan üzerinde gerekli düzeltmenin yapılabilmesi için onayla-masına, 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi uyarınca (1) bir ay süre ile askıya çıkarılmasına, gereği için dosyanın İMAR ve YAZI İŞLERİ ve KARARLAR Müdürlüklerine gönderilmesine, 26.10.1995 tarih-inde karar verildi.

ENCUMEN BAŞKAN V.	UYE	UYE	UYE	UYE	Y.I.K.M.
A.R.KILINÇ	G.AKÇAY	Z.AKYUZ	E.DOĞAN	A.YİĞİT	S.SEFER

H.I.M.	S.I.M.V.	V.I.M.	F.I.M.V.	T.K.M.	P.M.	Hu.I.M.
I.KOCAMAN	L.MURİT PINAR	H.DEDE	N.TASKAN	E.POLAT	V.KARAKAS	S.SÖYLEF

RAPORTÖR :
I.GUVEN

04/01

Güven
Encümen Başkanı Şefi
ASLI GIBIDIR.

Handwritten notes on a piece of paper:

26 10 95
5175
26

8.3. Resmi Belgeler**Proje Kapağı**

Bina dış cephelerinde BEYAZ KREM RENGİ (Bütün tonları) ANKARA TAŞ SOMON RENGİ (Pastel Tonları) ve TOPRAK RENGİ (Gri ve Tonları) Kullanılacaktır. Bir cephede yukarıdaki renk ve tonlarından en fazla iki tanesi kullanılabilir.

ISI YALITIM, CEBRİ HAVALANDIRMA VE ASANSÖR PROJELERİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

ADA	26241	T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	14		
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
Platform Tur.Tas. Gıda İnş. Tem.		Ankara 15. Noter. 19.06.2013 / 10005 Liste Beyanı. ✓	
Hiz.San .Tic . Ltd.Şti.		İstanbul 28. Noter 02.11.2012 / 17757 Vekalet. ✓	
		30.09.2011 / 2459 Har. Böl. Maniya Yazısı.	
TAPU TESCİL DURUMU		Çankaya TM. 28.05.2013 T.T.B. ✓	
ARAZİ DURUMU		13700 / 10.05.2013 İmar Durumu. ✓	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		838 / 92 Yolkotu Tutanagi.	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
02 . 11 . 2011 onaylı Mim. Proje.			
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASTİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
 Mimar		24 Haziran 2013	

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan Yapı ruhsatı verilemez.
Çevre düzenlemesine göre çevre tanzimi yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

Kaba inşaat safhasında ısı yalıtım vizesi yaptırılmadan yapı kullanma izni verilemez.

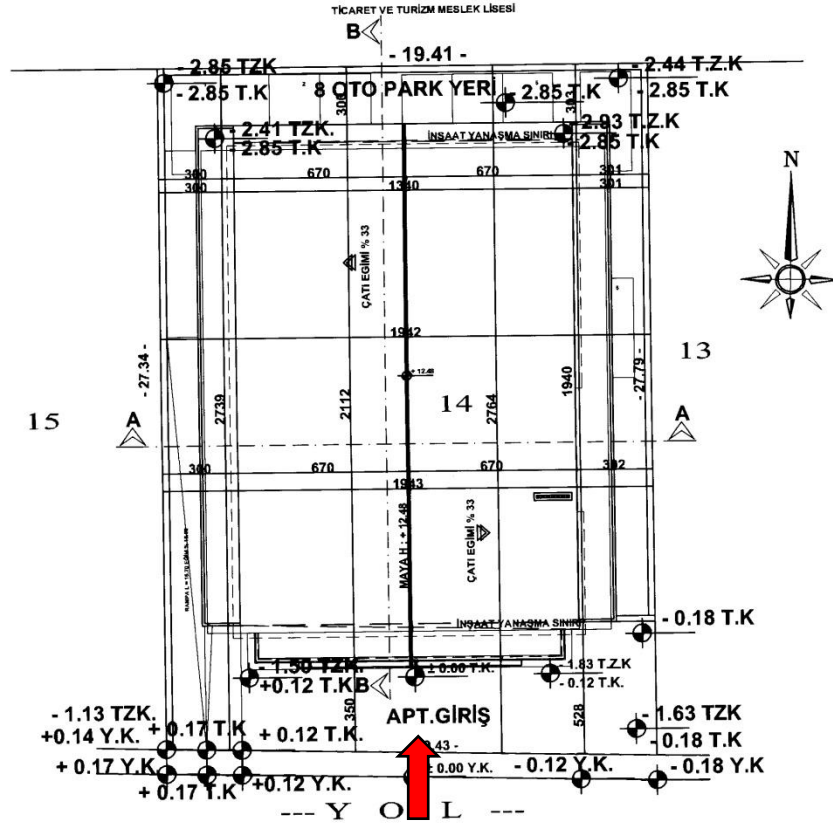
BACA EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

Mimar Ali Savaş YILMAZ tarafından kendi sorumluluğu altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzelterek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay işlemi yapılmış olup; gözden kaçabilen, inşaat uygulaması sırasında doğabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün İmar Müdürlüğü'nü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

Nüket BİÇEN
Mimar
Proje Büro Sorumlusu Yrd.

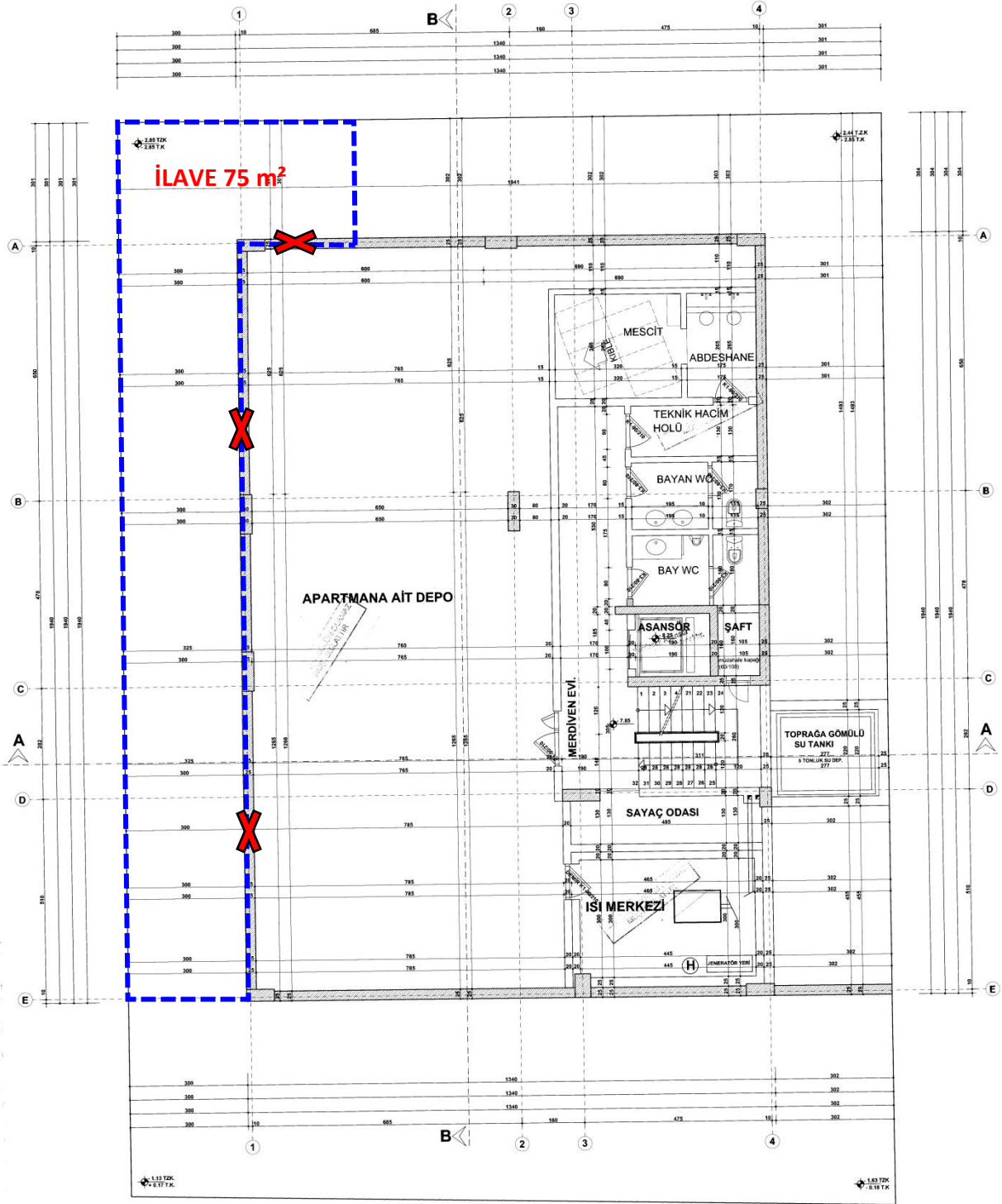
Belediye İmar Müdürlüğü



Vaziyet Planı**VAZİYET PLANI ÖLÇEK : 1 / 200****Liste Beyanı**

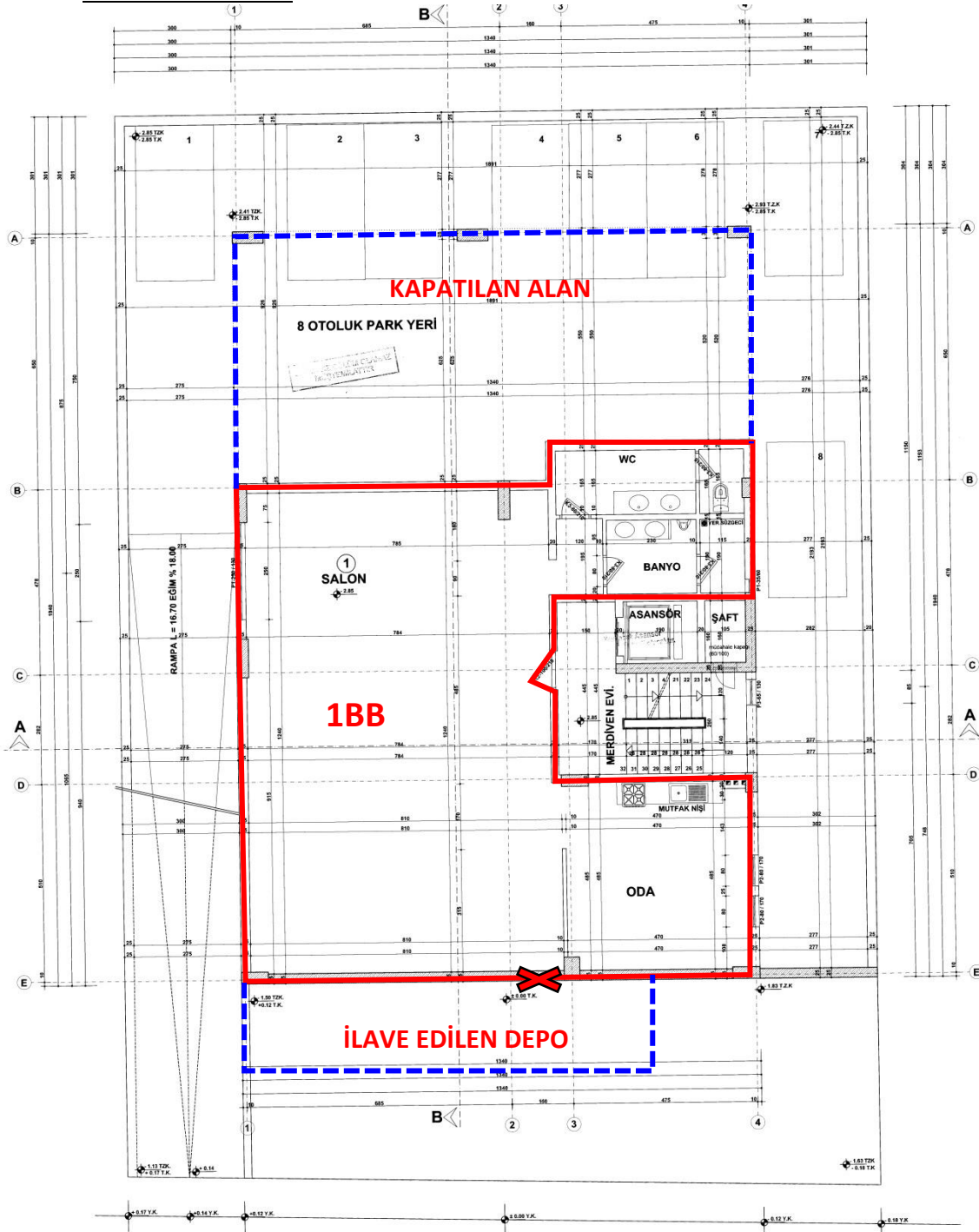
26241 ADA 14 PARSELİNE AİT LİSTE BEYANIDIR.				
KATLAR	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
1. BODRUM KAT	1	KONUT	88 / 536	✓ YOK
ZEMİN KAT	2	KONUT	112 / 536	✓ YOK
1. NORMAL KAT	3	KONUT	140 / 536	✓ YOK
2.NORMAL KAT	4	ÇATI ARALI KONUT	196 / 536	✓ YOK
TOPLAM			536 / 536	

2. Bodrum Kat Planı



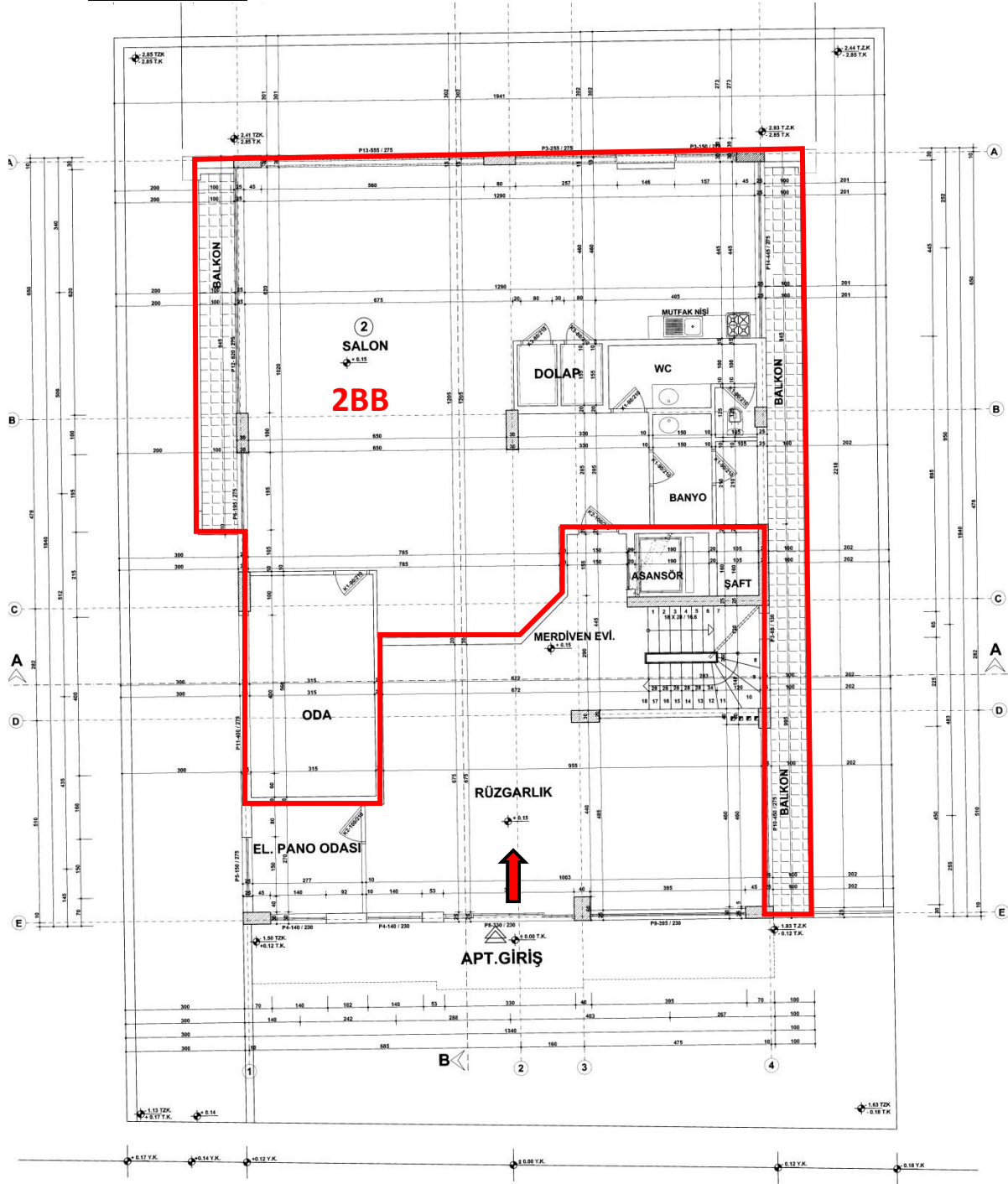
2. BODRUM KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

1. Bodrum Kat Planı



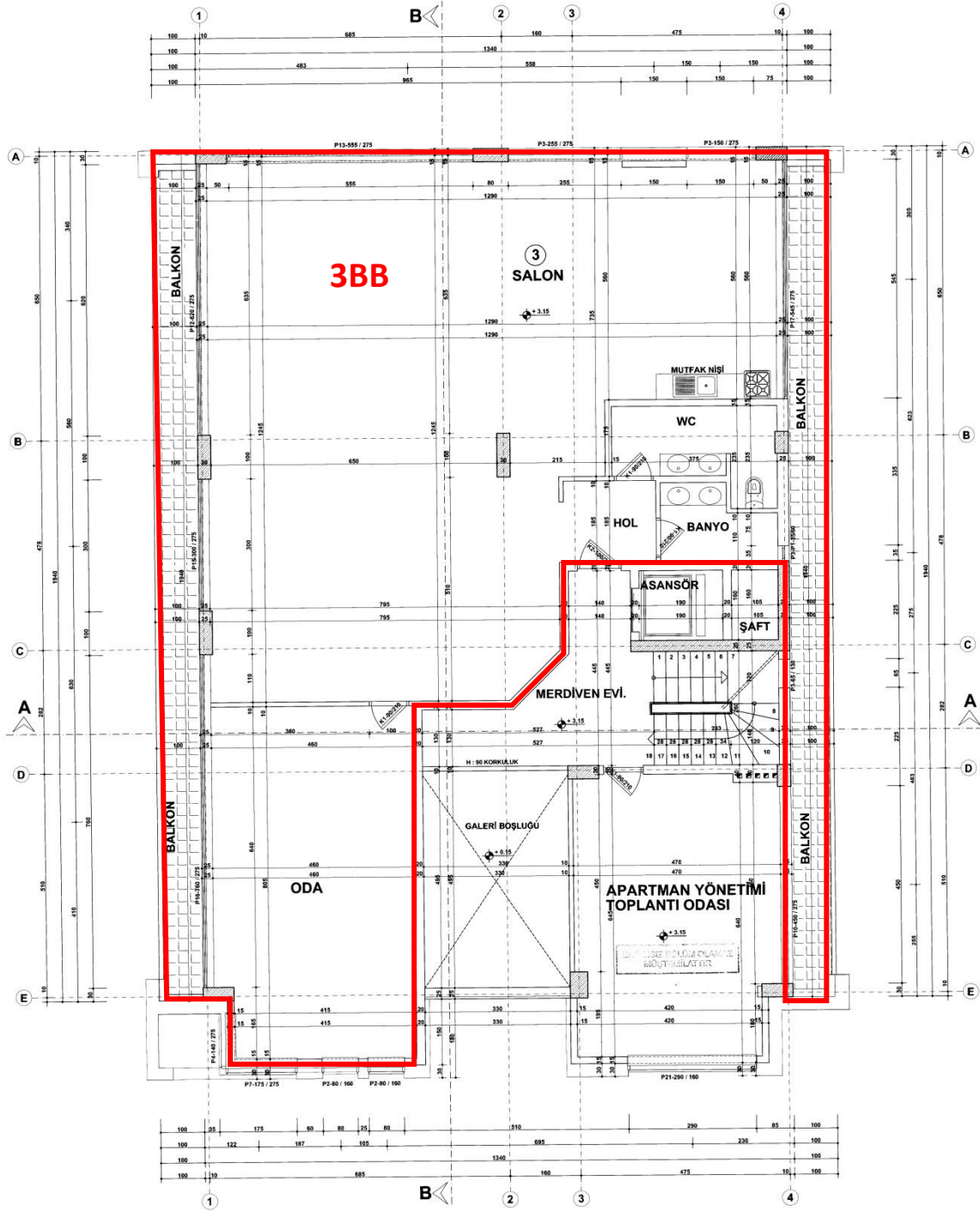
1. BODRUM KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

Zemin Kat Planı



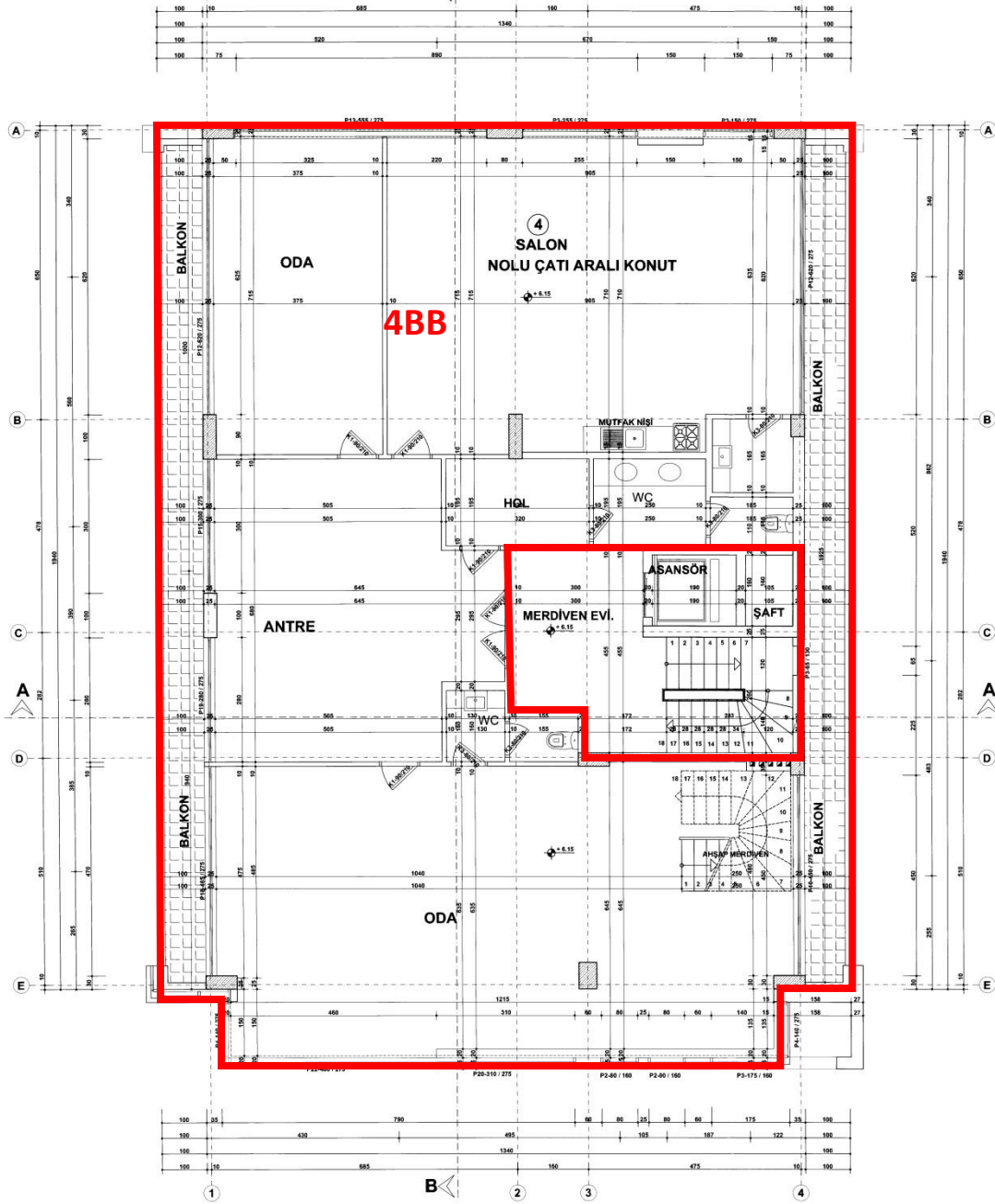
ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

1. Kat Planı



1 . KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

2. Kat Planı



2. KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

RICS
Regulated by RICS

B - B KESİTİ ÖLÇEK : 1 / 200

Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÇANKAYA BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: ANKARA		3. Ruhsatın Verildiği Amaç: 1. Yeni Yapı		4. Ruhsat onay tarihi: 26.4.2012		5. Ruhsat no: 82112	
6. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		7. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		8. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		9. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		10. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA	
11. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		12. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		13. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		14. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		15. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA	
16. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		17. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		18. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		19. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		20. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA	
21. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		22. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		23. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		24. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		25. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA	
26. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		27. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		28. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		29. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA		30. Ruhsatın Verildiği Yer: ÇANKAYA	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Santiye Şefinin	
27. Adı soyadı (imza): TC kimlik no: PLATFORM TURİZTAS GIDA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. 24377311064		32. Adı soyadı (imza): TC kimlik no: SGA MİMİNS YAPI HİZ. İTH. VE İHT. TUR. TİC. LTD. ŞTİ 40582187904		43. Adı soyadı (imza): SEMİH DANIŞAN (MİMAR)	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇANKAYA		33. Oda sicil no: 26/3250		44. TC kimlik no: 38033219526	
29. Vergi levhi no: 241/7311064		34. Oda sicil durum belge no: 0		45. Oda sicil durum belge no: 33253	
30. Adres: KAZIM KARABEKİR MAH. 825/1 SOK. KÜÇÜKÖYÜ NO 7/A G. O. P. ANKARA		35. Sicil no: 28.03.2012		46. Sicil no: 09.04.2012	
31. İmza: [İmza]		36. Sicil no: 6468		47. Sicil no: 10701	
32. İmza: [İmza]		37. Sicil no: 0		48. Sicil no: 09.04.2012	
33. İmza: [İmza]		38. Sicil no: 6468		49. Sicil no: 10701	
34. İmza: [İmza]		39. Sicil no: 6468		50. Sicil no: 10701	
35. İmza: [İmza]		40. Sicil no: 6468		51. Sicil no: 10701	
36. İmza: [İmza]		41. Sicil no: 6468		52. Sicil no: 10701	
37. İmza: [İmza]		42. Sicil no: 6468		53. Sicil no: 10701	
38. İmza: [İmza]		43. Sicil no: 6468		54. Sicil no: 10701	
39. İmza: [İmza]		44. Sicil no: 6468		55. Sicil no: 10701	
40. İmza: [İmza]		45. Sicil no: 6468		56. Sicil no: 10701	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapı ile ilgili Özellikler	
70. İmarat alanı: 11221		54. Barınak yapı sayısı: 1	
71. İmarat alanı: 11221		55. Yapıda bağlanmış bölünmüş alan: 8	
72. İmarat alanı: 11221		56. Yapıda konut binalarının sayısı: 8	
73. İmarat alanı: 11221		57. Yapının toplam alanı (m ²): 233	
74. İmarat alanı: 11221		58. Yapı inşaat alanı (m ²): 1748	
75. İmarat alanı: 11221		59. Toplam yapı sayısı: 8	
76. İmarat alanı: 11221		60. Toplam bağlanmış bölünmüş alan: 8	
77. İmarat alanı: 11221		61. Toplam konut binalarının sayısı: 8	
78. İmarat alanı: 11221		62. Toplam inşaat alanı (m ²): 233	
79. İmarat alanı: 11221		63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 1748	
80. İmarat alanı: 11221		64. Yapının yalıtım alanı (m ²): 2	
81. İmarat alanı: 11221		65. Yapının yalıtım alanı (m ²): 3	
82. İmarat alanı: 11221		66. Yapının yalıtım alanı (m ²): 5	
83. İmarat alanı: 11221		67. Yapının yalıtım alanı (m ²): 7	
84. İmarat alanı: 11221		68. Yapının yalıtım alanı (m ²): 9	
85. İmarat alanı: 11221		69. Yapının yalıtım alanı (m ²): 15	
86. İmarat alanı: 11221		70. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
87. İmarat alanı: 11221		71. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
88. İmarat alanı: 11221		72. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
89. İmarat alanı: 11221		73. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
90. İmarat alanı: 11221		74. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
91. İmarat alanı: 11221		75. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
92. İmarat alanı: 11221		76. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
93. İmarat alanı: 11221		77. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
94. İmarat alanı: 11221		78. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
95. İmarat alanı: 11221		79. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
96. İmarat alanı: 11221		80. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapı ile ilgili Özellikler	
70. İmarat alanı: 11221		54. Barınak yapı sayısı: 1	
71. İmarat alanı: 11221		55. Yapıda bağlanmış bölünmüş alan: 8	
72. İmarat alanı: 11221		56. Yapıda konut binalarının sayısı: 8	
73. İmarat alanı: 11221		57. Yapının toplam alanı (m ²): 233	
74. İmarat alanı: 11221		58. Yapı inşaat alanı (m ²): 1748	
75. İmarat alanı: 11221		59. Toplam yapı sayısı: 8	
76. İmarat alanı: 11221		60. Toplam bağlanmış bölünmüş alan: 8	
77. İmarat alanı: 11221		61. Toplam konut binalarının sayısı: 8	
78. İmarat alanı: 11221		62. Toplam inşaat alanı (m ²): 233	
79. İmarat alanı: 11221		63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 1748	
80. İmarat alanı: 11221		64. Yapının yalıtım alanı (m ²): 2	
81. İmarat alanı: 11221		65. Yapının yalıtım alanı (m ²): 3	
82. İmarat alanı: 11221		66. Yapının yalıtım alanı (m ²): 5	
83. İmarat alanı: 11221		67. Yapının yalıtım alanı (m ²): 7	
84. İmarat alanı: 11221		68. Yapının yalıtım alanı (m ²): 9	
85. İmarat alanı: 11221		69. Yapının yalıtım alanı (m ²): 15	
86. İmarat alanı: 11221		70. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
87. İmarat alanı: 11221		71. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
88. İmarat alanı: 11221		72. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
89. İmarat alanı: 11221		73. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
90. İmarat alanı: 11221		74. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
91. İmarat alanı: 11221		75. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
92. İmarat alanı: 11221		76. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
93. İmarat alanı: 11221		77. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
94. İmarat alanı: 11221		78. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
95. İmarat alanı: 11221		79. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
96. İmarat alanı: 11221		80. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	

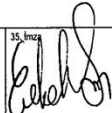
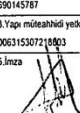
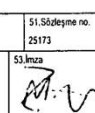
Yapı Projeleri		Yapı ile ilgili Özellikler	
90. Onay tarihi: 02.11.2011		54. Barınak yapı sayısı: 1	
91. Adı soyadı: ALI SAVAŞ YILMAZ		55. Yapıda bağlanmış bölünmüş alan: 8	
92. TC kimlik no: 48880858908		56. Yapıda konut binalarının sayısı: 8	
93. Oda sicil durum belge no: 5866		57. Yapının toplam alanı (m ²): 233	
94. Adres: YENİÇAĞ MAH. LEVENT SOK. NO 60/1 Y. MAHALLE/ANKARA		58. Yapı inşaat alanı (m ²): 1748	
95. İmza: [İmza]		59. Toplam yapı sayısı: 8	
96. İmza: [İmza]		60. Toplam bağlanmış bölünmüş alan: 8	
97. İmza: [İmza]		61. Toplam konut binalarının sayısı: 8	
98. İmza: [İmza]		62. Toplam inşaat alanı (m ²): 233	
99. İmza: [İmza]		63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 1748	
100. İmza: [İmza]		64. Yapının yalıtım alanı (m ²): 2	
101. İmza: [İmza]		65. Yapının yalıtım alanı (m ²): 3	
102. İmza: [İmza]		66. Yapının yalıtım alanı (m ²): 5	
103. İmza: [İmza]		67. Yapının yalıtım alanı (m ²): 7	
104. İmza: [İmza]		68. Yapının yalıtım alanı (m ²): 9	
105. İmza: [İmza]		69. Yapının yalıtım alanı (m ²): 15	
106. İmza: [İmza]		70. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
107. İmza: [İmza]		71. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
108. İmza: [İmza]		72. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
109. İmza: [İmza]		73. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
110. İmza: [İmza]		74. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
111. İmza: [İmza]		75. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
112. İmza: [İmza]		76. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
113. İmza: [İmza]		77. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
114. İmza: [İmza]		78. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
115. İmza: [İmza]		79. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	
116. İmza: [İmza]		80. Yapının yalıtım alanı (m ²): 16	

TUM BAĞIMSIZ BOLUM
EVIYELERINE AYKOME KARARI
GEREĞİNCE ÇOP OĞUTUCU
TAKILMASI ZORUNLUDUR

ASANSÖR YÖNETMELİĞİ
GEREĞİ, YAPILACAK
ASANSÖR "CE" BELGELİ
OLACAKTIR.

<<Telefon ankastre tesisat
uygunluk onayı olmadan
Yapı Kullanma İzn'i
verilmez.>>

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ			9. Belgenin veriliş amacı ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni			10. Belgeli veriliş tarihi 08 Ocak 2014		11. Belge no 07			
2. Belge verilen yapının adresi Bucak: ANKARA İlçe: ÇANKAYA			12. Belgeliye esas ruhsat ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek Bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Gecidi			13. İlk yapı ruhsatı tarihi 26.04.2012			14. İlk yapı ruhsatı no 82/12		
3. Pafta no 4. Ada no 5. Parsel no 6. Blok no			15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.			15. Son yapı ruhsatı tarihi 26.08.2013			16. Son yapı ruhsatı no 85/13 TAD.RUH.		
7. Kısımların kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölümler			17. Yenileme ruhsatı tarihi 23.12.2011			18. Yeniden ruhsat tarihi 26.08.2013			19. Tadilat ruhsatı tarihi 26.08.2013		
8. Daha önce kısımların kullanma izni alınan bağımsız bölümler			20. İnşaat planı onay tarihi 10.05.2013			21. İnşaat ruhsatı tarihi 13.08.2013			22. İnşaat ruhsatı no 13700		
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. PLATFÖRM TURİZM VE GIDA İNŞ. TİHAZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 24377311064			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. SGA MİM. İNŞ. YAPI HİZ. TİH. VE İ. H. R. T. U. T. İ. C. İ. T. D. Ş. T. İ. 45582/187904			46. Adı soyadı, unvanı MUSTAFA UĞUR KOTANLI (İ. N. Ş. M. H. İ.)			47. T.C. kimlik no. 45304063566		
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no. 24377311064			37. Oda sicil no. 2803250			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı DOĞANBEY			39. Vergi kimlik no. 7690145787		
34. Adres KAZIM KARABEKİR MAH. 82/11 SOK. KÜRKÇÜKÜ MO. 71A G. O. P. ANKARA			40. Sigorta sicil no. 020211803550060730			41. Södeyme tarihi 28.03.2012			42. Södeyme no. 6469		
43. İmza 			44. Sicile esas adres BUKİTENT MAH. ELİN SİTESİ 698. SOK. NO: 70 ÇAYYOLU/ANKARA			45. İmza 			49. Sigorta sicil no. 50. Södeyme tarihi 13.08.2013		
51. Södeyme no. 25173			52. Adres KORDONBOYU CAD. GÖKSU SİT. C BLOK NO: 777 Y. MAHALLE/ANKARA			53. İmza 			54. Södeyme no. 25173		
55. Bağımsız bölüm sayısı 56. Yüzölçümü (m ²) 1096			57. Benzer yapı sayısı 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 4			59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 4			60. Yapının taban alanı (m ²) 233		
61. Yapı inşaat alanı (m ²) 1576			62. Toplam yapı sayısı 1			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 4			64. Toplam konut birimi (daire) sayısı 4		
65. Toplam taban alanı (m ²) 233			66. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 1576			67. Yapının yıl kotu altı kat sayısı 2			68. Yapının yıl kotu üstü kat sayısı 3		
69. Yapının toplam kat sayısı 5			70. İlave kat sayısı 0			71. Yapının yıl kotu altı yüksekliği (m) 6,85			72. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği (m) 9,15		
73. Yapının toplam yüksekliği (m) 16			74. İlave kat yüksekliği (m) 0			75. Yapının sınıfı B			76. Yapının grubu B		
77. m ² maliyeti (TL) 505			78. Yapının maliyeti (TL) 921960			79. Yapının arsa değeri (TL) 321600			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 1243560		
81. Form düzenleniş kısmının maliyeti (TL) 921960			82. İnşaat sistemi 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kılma ☐ 7.			83. İnşaat amaçlı kullanılan yakıt cinsi 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.			84. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşteriler ☐ 6.		
85. Sıcak Su Yalıtım Cinsi 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşteriler ☐ 6.			86. İçme Suyu 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.			87. Alık Su 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.			88. Testisatlar 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Paratonner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		
89. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Akıllı otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.			90. Yapının Tıbbiye Sistemi 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Kama ☐ 6.			91. Döner Dolgu Maddesi Cinsi 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.			92. Döşeme 1. Plak Kiriş ☐ 2. Manzar Döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.		
93. Belge tarihi 94. Belge no. 95. Blok no. 96. Bağımsız bölüm no.			97. Konutun salon dahil oda sayısı 98. Daire sayısı 99. Parke alan daire sayısı 100. Bir dairenin yüzölçümü			TOPLAM 4 1096					

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Denetimi				
101. Adı Soyadı	102. TC kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	
Mimar	İLYAS DOĞAN	36730783906	4936	LEVENT SOK.NO:50/1 Y. MAHALLE/ANKARA
Statik	HASAN ŞULAN	45118197488	8079	LEVENT SOK.NO:50/1 Y. MAHALLE/ANKARA
Elektrik	CELAL ÜLGER	12706040358	17101	LEVENT SOK.NO:50/1 Y. MAHALLE/ANKARA
Mekanik tesisat	ALİ KINAY	12919011992	12599	LEVENT SOK.NO:50/1 Y. MAHALLE/ANKARA
FENNİ MESULÜN				

Yapı Denetim Kuruluşu				
106. Kuruluşun Adı	107. Yetkilisinin adı, soyadı, TC kimlik no.	108. Vergi kimlik no.	110. Adres	311. İmza
PRATİK YAPI DEN. LTD. ŞTİ.	MEHMET TANRIKULU 40222421726	7330315631	LEVENT SOK.NO:50/1 Y. MAHALLE/ANKARA	PRATİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Çarşı Cad. Levent Sokak No: 50/1 Tel: 0312 315 62 29 Y. Mahalle/ANKARA Yenimahalle V.D. 7330315631
		109. İdini belge no ve sınıfı		
		514		

Mimar Proje Müellifi				
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no.	114. Oda sicil no.	115. Adres	116. İmza
ALİ SAVAŞ YILMAZ	40380850308	5866	YENİÇAĞ MAH. LEVENT SOK.NO:50/1 Y. MAHALLE/ANKARA	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
117. Değer (TL)	118. Makbuz tarihi	119. Makbuz no.	
237	24.12.2013	510923	

120. Diğer Hususlar	
1065 CADDESİ, 12 DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM: 4 İÇ KAPI) 18.12.2013 TARİHİ VE 20.122.447 SAYILI (SGK YAZISI) 06.09.2013 TARİHİ VE 25371 SAYILI (ASKİ YAZISI) 15.11.2013 TARİHİ VE 33993 SAYILI (DOĞALGAZ YAZISI) 29.08.2013 TARİHİ VE 2476 SAYILI (TELEKOM YAZISI) 12.11.2013 TARİHİ VE 33547 SAYILI (İŞ BİTİM RAPORU) 10.10.2013 TARİHİ VE 2013/361 SAYILI (ASANSÖR RUHSATI) 19.09.2013 TARİHİ VE 24565 SAYILI, 1100/2013 SIRA NOLU (RÖLEVLİ APLİKASYON KROKİSİ) 10.09.2013 TARİHİ VE 53405DE4321B7 SAYILI (ENERJİ KİMLİK BELGESİ) 1,2,3 NOLU DAİRELER 154,192,232 M² 4 NOLU ÇATIRALI DAİRE 517 M² VE BİNA MÜŞTEMLATİ İÇİN VERİLMİŞTİR.	

Yapı sahibinin ...03.09.2013... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
TALIP KAYA MAK.MİM. 13482102558 24.12.2013	ORHAN ALTEKİN YÜK.MİM. 11453397966 24.12.2013	SADI AKPINAR İNŞ. TEKNİR. 34996200946 24.12.2013	
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	126. Onay kodu	
CETİN YILDIZ YAPI KUL. İZİN BÜRO SORUM. 15366975104 24.12.2013	ERDAR KURTULUŞ ŞEHİR PLANLAMA BAŞKAN YARDIMCISI	2973869	

TAKYİDAT

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 26241/14
Zemin No	: 82651712	Yüzölçüm	: 536,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: 5 Katlı Apartman-Beton
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ÖVEÇLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 88/536
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 181 / 17938		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 06/11/2013		07/11/2013 - 59761	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.		06/02/2014 - 6558	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
251676231	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/11/2013 - 59761 - -	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	SATIŞ VAADİ ŞERHİ: 15/12/1998 T. VE 12031 YEV. ANK. 16. NOT. TANZİMLİ 11/12/1998 T. VE 42323 SAYI. SATIŞ VAADİ SÖZ. GEREĞİ 200.000.000.000 TL. BEDELLE İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE	İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	15/12/1998 - 12031	--		
Şerh	HACİZ: 05/04/1999 TA- YEV: 3732 ANK. 27- İCRA MÜD. NÜN 24/03/1999 TARİHİ- 1999/1861 SAYILI YAZI İLE BORÇ: 5 368 435 766 TL		05/04/1999 - 2732	İhtiyatı Haciz Terkini-30/07/2015-49470		
Şerh	HACİZ: 26/04/1999 TA- YEV: 3478 ANK. 25- İCRA DAİ. MÜD. NÜN 15/04/1999 TARİHİ VE 1999/1945 S. Y. İLE BORÇ: 24 503 000 000 TL	ANKARA 25- İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	26/04/1999 - 3478	İcrai Haciz Terkini -15/03/2019-20189		
Şerh	HACİZ: 24/05/1999 TAR- Y: 4366 ANK. 27- İCRA MÜD. 18/05/1999 TA- 1999/2553 S. YAZI İLE 8 181 760 279 TL BORÇ İÇİN		24/05/1999 - 4366	İcrai Haciz Terkini -21/11/2018-88619		
Şerh	HACİZ: 27- İCRA MÜD. 24/06/2001 TAR. 999/2159 E. SAY. YAZI 8 894 682 000 TL 25/06/2000 YEV: 5681		25/06/2000 - 5681	İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49473		
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 09/01/2001 TAR. 161 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA DAİ. MÜD. 08/01/2001 TARİH 1999/558 S. YAZI İLE ORNAS BİLİŞİM VE EĞİTİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.	ANKARA GAYRİMENKUL 22. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	09/01/2001 - 161	--		
Şerh	HACİZ: ANK. 25- İCRA DAİ. MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 08/05/2001 TARİHİ VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI GEREĞİNCE 24/05/1999 TARİHİ VE 4366 YEVİMİYELİ HACİZ YENİLENMİŞTİR. 16/05/2001 TARİHİ VE 4186 YEV.		16/05/2001 - 4186	İcrai Haciz Terkini -15/03/2019-20189		
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 06/05/2003 T. VE 4703 YEV. ANK. 27- İCRA MÜD. NÜN 25/04/2003 TARİHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARİHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENMİŞTİR.		06/05/2003 - 4703	İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49470		
Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8- İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 09/12/2010 tarih 2010/4247 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : TASHİYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.		15/12/2010 - 44008	İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-89111		

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

1

Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8- İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 09/12/2010 tarih 2010/4247 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : TASHİYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	15/12/2010 - 44010	İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-88996
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 24- İcra Dairesi nin 08/08/2019 tarih 2019/20850 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı : Yasemin Burcu Çetin İhine haciz işlenmiştir.	08/08/2019 - 58345	İcrai Haciz Terkini -24/12/2019-103820
Şerh	İhtiyatı Haciz: İstanbul Anadolu 11- İcra Dairesi nin 03/07/2020 tarih 2020/9254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 239151.39 TL. (Alacaklı : Avrasya Tüneli İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)	03/07/2020 - 47831	İhtiyatı Haciz Terkini-05/02/2021-10176

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:20974) İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	210000000000.00 ETL	B	1 / 0	FBK	02/12/1998 - 11609	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1 / 1	1 / 1	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Satış-10/08/2011- 41804			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1 / 1	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Kat İrtifakı Tesisi-07/11/2013- 59761			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
?								

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 26241/14
Zemin No	: 82651713	Yüzölçüm	: 536,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: 5 Katlı Apartman-Beton
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/ZEMİN / - (Bag.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÖVEÇLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 112/536
Mevkii		Bag.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 181 / 17939		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yonetim Planı : 06/11/2013		07/11/2013 - 59761	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		06/02/2014 - 6558	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
251676232	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/11/2013 - 59761 - -	
S/B/İ	Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	SATİŞ VAADİ ŞERHİ: 15/12/1998 T. VE 12031 YEV. ANK. 16. NOT. TANZİMLİ 11/12/1998 İNDEKS BİLGİSAYAR T. VE 42323 SAY. SATİŞ VAADİ SÖZ. GEREĞİ 200.000.000.000 TL. BEDELİ İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE.		ANKARA 25. İCRA DAİRESİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	15/12/1998 - 12031		--
Şerh	İHACİZ: 05/04/1999 TA. YEV: 2333 ANK. 27. İCRA MÜD. NÜN 24/03/1999 TARİH. 1999/1861 SAYILI YAZI İLE BORÇ: 5.368.435.766 TL.			05/04/1999 - 2732		İhtiyatı Haciz Terkini-30/07/2015-49470
Şerh	HACİZ: 26/04/1999 TA. YEV: 3478 ANK. 25. İCRA DAİ. MÜD. NÜN 15/04/1999 TARİH. VE 1999/1945 S. Y. İLE BORÇ: 24.503.000.000 TL.		ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	26/04/1999 - 3478		İcrai Haciz Terkini -15/03/2019-20189
Şerh	HACİZ: 24/05/1999 TAR. Y. 4366 ANK. 27. İCRA MÜD. 18/05/1999 TA. 1999/2553 S. YAZI İLE 8.181.760.279 TL BORÇ İÇİN.			24/05/1999 - 4366		İcrai Haciz Terkini -21/11/2018-88619
Şerh	HACİZ: 27. İCRA MÜD. 21/06/2001 TAR. 999/2159 E. SAY. YAZI 8.894.682.000 TL. 25/06/2000 YEV: 5681			25/06/2000 - 5681		İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49473
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 09/01/2001 TAR. 161 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATİŞ 22. İCRA DAİ. MÜD. 08/01/2001 TARİH 1999/558 S. YAZI İLE ORNAS BİLİŞİM VE EĞİTİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.		ANKARA GAYRİMENKUL 22. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	09/01/2001 - 161		--
Şerh	HACİZ: ANK. 25. İCRA DAİ. MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 08/05/2001 TARİH. VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI GEREĞİNCE 24/05/1999 TARİH. VE 4366 YEVMIYELİ HACİZ YENİLENMİŞTİR. 16/05/2001 TARİH. VE 4186 YEV.			16/05/2001 - 4186		İcrai Haciz Terkini -15/03/2019-20189
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 06/05/2003 T. VE 4703 YEV. ANK. 27. İCRA MÜD. NÜN 25/04/2003 TARİH. VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARİH. VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENMİŞTİR.			06/05/2003 - 4703		İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49470
Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE 09/12/2010 TARİH. 2010/1217-B. SAYILI Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: TAŞIYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlemiştir.			15/12/2010 - 44008		İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-89111

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

3

Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE 09/12/2010 TARİH. 2010/1219-B. SAYILI Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: TAŞIYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	15/12/2010 - 44010	İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-88996
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul-Anadolü 24. İcra Dairesi nin 08/08/2019 tarih 2019/20850 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı: Yasemin Burcu Çetin lehine haciz işlemiştir.	08/08/2019 - 58345	İcrai Haciz Terkini -24/12/2019-103820
Şerh	İhtiyatı Haciz: İstanbul-Anadolü 41. İcra Dairesi nin 03/07/2020 tarih 3020/9251 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 239151.39 TL. (Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)	03/07/2020 - 47831	İhtiyatı Haciz Terkini-05/02/2021-10176

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:20974) İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	210000000000.00 ETL	B	1 / 0	FBK	02/12/1998- 11609	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL	02/12/1998- 11609	Satış-10/08/2011- 41804			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	02/12/1998- 11609	Kat İrtifakı Tesis-07/11/2013- 59761			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1 4 nolu Bağ Bölüm	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
?								

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

4

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 26241/14	
Zemin No	: 82651714	Yüzölçüm	: 536,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: 5 Katlı Apartman-Beton	
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 3)	
Mahalle / Köy Adı	: ÖVEÇLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 140/536	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT	
Çift / Sayfa No	: 181 / 17940			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 06/11/2013		07/11/2013 - 59761	--
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.		06/02/2014 - 6558	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
251676233	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/11/2013 - 59761- - -	
S/B/İ	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	SATIŞ VAADİ ŞERHİ: 15/12/1998 T. VE 12031 YEV. ANK. 16. NOT. TANZİMLİ 11/12/1998 T. VE 42323 SAY. SATIŞ VAADİ SÖZ. GEREĞİ 200.000.000.000 TL. BEDELİ İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE.		İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.		15/12/1998 - 12031	--
Şerh	HACİZ: 05/04/1999 T.A. YEV: 2732 ANK. 27. İCRA MÜD. NÜN 24/03/1999 TARİHİ: 1999/1861 SAYILI YAZI İLE BORÇ: 5.368.435.766 TL.				05/04/1999 - 2732	İhtiyatı Haciz Terkini-30/07/2015-49470
Şerh	HACİZ: 26/04/1999 T.A. YEV: 3478 ANK. 25. İCRA DAL MÜD. NÜN 15/04/1999 TARİHİ VE 1999/1945 S. Y. İLE BORÇ: 24.503.000.000 TL.		ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ		26/04/1999 - 3478	--
Şerh	HACİZ: 24/05/1999 TAR. Y. 4366-ANK. 27. İCRA MÜD. 18/05/1999 T.A. 1999/2553 S. YAZI İLE 8.181.760.279 TL BORÇ İÇİN.				24/05/1999 - 4366	İcrai Haciz Terkini -21/11/2018-88619
Şerh	HACİZ: 27. İCRA MÜD. 24/06/2004 TAR. 999/2159 E. SAY. YAZI 8.894.682.000 TL. 25/06/2000 YEV: 5681				25/06/2000 - 5681	İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49473
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 09/01/2001 TAR. 161 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA DAL MÜD. 08/01/2001 TARİHİ 1999/558 S. YAZI İLE ORNAS BİLİŞİM VE EĞİTİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.		ANKARA GAYRİMENKUL 22. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ		09/01/2001 - 161	--
Şerh	HACİZ: ANK. 25. İCRA DAL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08/05/2001 TARİHİ VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI GEREĞİNCE 24/05/1999 TARİHİ VE 4366 YEVİMİYELİ HACİZ YENİLENMİŞTİR. 16/05/2001 TARİHİ VE 4186 YEV.				16/05/2001 - 4186	--
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 06/05/2003 T. VE 4703 YEV. ANK. 27. İCRA MÜD. NÜN 25/04/2003 TARİHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARİHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENMİŞTİR.				06/05/2003 - 4703	İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49470
Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 09/12/2010 tarih 2010/4217 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: TASFİYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlemiştir.				15/12/2010 - 44008	İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-89111

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

5

Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 09/12/2010 tarih 2010/4217 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı: TASFİYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	15/12/2010 - 44010	İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-88996
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 08/08/2019 tarih 2019/20850 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı: Yasemin Burcu Çetin lehine haciz işlemiştir.	08/08/2019 - 58345	İcrai Haciz Terkini -24/12/2019-103820
Şerh	İhtiyatı Haciz: İstanbul Anadolu 11. İcra Dairesi nin 03/07/2020 tarih 2020/9251 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 239151.39 TL. (Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)	03/07/2020 - 47831	İhtiyatı Haciz Terkini-05/02/2021-10176

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı																																										
(SN:20974) İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	210000000000.00 ETL	B	1 / 0	FBK	02/12/1998 - 11609	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Yok																																										
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi																																																		
<table><tr><th>Taşınmaz</th><th>Hisse Pay/Payda</th><th>Borçlu Malik</th><th>Malik Borç</th><th>Tescil Tarih - Yev.</th><th>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</th></tr><tr><td>Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel</td><td>1 / 1</td><td>VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.</td><td>210000000000.00 ETL</td><td>02/12/1998 - 11609</td><td>Satış-10/08/2011 - 41804</td></tr><tr><td>Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel</td><td>1 / 1</td><td>PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</td><td>210000000000.00 ETL</td><td>02/12/1998 - 11609</td><td>Kat İrtifakı Tesis-07/11/2013 - 59761</td></tr><tr><td>Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm</td><td>1 / 1</td><td>PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</td><td>210000000000.00 ETL</td><td>07/11/2013 - 59761</td><td>--</td></tr><tr><td>Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm</td><td>1 / 1</td><td>PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</td><td>210000000000.00 ETL</td><td>07/11/2013 - 59761</td><td>--</td></tr><tr><td>Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm</td><td>1 / 1</td><td>PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</td><td>210000000000.00 ETL</td><td>07/11/2013 - 59761</td><td>--</td></tr><tr><td>Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm</td><td>1 / 1</td><td>PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</td><td>210000000000.00 ETL</td><td>07/11/2013 - 59761</td><td>--</td></tr></table>									Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel	1 / 1	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Satış-10/08/2011 - 41804	Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Kat İrtifakı Tesis-07/11/2013 - 59761	Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--	Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--	Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--	Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev																																													
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel	1 / 1	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Satış-10/08/2011 - 41804																																													
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Kat İrtifakı Tesis-07/11/2013 - 59761																																													
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--																																													
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--																																													
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--																																													
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	--																																													
İpotek ŞB/İ Bilgisi																																																		
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev																																													
Düşünceler																																																		
?																																																		

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

6

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 26241/14
Zemin No	: 82651715	Yüzölçüm	: 536,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tas. Nitelik	: 5 Katlı Apartman-Beton
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2.KAT / - (Bağ.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: ÖVEÇLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 196/536
Mevkii	: 181 / 17941	Bağ.Böl. Nitelik	: ÇATI ARALIKLI KONUT
Cilt / Sayfa No	: 181 / 17941		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 06/11/2013		07/11/2013 - 59761	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		06/02/2014 - 6558	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirtığı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
251676234	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesis - 07/11/2013 - 59761 - -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	SATIŞ VAADI ŞERHİ: 15/12/1998 T. VE 12031 YEV. ANK. 16. NOT. TANZİMLİ 11/12/1998 İNDEKS BİLGİSAYAR BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	15/12/1998 - 12031	--	
Şerh	İHAÇIZ: 05/04/1999 T.A. YEV: 2732 ANK. 27. İCRA MÜD. NÜN 24/03/1999 TARİHİ, 1999/1861 SAYILI YAZI İLE BORÇ: 5.368.435.766 TL.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	05/04/1999 - 2732	İhtiyatı Haciz Terkini-30/07/2015-49470	
Şerh	HACİZ: 26/04/1999 T.A. YEV: 3478 ANK. 25. İCRA DAL MÜD. NÜN 15/04/1999 TARİHİ VE 1999/1945 S.Y. İLE BORÇ: 24.503.000.000 TL.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	26/04/1999 - 3478	--	
Şerh	HACİZ: 24/05/1999 TAR. Y. 4366 ANK. 27. İCRA MÜD. 18/05/1999 T.A. 1999/2552 S. YAZI İLE 8.181.760.279 TL BORÇ İÇİN.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	24/05/1999 - 4366	İcrai Haciz Terkini -21/11/2018-88619	
Şerh	HACİZ: 33. İCRA MÜD. 24/06/2004 TAR. 999/2139 E. SAY. YAZI 8.894.682.000 TL.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	24/06/2004 - 5681	İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49473	
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 09/01/2001 TAR. 161 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA ANKARA GAYRİMENKUL DAİ. MÜD. 08/01/2001 TARİH 1999/558 S. YAZI İLE ORNAS BİLİŞİM VE EĞİTİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	09/01/2001 - 161	--	
Şerh	HACİZ: ANK. 25. İCRA DAL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 08/05/2001 TARİH VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI GEREĞİNCE 24/05/1999 TARİHİ VE 4366 YEV MİYELİ HACİZ YENİLENMİŞTİR. 16/05/2001 TARİHİ VE 4186 YEV.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/05/2001 - 4186	--	
Şerh	HACİZ YENİLENMESİ: 06/05/2003 T. VE 4703 YEV. ANK. 27. İCRA MÜD. NÜN 25/04/2003 TARİH VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARİH. VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENMİŞTİR.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/05/2003 - 4703	İcrai Haciz Terkini -30/07/2015-49470	
Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE 09/12/2010 TARİH 2010/4217 E. SAYILI HACİZ YAZISI SAYILI YAZILARI İLE 0 TL. BEDEL İLE ALACAKLI: TASFIYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ	15/12/2010 - 44010	İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-89111	

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

7

Şerh	İcrai Haciz: ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE 09/12/2010 TARİH 2010/4217 E. SAYILI HACİZ YAZISI SAYILI YAZILARI İLE 0 TL. BEDEL İLE ALACAKLI: TASFIYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ANKARA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ	15/12/2010 - 44010	İcrai Haciz Terkini -22/11/2018-88996	
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 08/08/2019 tarih 2019/20850 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL. bedel ile Alacaklı: Yasemin Burcu Çetin lehine haciz işlenmiştir.	İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi	08/08/2019 - 58345	İcrai Haciz Terkini -24/12/2019-103820	
Şerh	İhtiyatı Haciz: İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 03/07/2020 tarih 2020/9251 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 239151.39 TL. (Alacaklı: Avrasya Tünel İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)	İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi	03/07/2020 - 47831	İhtiyatı Haciz Terkini-05/02/2021-10176	

İpotek

Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:20974) İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	210000000000.00 ETL	B	1 / 0	FBK	02/12/1998 - 11609	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Yok
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel	1 / 1	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Satış-10/08/2011 - 41804			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Kat İrtifakı Tesis-07/11/2013- 59761			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013- 59761	--			
İpotek ŞB/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
?								

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

8

8.4. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.5. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler Caddesi No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 3620090, Faks: (312) 3620092, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72018-Die-146-4829-bu19-36-034604000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayı Başlı ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzun@spk.gov.tr

[illegible]

8.7. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

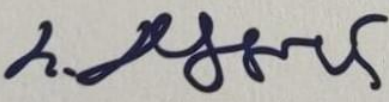
Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

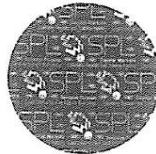
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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"i uyarınca

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021

Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



- [adendegerleme](#)
- [@adendegerleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adendegerleme](#)
- [www.adendegerleme.com](#)