

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

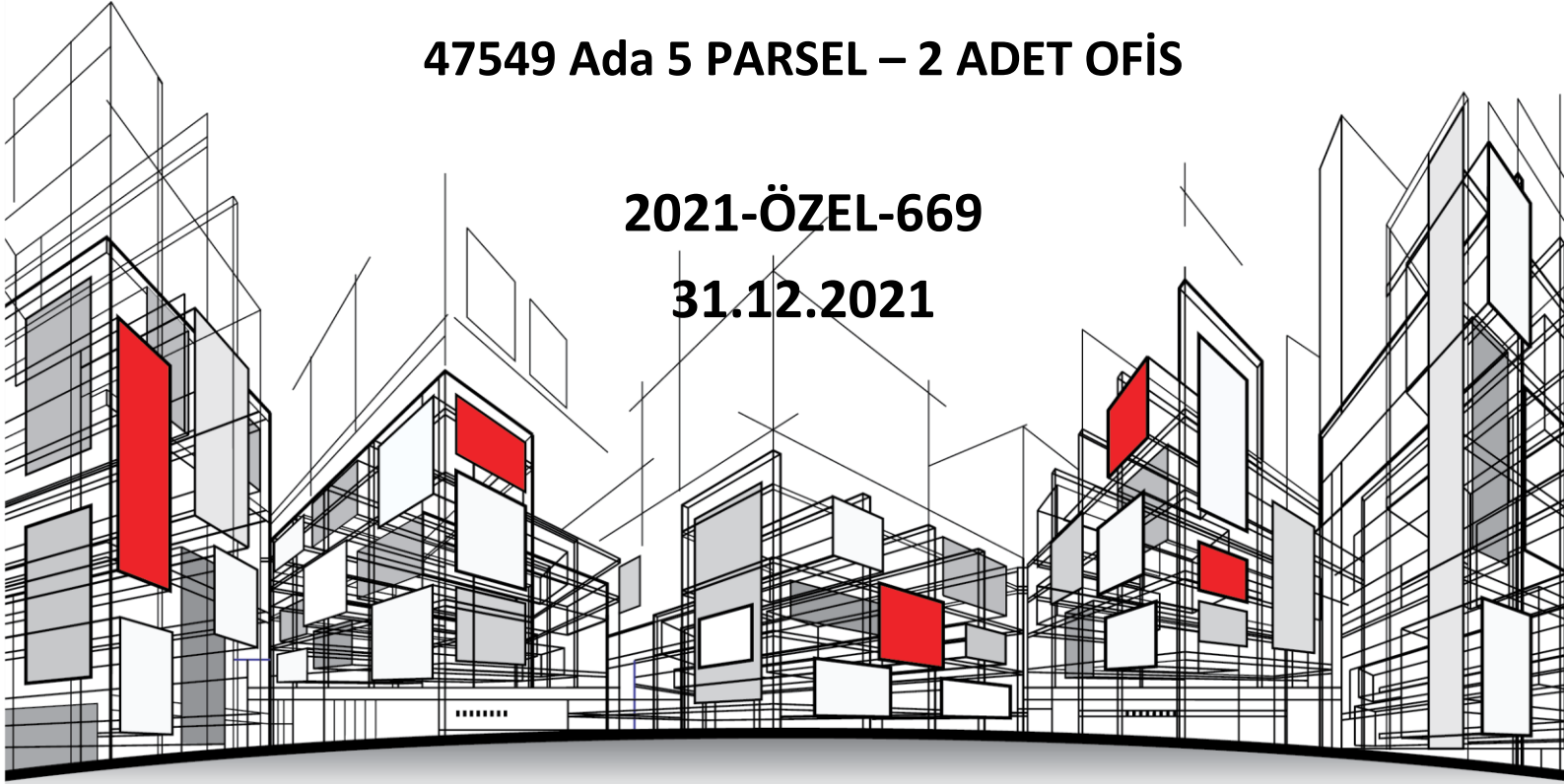
**PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK
GIDA İNŞAAT TEMİZLİK
HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ**

ANKARA – ETİMESGUT

47549 Ada 5 PARSEL – 2 ADET OFİS

2021-ÖZEL-669

31.12.2021



aden[®]
D e ğ e r l e m e

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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN 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	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 21 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 22 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 24 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 24 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 24 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 24 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 37 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 40 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 53 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 54 -

8.6. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 55 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 56 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 59 -

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-669
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, Etimesgut ilçesi, Yeşilova (Tapuda Eryaman) Mahallesi, 47549 Ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıda A Bloğun 1. Normal katında yer alan 17 no.lu bağımsız bölüm ile 10. Normal katında yer alan 104 no.lu bağımsız bölümün 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 karşılaşılması.
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 şirketimiz bünyesinde 30.06.2021 tarihli 2021-Özel-289 no.lu rapor ile 30.09.2021 tarihli 2021-Özel-632 no.lu rapor bulunmaktadır.
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 ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 1.000.000-TL BirMilyon-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Dahil	: 1.180.000 -TL BirMilyonYüzSeksenBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 74.890 -USD YetmişDörtBinSekizYüzDoksan-Amerikan Doları
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) KDV Dahil	: 88.370 -USD SeksenSekizBinÜçYüzYetmiş-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret 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	Police No: 603400000001227 : Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 : Denetleyen (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.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış 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.

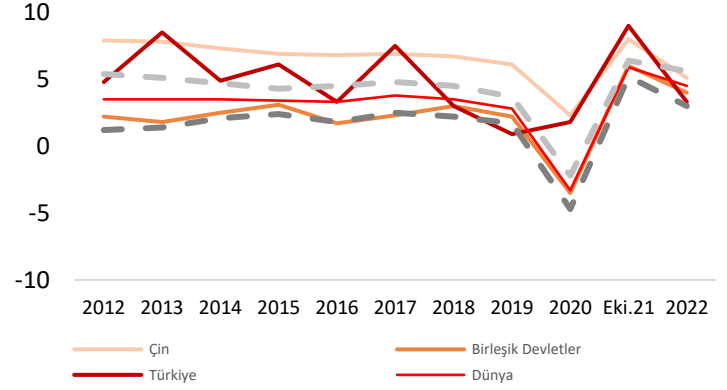
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

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.

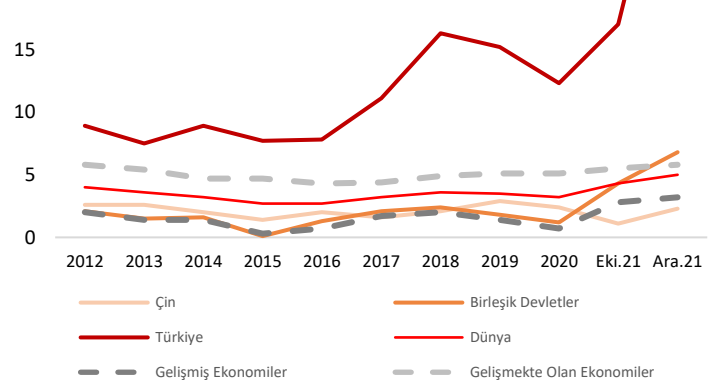
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



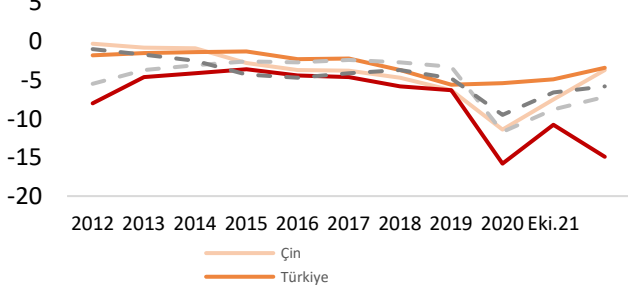
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



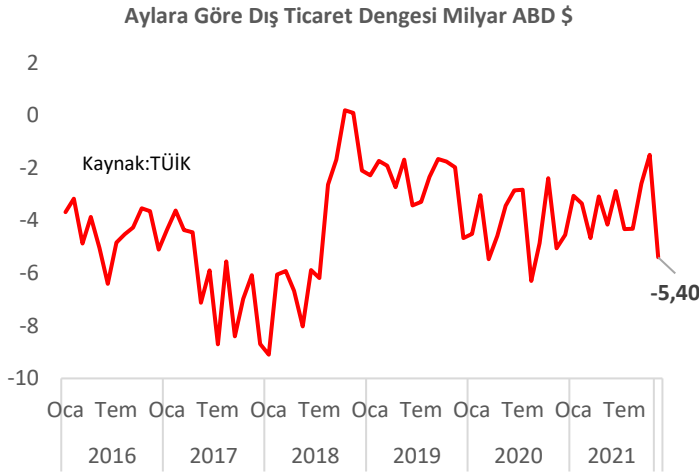
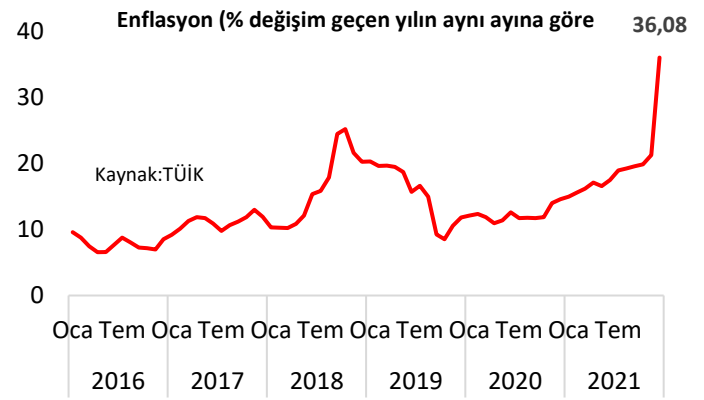
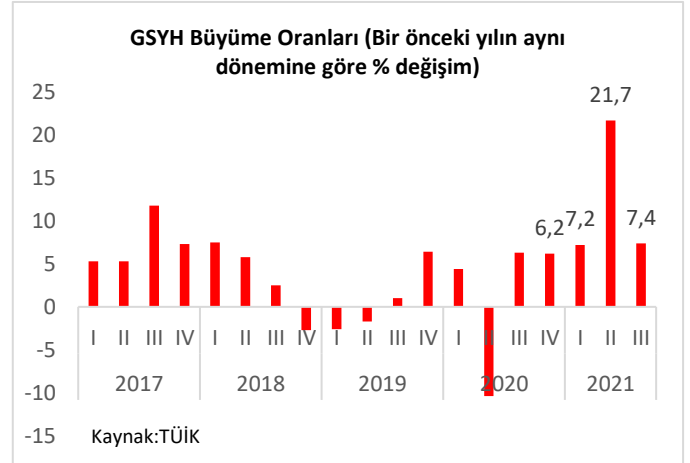
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (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.

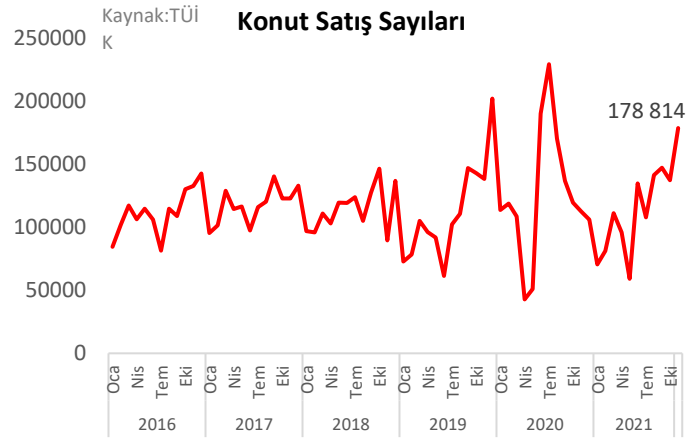
Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. 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.

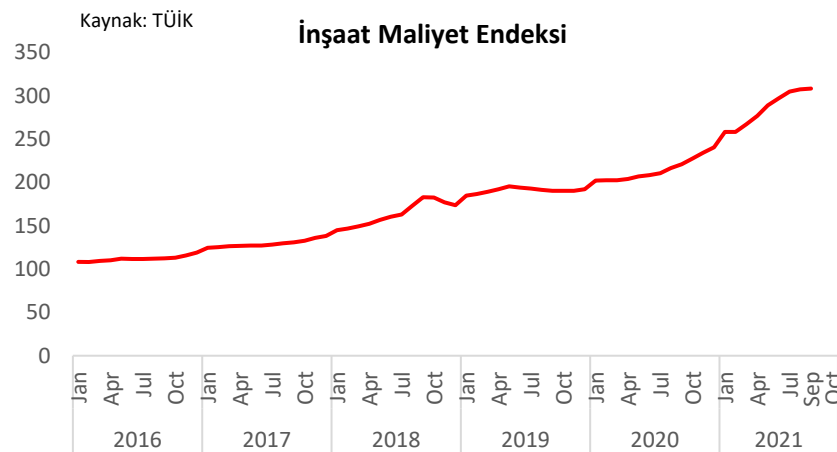
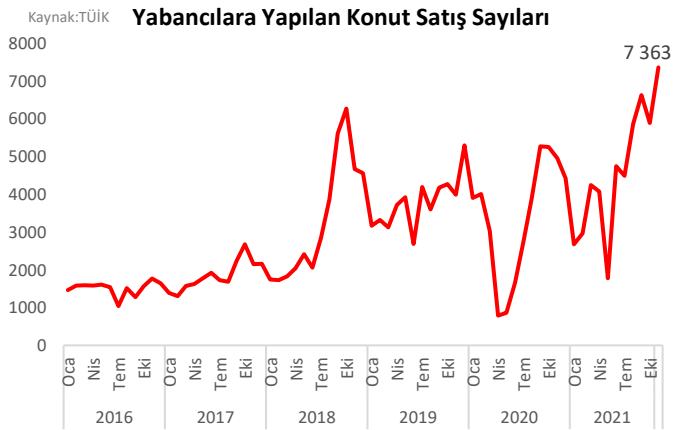
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776,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



4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	17 KATLI A, B BLOK VE 2 KATLI C BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN OFİS İŞYERİ VE ARSASI
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	9.926,00 m ²
Mahallesi	Eryaman	Tapu Tarihi	15.12.2016
Ada	47549	Yevmiye No	55859
Parsel	5	Cilt No	708
B.B. Niteliği	Ofis	Sayfa No	70078
Arsa Payı	29/9926	Blok/Kat/B.B. No	A/1/17
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	39.960557, 32.609984		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	17 KATLI A, B BLOK VE 2 KATLI C BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN OFİS İŞYERİ VE ARSASI
İlçesi	Etimesgut	Yüzölçümü	9.926,00 m ²
Mahallesi	Eryaman	Tapu Tarihi	07.10.2016
Ada	47549	Yevmiye No	43758
Parsel	5	Cilt No	709
B.B. Niteliği	Ofis	Sayfa No	70165
Arsa Payı	29/9926	Blok/Kat/B.B. No	A/10/104
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	39.960557, 32.609984		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
47549/5	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel topografik açıdan düz bir arazi yapısında, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 3 bloklu site yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerden 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu kaydı alınmadığı için üzerindeki kayıtlar bilinmemektedir. 104 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların detayları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	47549/5 (104 BB)
İnceleme Tarih ve Saati	09.07.2021- 16:26
Beyan Bölümü	KM ne Çevrilmiştir (T:03.06.2019, Y:20303)
Beyan Bölümü	Yönetim Planı Değişikliği: 23.05.2018 (T:25.05.2018, Y:21096)
Beyan Bölümü	85098 NOLU PARSELASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR. (T:25.03.2003, Y:1790)
Beyan Bölümü	Güngören TM ne 03/01/2020 tarih 475 sayı ile yetki verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

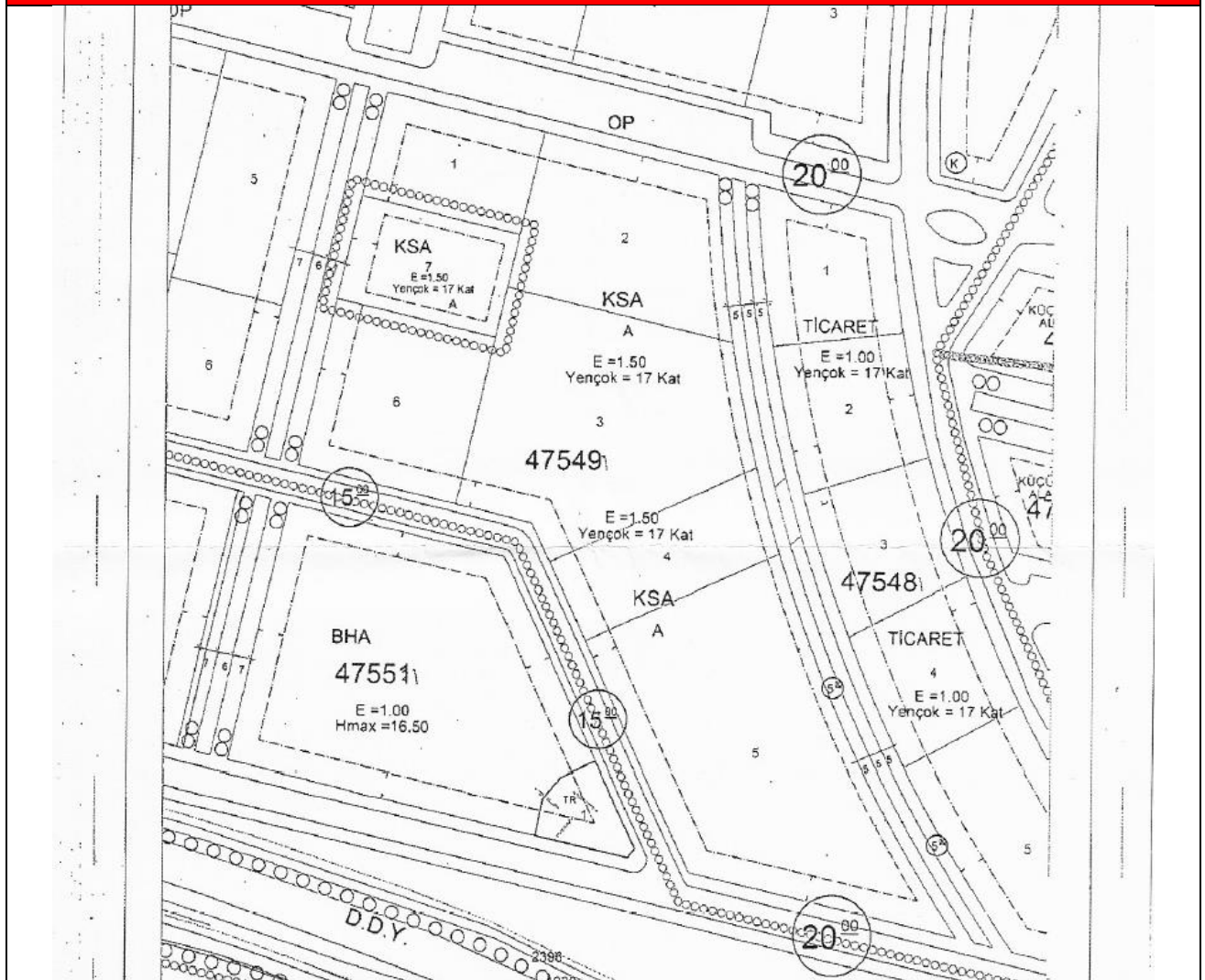
- **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde herhangi bir satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan 11.08.2021 tarihli ve onaylı imar durumu yazısına ve yapılan araştırmaya göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapının yer aldığı parsel, 13.12.2005 onay tarihli, 3172 sayılı Yeşilova Uygulama İmar Planı kapsamında, Kentsel Servis Alanı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, E: 1,50, Hmax: 17 kat, Çekme Mesafesi Yollardan: 5 m ve 10 m olarak belirlenmiştir.

Güncel İmar Durumu Bilgileri



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

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

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

Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Etimesgut Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
07.07.2005	1706	11.206,78

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	24.08.2015	372/A	8.491,76 2.715,02
TOPLAM				11.206,78

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Ofis ve İşyeri Ortak Alan	18.04.2019	230	8.491,76 2.715,02
TOPLAM			11.206,78

Ana gayrimenkul “17 Katlı A, B Blok Ve 2 Katlı C Bloklardan Oluşan Betonarme Apartman Ofis İşyeri ve Arsası” vasıflı taşınmaz parseli 9.926,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 3 blokta toplam 321 adet bağımsız bölüm olan site bulunmaktadır. Yukarıda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri, bahsi geçen site içerisinde yer alan A blok için düzenlenmiştir.

- **Gayrimenkul 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.

- **Gayrimenkul Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim işlemini Kazım Karabekir Mahallesi, 2061. Sokak, No: 14/5 Etimesgut/Ankara adresinde yer alan ASV Yapı Denetim Ltd. Şti. isimli firma üstlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

- **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 değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir 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

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı site, 9.926,00 m² yüzölçümüne sahip 47549 ada, 5 parsel üzerinde inşa edilmiş 3 adet (A, B ve C) bloktan oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı A blok parselin batı köşesinde, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 4/A yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin + asma + 15 normal katlı inşa edilmiştir. A bloğun dış cepheleri normal dış cephe boyalıdır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Binaya giriş site içinde, zemin kat seviyesinden ve 4012. Sokağa göre ön cepheden, doğu yönünden sağlanmaktadır. Site girişinde güvenlik, açık ve kapalı otopark alanı bulunmakta olup çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.

Onaylı mimari projesine göre A Bloğun 1. bodrum katında; pano odası, jeneratör odası, su sayaç odası, su deposu, fitness salonu ve sığınak, zemin katında; bina girişi, 1 ofis, 1 asma katlı ofis ve 5 adet dükkan, 1. normal katı dahil diğer tüm normal katlarında 10'ar adet ofis olmak üzere, bina içerisinde toplam 157 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

* A blok 17 bağımsız bölüm numaralı ofis; Değerlemeye konu 17 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, A bloğun 1. normal katında, blok girişine göre ön tarafta konumlu, kuzeydoğu ve tek cepheli ofistir. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 52,00 m² kullanım alanına sahip olup 1 oda, 1 ofis, 1 giriş, 1 mutfak nişi, 1 WC ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

* A blok 104 bağımsız bölüm numaralı ofis; Değerlemeye konu 104 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, A bloğun 10. normal katında, blok girişine göre arka tarafta konumlu, güneybatı ve tek cepheli ofistir. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 52,00 m² kullanım alanına sahip olup 1 oda, 1 ofis, 1 giriş, 1 mutfak nişi, 1 WC ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

** Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazların iç mekân özelliklerinin aynı olduğu görülmüştür. Ofislerin girişinde çelik kapı mevcut olup giriş, hol, ofis ve oda zeminleri laminat parke kaplı, duvarları duvar kâğıdı ile kaplıdır. Banyoda Hilton lavabo, klozet ve duş aparatları yer almakta olup zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Mutfak bölümünde balon kapaklı lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh mevcuttur. Taşınmazların iç kapıları ahşap panel tip, pencereleri PVC doğrama olup ısınma ve sıcak su doğalgazlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar bakımlıdır.

*** Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazların balkonunun bir kısmı ofis alanına ilave edilmiş olup mutfak duvarının da yerinde yapılmadığı, mutfağın açık olarak inşa edildiği görülmüştür. Yapılan tadilatlar taşınmazların kullanım alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiş olup eklerde proje üzerinde detaylandırılmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler Etimesgut Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Yeşilova Mahallesi (Tapuda Eryaman Mahallesi) sınırları içerisinde, 4011. Cadde ile Fetih Caddesi köşesinde yer alan, Sakalar Tower, A Blok, No: 1A/17 ve 1A/104 Etimesgut / Ankara adresinde konumlanmaktadır. (UAVT17: 2652448289, UAVT104: 1828974160)

Gayrimenkullerin yer aldığı site konum olarak, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesine 350 m, Atatürk Caddesine 500 m, Ankara Ayaş Yolu Bulvarına 1,30 km, toplu taşıma güzergahına, sosyal donatı alanlarına yakın mesafededir. Gayrimenkule Prof. Dr. Necmettin Erbakan Bulvarı güzergahında çalışan toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Bölgede yapılaşma henüz tamamlanmamış olup kısmi altyapı eksiklikleri bulunmaktadır. Etimesgut İlçesinin yeni yerleşim bölgelerinden birinde yer alan gayrimenkulün yakın çevresi çok sayıda benzer yapı tarzında ofis ve konut nitelikli inşaatlar devam 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 eşit 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 değerlemesi 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 "Ofis" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle 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 mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

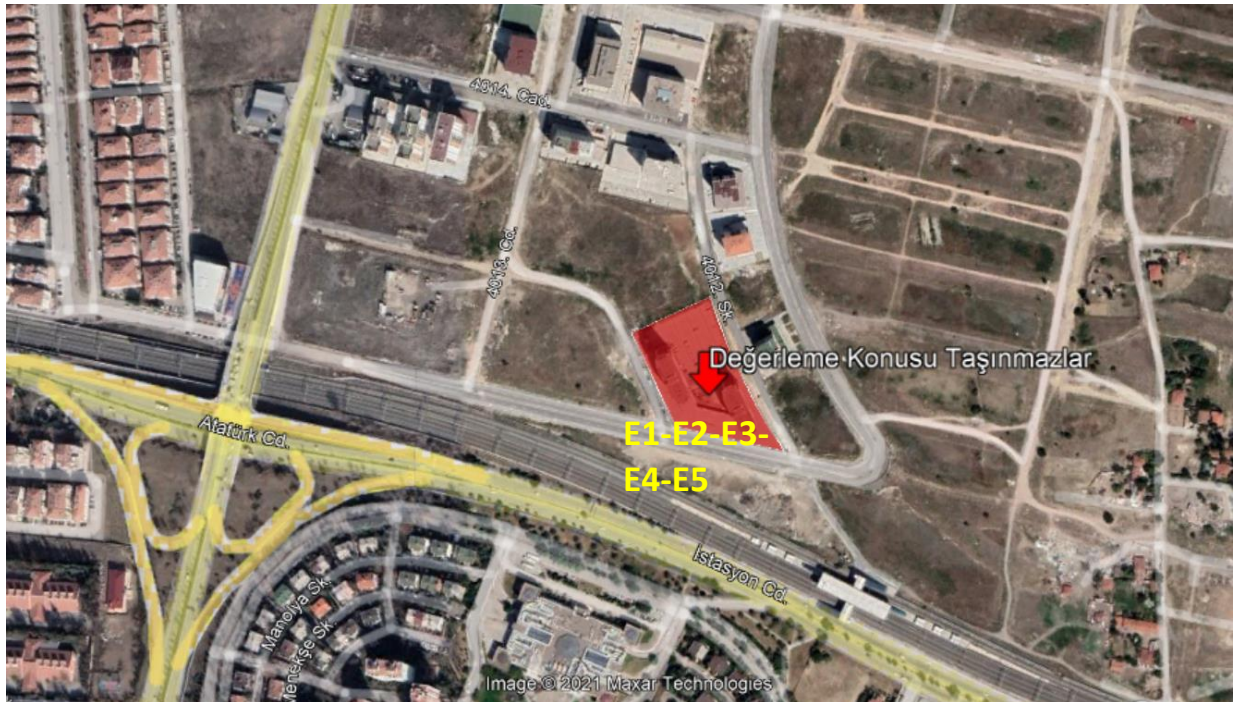
No	Açıklama	Kullanım Durumu	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan, 5. katta konumlu, 1+1, 68 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ancak 52 m ² alanlı olduğu düşünülen tapuda ofis nitelikli gayrimenkul 550.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	Ofis	5	52	550.000	10.577	508.000	9.769
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan, 9. katta konumlu, 2+1, 90 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ancak 75 m ² alanlı olduğu düşünülen tapuda ofis nitelikli gayrimenkul 748.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	Ofis	9	75	748.000	9.973	692.000	9.227
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan, 4. katta konumlu, 1+1, 68 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ancak 52 m ² alanlı olduğu düşünülen tapuda ofis nitelikli gayrimenkul 548.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	Ofis	4	52	548.000	10.538	507.000	9.750
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede site içerisinde yer alan, 8. katta konumlu, 2+1, 110 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ancak 80 m ² alanlı olduğu düşünülen tapuda ofis nitelikli gayrimenkul 700.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	Ofis	8	80	700.000	8.750	647.000	8.088
5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede site içerisinde yer alan, 9. katta konumlu, 2+1, 90 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ancak 75 m ² alanlı olduğu düşünülen tapuda ofis nitelikli gayrimenkul 795.000, -TL bedel ile pazarlanmaktadır.	Ofis	9	75	795.000	10.600	735.000	9.800

17 no.lu BB KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	9.769	9.227	9.750	8.088	9.800
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Sayısı Şerefiyesi(%)	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%
Teslim Şekli Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	5%	0%	5%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	9.769	9.227	9.750	8.088	9.800
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	9.400				

104 no.lu BB KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	9.769	9.227	9.750	8.088	9.800
Konum Şerefiyesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kat Sayısı Şerefiyesi(%)	5,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Teslim Şekli Şerefiyesi (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0,0%	5,0%	0,0%	5,0%	5,0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	10.258	9.688	10.238	8.492	10.290
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	9.800				

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin **8.000 – 10.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 17 no.lu bağımsız bölüme göre satışa konu emsaller bulunduğu kat bakımından daha yüksek şerefiyeye sahiptir. 104 no.lu bağımsız bölüm ise satışa konu emsallere göre kat bakımından daha avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar büyüklükleri ve bulundukları kata göre değerlendirilmiş olup 17 no.lu bağımsız

bölüm birim satış değeri **9.400 TL/m²**, 104 no.lu bağımsız bölümün birim satış değeri **9.800 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

47549 Ada 5 Parsel, 17 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.400	9.400
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	488.800	488.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	490.000	490.000

47549 Ada 5 Parsel, 104 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	9.800	9.800
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	509.600	509.600
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	510.000	510.000

Genel Toplam	1.000.000	1.000.000
---------------------	------------------	------------------

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile 31.12.2021 tarihli toplam yasal ve mevcut durum satış değeri **1.000.000 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.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

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 taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanın emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde de bulunulmuştur.

- Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi taşınmazın 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 veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir. 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.

47549 Ada 5 Parsel, 17 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	490.000	490.000

47549 Ada 5 Parsel, 104 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	510.000	510.000

Genel Toplam	1.000.000	1.000.000
---------------------	------------------	------------------

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgede ofis kullanımının yoğun olması, + Yapı kullanma izin belgesine sahip olması	– Bölgede ofis olarak tercih edilebilecek projelere yakın konumda olması – Taşınmazların kullanım alanının küçük olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgede nitelikli konut ve ofis projelerinin yer almasından dolayı yakın gelecekte olumlu yönde etkilenecek 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 – Döviz kurunda ve ekonomide yaşanan ani değişimler

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazların olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

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 taşınmazın 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" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.12.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	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)	1.000.000	74.890
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.180.000	88.370

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.

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

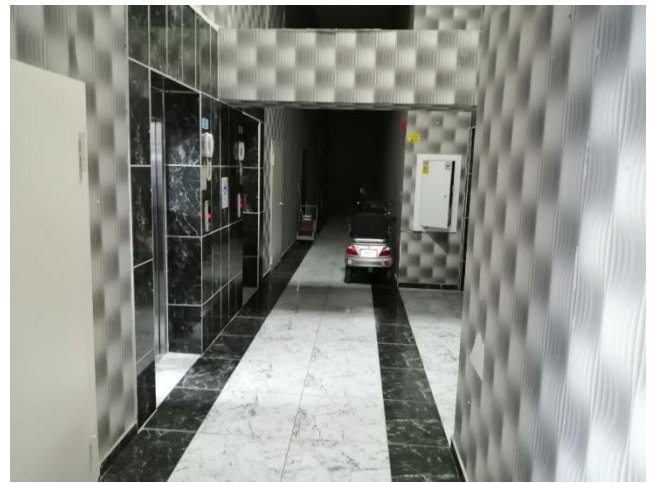
RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





17 no.lu Bağımsız Bölüm

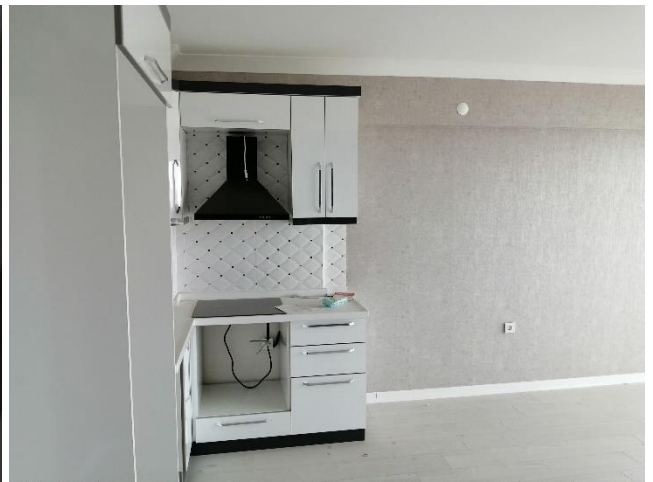






104 no.lu Bağımsız Bölüm







8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-49026196-100-27316
Konu : İMAR DURUMU HK.

11.08.2021

Sayın Mustafa L. MAZMANCI
ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No.97/21
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 10.08.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde bahsedilen Yeşilova Mahallesi imarın 47549 ada 5 sayılı parselin de içerisinde bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2005 tarih ve 3172 sayılı kararı ile onandığı, Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarına istinaden yapılan Yeşilova Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Etimesgut Belediye Meclisinin 02.08.2005 gün ve 347 sayılı kararı ile uygun görülerek yine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2005 tarih ve 3172 sayılı kararı ile onandığı,

Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ait 85098/2 nolu parselasyon planı kapsamında bulunan imarın 47549 ada 5 sayılı parselin Kentsel Servis Alanı olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E=1.50 ve yapı yüksekliğinin Yençok=17 kat olacak şekilde yapılaşma koşulunun bulunduğu hususları tespit edilmiş olup, söz konusu parsel için kısmi plan fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

İsmail ÜRESİN
Belediye Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Kısmi plan fot.

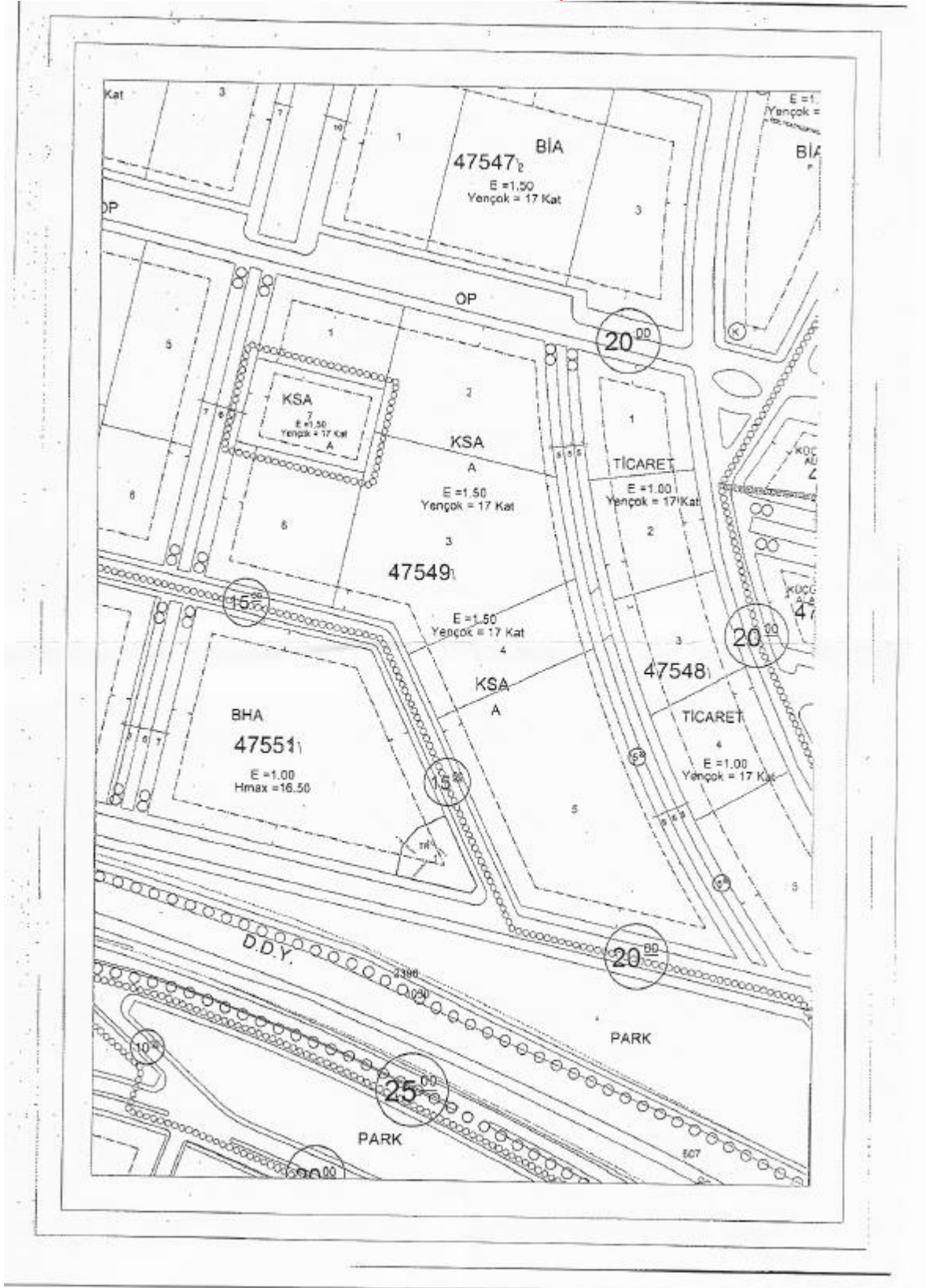
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: bFutD9-3i9DKu-KSIXa-Vf8TGp-Htd3PWj3 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

30 Ağustos Mah. Şehit Hasan Öztürk Cad. No:5 Etimesgut / Ankara
Telefon No: 3122441000 Faks No: (312)246 11 05
e-Posta: etimesgut@etimesgut.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.etimesgut.bel.tr>
Kep Adresi: etimesgutbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Figen AYDIN
Mühendis
Telefon No:



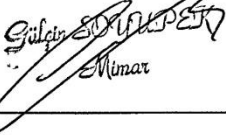
1/1



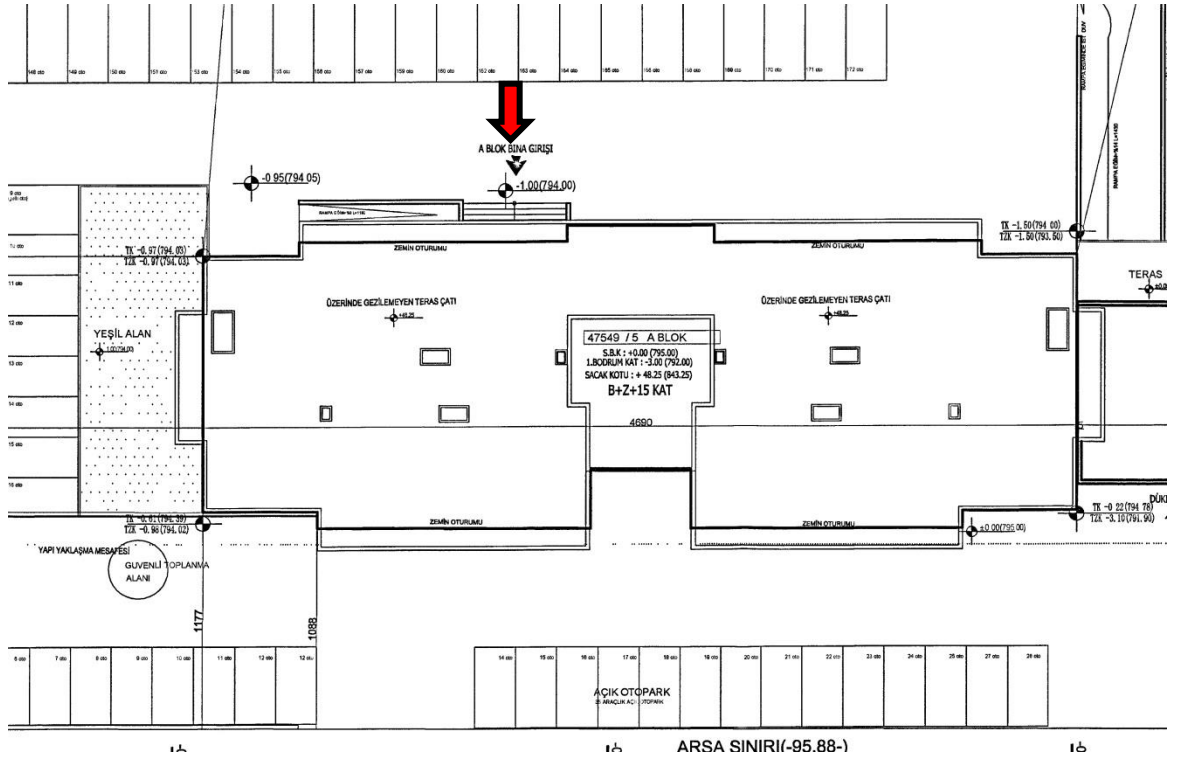
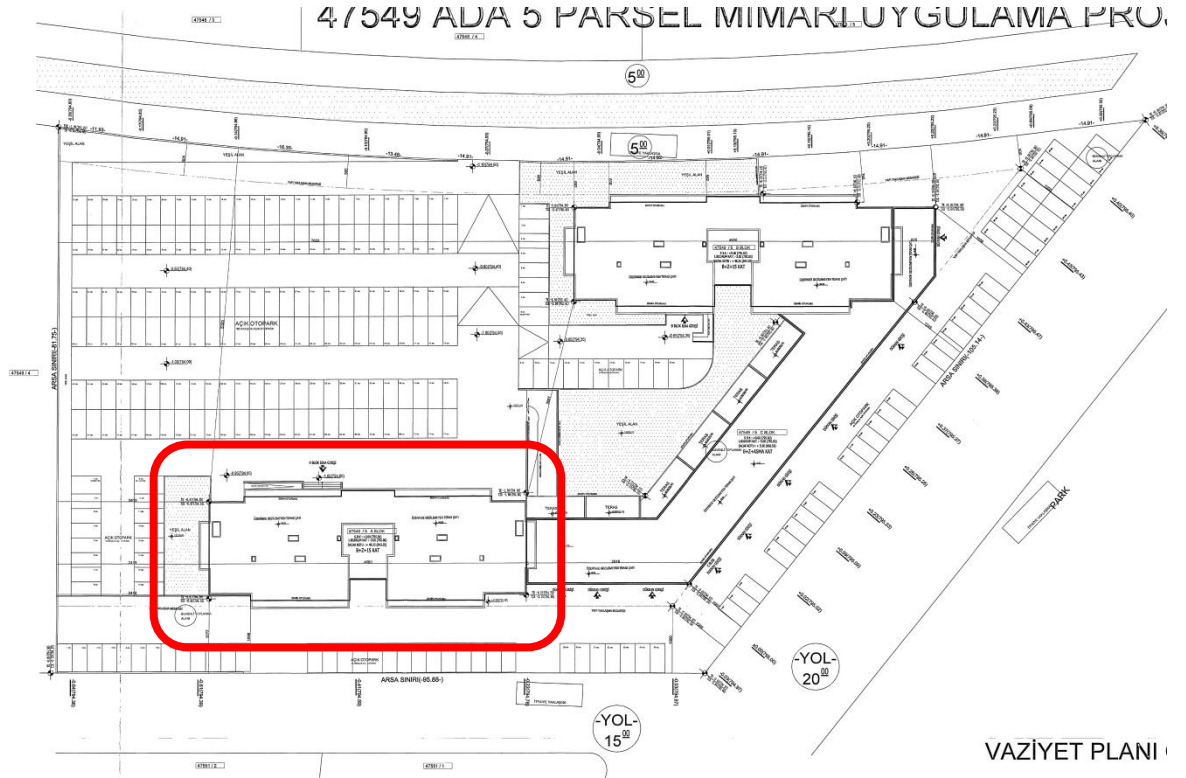


8.3. Resmi Belgeler

Proje Kapağı

* DOĞALGAZ VE TESİSAT PROJESİ RUHSAT AŞAMASINDA ARANACAKTIR.			
ADA	47549	T.C. ETİMESGUT BELEDİYE BASKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	5(A-B-C BLOK)		
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
SAKALAR GRUP İNŞ. EMLAK GIDA OTO TEKS. NAK. TİC. SAN. LTD. ŞTİ		ANK. 23. NOTERLİĞİ 10110/05.05.2015 VEKALETNAME	
		ALTINDAĞ. 8. NOTERLİĞİ 15321/06.07.2015 TAAHHÜTNAME	
		ETİMESGUT NOT. 26375/07.07.2015 LİSTE BEYANI	
TAPU TESCİL DURUMU		E.T.S.M. 06.07.2015 TARİHLİ T.T.B.	
ARAZİ DURUMU		157/18.05.2015 ÇAP	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		180/28.05.2015 YOL KOTU	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
06.07.2015 ONAY TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ 06.07.2015 ONAY TARİHLİ ISI YALITIM PROJESİ 06.07.2015 ONAY TARİHLİ CEBRİ HAVALANDIRMA PROJESİ 01.07.2015 ONAY TARİHLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ			
PROJEYİ TETKİK EDEN  Mimar	PROJEYİ KONTROL EDEN  Mimar Proje Mühürsati T.C. S. B. O. R.	ONAY TARİHİ 07 Temmuz 2015	İMAR MÜDÜRÜ
Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.		Y.Mimar RAHİM KAYALAR tarafından kendi sorumluluğu altında İmar Kanunu ve TİP İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup; gözden kaçabilen, inşaat uygulaması sırasında doğabilecek uyumsuzlukları herhangi bir zarar doğmasına meydan veremeyecek şekilde fenni mesulün/yapı denetim	
Bitişik parsellerde mevcut duruma göre gerekli görüldüğü hallerde Betonarme projesi onay aşamasında iksa projesi aranacaktır.			
ÇEVRE PROJESİ RUHSAT			

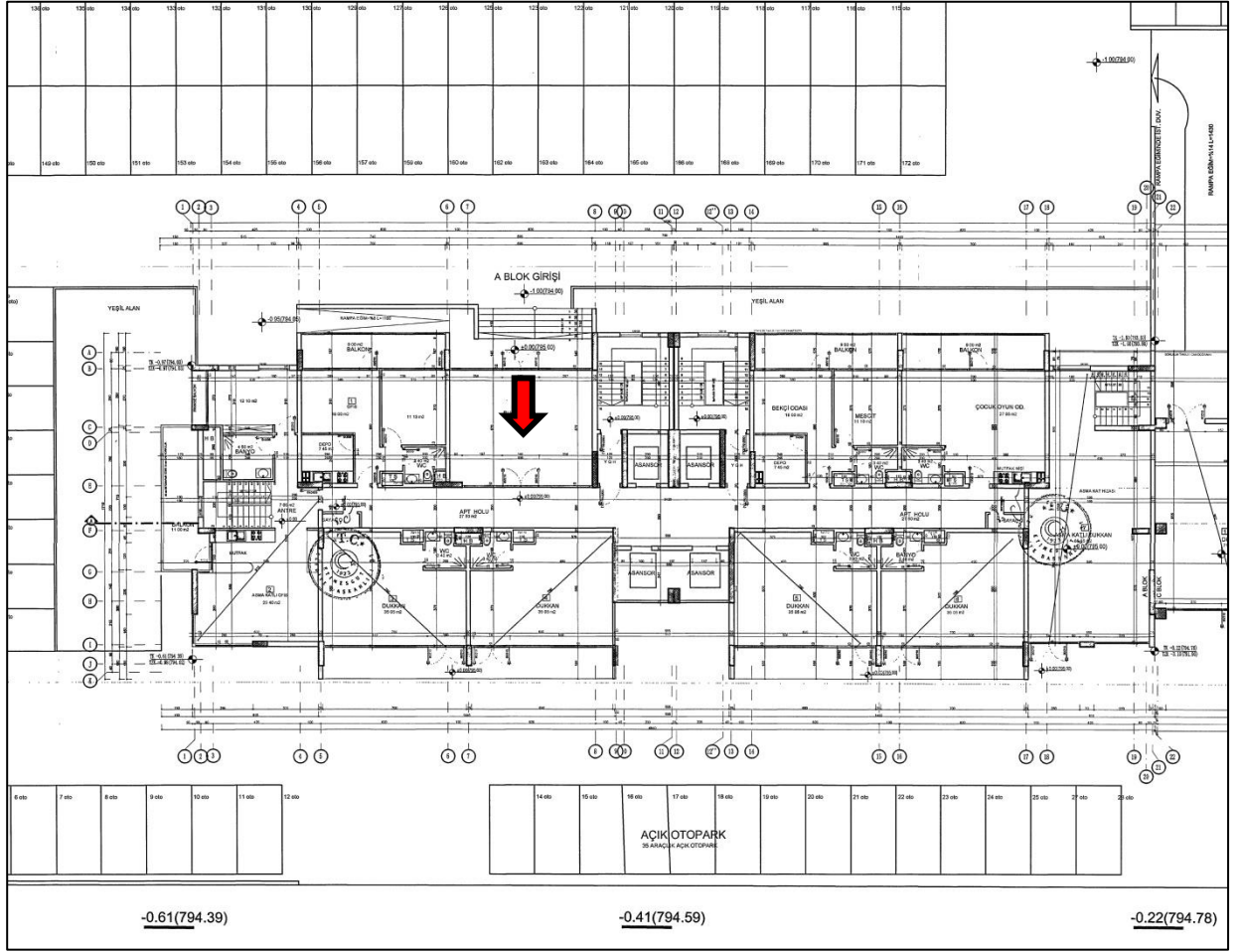
Vaziyet Planı



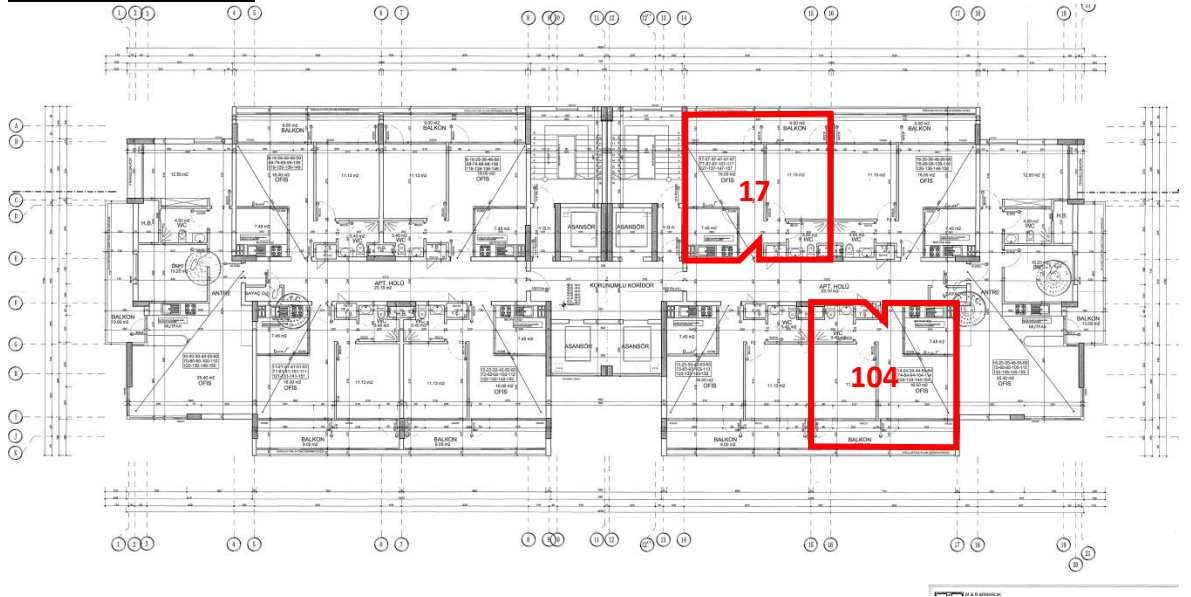
Bağımsız Bölüm Listesi

47549 ADA 5 PARSEL A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ									
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ					
ZEMİN KAT	1	OFİS	29 / 9926	—	8 . KAT	78	OFİS	29 / 9926	—
	2	ASMA KATLI OFİS	36 / 9926	—		79	OFİS	29 / 9926	—
	3	DÜKKAN	29 / 9926	—		80	OFİS	36 / 9926	—
	4	DÜKKAN	29 / 9926	—		81	OFİS	29 / 9926	—
	5	DÜKKAN	29 / 9926	—		82	OFİS	29 / 9926	—
	6	DÜKKAN	29 / 9926	—		83	OFİS	29 / 9926	—
	7	ASMA KATLI DÜKKAN	36 / 9926	—		84	OFİS	29 / 9926	—
1 . KAT	8	OFİS	29 / 9926	—	9 . KAT	85	OFİS	36 / 9926	—
	9	OFİS	29 / 9926	—		86	OFİS	29 / 9926	—
	10	OFİS	36 / 9926	—		87	OFİS	29 / 9926	—
	11	OFİS	29 / 9926	—		88	OFİS	29 / 9926	—
	12	OFİS	29 / 9926	—		89	OFİS	29 / 9926	—
	13	OFİS	29 / 9926	—		90	OFİS	36 / 9926	—
	14	OFİS	29 / 9926	—		91	OFİS	29 / 9926	—
2 . KAT	15	OFİS	36 / 9926	—	10 . KAT	92	OFİS	29 / 9926	—
	16	OFİS	29 / 9926	—		93	OFİS	29 / 9926	—
	17	OFİS	29 / 9926	—		94	OFİS	29 / 9926	—
	18	OFİS	29 / 9926	—		95	OFİS	36 / 9926	—
	19	OFİS	29 / 9926	—		96	OFİS	29 / 9926	—
	20	OFİS	36 / 9926	—		97	OFİS	29 / 9926	—
	21	OFİS	29 / 9926	—		98	OFİS	29 / 9926	—
3 . KAT	22	OFİS	29 / 9926	—	11 . KAT	99	OFİS	29 / 9926	—
	23	OFİS	29 / 9926	—		100	OFİS	36 / 9926	—
	24	OFİS	29 / 9926	—		101	OFİS	29 / 9926	—
	25	OFİS	36 / 9926	—		102	OFİS	29 / 9926	—
	26	OFİS	29 / 9926	—		103	OFİS	29 / 9926	—
	27	OFİS	29 / 9926	—		104	OFİS	29 / 9926	—
	28	OFİS	29 / 9926	—		105	OFİS	36 / 9926	—
4 . KAT	29	OFİS	29 / 9926	—	12 . KAT	106	OFİS	29 / 9926	—
	30	OFİS	36 / 9926	—		107	OFİS	29 / 9926	—
	31	OFİS	29 / 9926	—		108	OFİS	29 / 9926	—
	32	OFİS	29 / 9926	—		109	OFİS	29 / 9926	—
	33	OFİS	29 / 9926	—		110	OFİS	36 / 9926	—
	34	OFİS	29 / 9926	—		111	OFİS	29 / 9926	—
	35	OFİS	36 / 9926	—		112	OFİS	29 / 9926	—
5 . KAT	36	OFİS	29 / 9926	—	13 . KAT	113	OFİS	29 / 9926	—
	37	OFİS	29 / 9926	—		114	OFİS	29 / 9926	—
	38	OFİS	29 / 9926	—		115	OFİS	36 / 9926	—
	39	OFİS	29 / 9926	—		116	OFİS	29 / 9926	—
	40	OFİS	36 / 9926	—		117	OFİS	29 / 9926	—
	41	OFİS	29 / 9926	—		118	OFİS	29 / 9926	—
	42	OFİS	29 / 9926	—		119	OFİS	29 / 9926	—
6 . KAT	43	OFİS	29 / 9926	—	14 . KAT	120	OFİS	36 / 9926	—
	44	OFİS	29 / 9926	—		121	OFİS	29 / 9926	—
	45	OFİS	36 / 9926	—		122	OFİS	29 / 9926	—
	46	OFİS	29 / 9926	—		123	OFİS	29 / 9926	—
	47	OFİS	29 / 9926	—		124	OFİS	29 / 9926	—
	48	OFİS	29 / 9926	—		125	OFİS	36 / 9926	—
	49	OFİS	29 / 9926	—		126	OFİS	29 / 9926	—
7 . KAT	50	OFİS	36 / 9926	—	15 . KAT	127	OFİS	29 / 9926	—
	51	OFİS	29 / 9926	—		128	OFİS	29 / 9926	—
	52	OFİS	29 / 9926	—		129	OFİS	29 / 9926	—
	53	OFİS	29 / 9926	—		130	OFİS	36 / 9926	—
	54	OFİS	29 / 9926	—		131	OFİS	29 / 9926	—
	55	OFİS	36 / 9926	—		132	OFİS	29 / 9926	—
	56	OFİS	29 / 9926	—		133	OFİS	29 / 9926	—
T O P L A M	57	OFİS	29 / 9926	—		134	OFİS	29 / 9926	—
	58	OFİS	29 / 9926	—		135	OFİS	36 / 9926	—
	59	OFİS	29 / 9926	—		136	OFİS	29 / 9926	—
	60	OFİS	36 / 9926	—		137	OFİS	29 / 9926	—
	61	OFİS	29 / 9926	—		138	OFİS	29 / 9926	—
	62	OFİS	29 / 9926	—		139	OFİS	29 / 9926	—
	63	OFİS	29 / 9926	—		140	OFİS	36 / 9926	—
T O P L A M	64	OFİS	29 / 9926	—		141	OFİS	29 / 9926	—
	65	OFİS	36 / 9926	—		142	OFİS	29 / 9926	—
	66	OFİS	29 / 9926	—		143	OFİS	29 / 9926	—
	67	OFİS	29 / 9926	—		144	OFİS	29 / 9926	—
	68	OFİS	29 / 9926	—		145	OFİS	36 / 9926	—
	69	OFİS	29 / 9926	—		146	OFİS	29 / 9926	—
	70	OFİS	36 / 9926	—		147	OFİS	29 / 9926	—
T O P L A M	71	OFİS	29 / 9926	—		148	OFİS	29 / 9926	—
	72	OFİS	29 / 9926	—		149	OFİS	29 / 9926	—
	73	OFİS	29 / 9926	—		150	OFİS	36 / 9926	—
	74	OFİS	29 / 9926	—		151	OFİS	29 / 9926	—
	75	OFİS	36 / 9926	—		152	OFİS	29 / 9926	—
	76	OFİS	29 / 9926	—		153	OFİS	29 / 9926	—
	77	OFİS	29 / 9926	—		154	OFİS	29 / 9926	—
T O P L A M						155	OFİS	36 / 9926	—
						156	OFİS	29 / 9926	—
						157	OFİS	29 / 9926	—

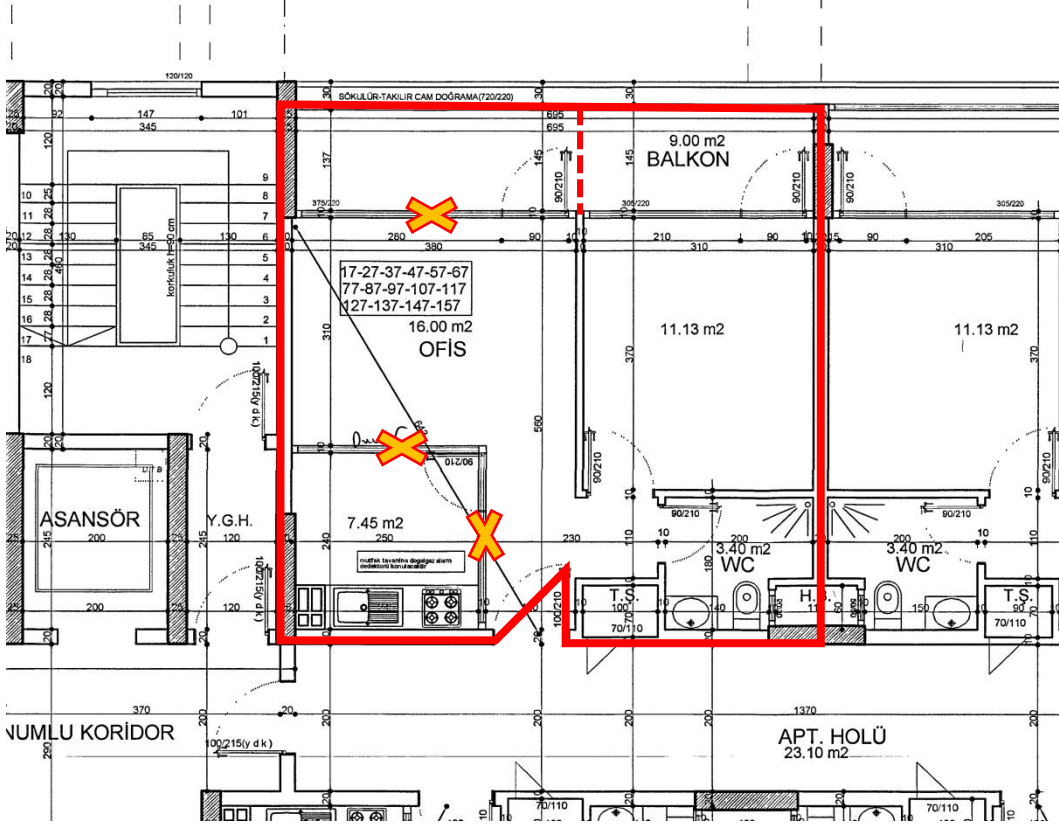
ZEMİN KAT PLANI



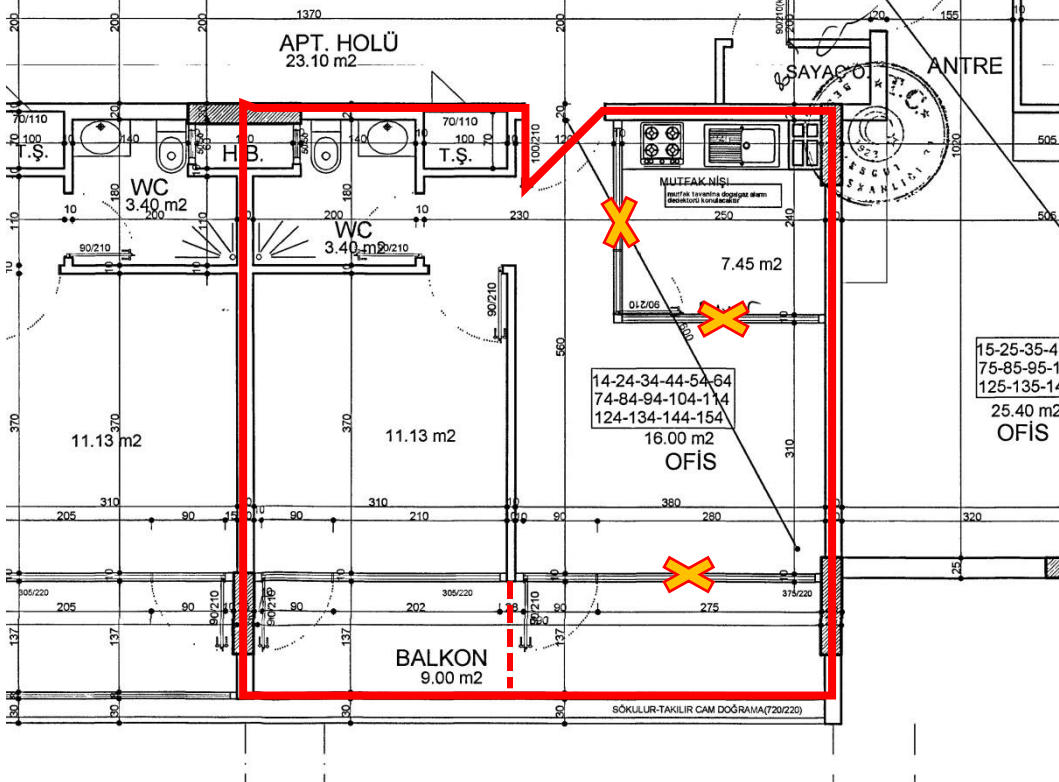
NORMAL KAT PLANI



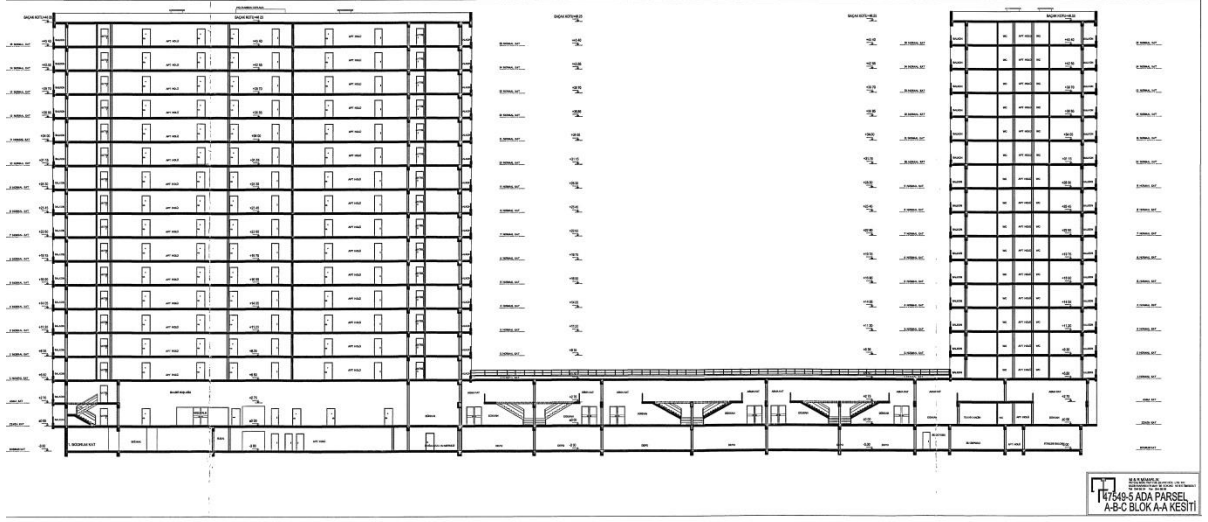
17 BB



104 BB



KESİT



Yeni Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												102736204							
1. Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no					
2. Ruhsat verilen yapının adresi				☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				24. Ağustos 2015		372/A		18.05.2015		157		14.07.2015		14.07.2015	
İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT				Bucak: KÖY:				13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu no		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi			
Belediye: ETİMESGUT BELEDİYESİ				Mahalle: YEŞİLOVA Mahalle tanıtım kodu: 8				17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselin kullanma amacı		19. Parselin alanı(m2)		20. Tapu tescil belgesi veren kurum			
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: 4012 SK.				Cadde/Sokak tanıtım kodu: 20				21. Tapu tescil belgesi tarihi				22. Tapu tescil belgesi no		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi			
Site adı:				Mevki adı: 1A				ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				10.08.2015		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
3. Parça No: 03D-1C				4. Ada No: 47540				5. Parsel No: 5				6. Blok No: A BLOK				7. Bağlısız bölüm no:			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin											
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				42. Adı soyadı, unvanı				43. TC kimlik no				44. Oda sicil no			
HASAN SAKA, SAKALAR GRUP İNS EMLGİD OTOM TEKS NAKL. TIC. SAN LTD. İ.Ş. Tİ., 15613852304				HASAN SAKA, SAKALAR GRUP İNS EMLGİD OTOM TEKS NAKL. TIC. SAN LTD. İ.Ş. Tİ., 15613852304				EMİN ÇAĞLAR ÖZTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ				38170892750				100421			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				35. Vergi kimlik no				36. Sigorta sicil no			
35/9901				Y. BEYAZID				7350491290				0006315195496266				6601201201370			
29. Vergi kimlik no				36. Sigorta sicil no				37. Sözleşme tarihi				38. Sözleşme no				39. Yapı müteahhidi yetki belge no			
30. Adres				31. İmza				06.07.2015				15321/ALT.8.NTR.				0006315195496266			
UFUKTEPE MAH. ATAPARK CAD. NO: 2B KEÇİÖREN / ANKARA				UFUKTEPE MAH. ATAPARK CAD. NO: 2B KEÇİÖREN / ANKARA				40. Sicile esas adres				41. İmza				48. Adres			
UFUKTEPE MAH. ATAPARK CAD. NO: 2B KEÇİÖREN / ANKARA				UFUKTEPE MAH. ATAPARK CAD. NO: 2B KEÇİÖREN / ANKARA				40. Sicile esas adres				41. İmza				48. Adres			
MALAZGİRT MAH. TUĞBA SK. GÜNGÖR APT. BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 2 SİNCAN / ANKARA				MALAZGİRT MAH. TUĞBA SK. GÜNGÖR APT. BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 2 SİNCAN / ANKARA				40. Sicile esas adres				41. İmza				48. Adres			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler															
53. Benzer yapı sayısı				54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı				55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m2)				57. Yapı inşaat alanı(m2)			
1				157				1				603,37				11206,78			
58. Toplam yapı sayısı				59. Toplam bağimsız bölüm sayısı				60. Toplam konut birimi(daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m2)				62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)			
3				321				3				2186,65				24270,97			
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İlave kat sayısı							
1				16				17				0							
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)				69. Yapının toplam yüksekliği(m)				70. İlave kat yüksekliği(m)							
3				48,25				51,25				0							
71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu				73. 1 m2 maliyeti (TL)				74. Yapının maliyeti (TL)				75. Yapının arsa değeri (TL)			
IV				A				750				8405085				1407705,32			
76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)				78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)							
8405085				8405085				8405085				8405085							
Yapının Teknik Özellikleri																			
78. Isıtma Sistemi																			
☒ 1. Merkezi ısıtım kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.																			
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi																			
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.																			
80. Sıcak Su Temin Şekli																			
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş kolektörü ☐ 7. Kombi ☐ 8. Katı Yakıt ☐ 9. Termal																			
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi																			
☐ 1. Doğal gaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☒ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.																			
82. İçme Suyu																			
☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik																			
83. Atık su																			
☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik																			
84. Tesisatlar																			
☐ 1. Arıtma ☐ 2. Bez istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.																			
85. Ortak Kullanım Alanları																			
☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. FITNESS+MESCİT+B EKİCİ ODASI																			
86. Yapının Taşıyıcı Sistemi																			
☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma																			
87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi																			
☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.																			
88. Döşeme																			
☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.																			
Yapı Projeleri																			
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi		94. İmza									
Mimar		RAHİM KAYALAR		64081315132		34336		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA		PK Kayalar									
Statik		ERKAN KAHYA		16945118568		80146		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA		ERKAN Kahya									
Elektrik		ERKAN AYAN		65047149310		29122(TAAHHÜTNAME)		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA		ERKAN Ayan									
Mekanik Tesisat		NECATİ KAZANCI		56269520094		28940		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA		NECATİ Kazancı									
JEOLJİK ETÜD		ABDULLAH YOLCU		15091164524		17279		MUSTAFA KEMAL MAH. KARANFİL SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 SİNCAN / ANKARA		ABDULLAH Yolcu									
14.07.2015																			
/ / 2020																			
/ / 2020																			
/ / 2020																			

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building										Barakod / Karekod																			
1. Belgeyi veren kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ										120123302																			
2. Belge verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: ETİMESGUT Koy: Belediye: ETİMESGUT BELEDİYESİ Mahalle: YEŞİLOVA Mahalle tanımlı kodu: 8 Caddesi/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Kırsal: 4012 SK Caddesi/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Kırsal: 20 Diğ. kapı no: 1A Site adı: Yapı Kimlik No: 576607840										9. Belgeyi veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici		10. Belgeyi onay tarihi: 18.04.2019		11. Belge no: 230															
12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☒ 16.İsmi değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.										13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 24.08.2015		14. İlk yapı ruhsatı no: 372/A		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 31.03.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 128/A		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18.05.2015		22. İmar durumu no: 157									
3. Planla No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 03D-1C 47549 5 A BLOK										23. Zemin etütü onay tarihi: 14.07.2015		24. CED rapor onay tarihi: 05.03.2019		25. Tapu tescil belgesi no: 63555		26. Tapu tescil belgesi no: 63555													
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Dışına önceki kısıtlı kullanımla izin verilen bağımsız bölüm no: 27. Tapu tescil belgesi veren kurum: ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ										28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: KENTSEL SERVİS ALANI		30. Parselin alanı(m ²): 6926																	
Yapı Sahibinin										Yapı Mühendisinin										Şantiye Şefinin									
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HASAN SAKA SAKALAR GRUP İNŞAATİ SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 15613852304										36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HASAN SAKA SAKALAR GRUP İNŞAATİ SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 15613852304										46. Adı soyadı, unvanı: HİLMİ DENİZ GÖZEN İNŞAAT MÜHENDİSİ									
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: UFLUKTEPE MAH. ATAPARK CAD. 4. BLOK NO: 2B /REN / ANKARA										37. Ode sicil no: 62/1828 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Y BEYAZIT 39. Vergi kimlik no: 7390491290										47. T.C. kimlik no: 14125049578 48. Ode sicil no: 63555									
35. İmza: 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı mühendisi yetki belge no: 0006315195496266 44. Sicile esas adres: UFLUKTEPE MAH. ATAPARK CAD. İŞİK APT BLOK NO: 2B KEÇİÖREN / ANKARA										45. İmza: 46. Adres: AYRANCI MAH. KUZGUN CAD. ESER SİTESİ NO: 7 /Ç KAPILI NO: 21 ÇANKAYA / ANKARA										49. Sigorta sicil no: 0002200506204 50. Sözleşme tarihi: 22.03.2016 51. Sözleşme no: 52. Adres: 53. İmza:									
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler										Yapının Teknik Özellikleri									
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İşyeri										55. Bağımsız bölüm sayısı: 157										56. Yüzölçümü (m ²): 8491.76									
57. Benzer yapı sayısı: 1										58. Yaptı bağımsız bölüm sayısı: 157										59. Yaptıda konut birimi(daire) sayısı: 603.37									
61. Yapı inşaat alanı(m ²): 11206.78										62. Toplam yapı sayısı: 3										63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 321									
64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 2186.65										65. Toplam taban alanı(m ²): 24270.97										66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 24270.97									
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1										68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 16										69. Yapının toplam kat sayısı: 17									
70. İlave kat sayısı: 7										71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 3										72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 48.25									
73. Yapının toplam yüksekliği(m): 51.25										74. İlave kat yüksekliği(m): 7										75. Yapının sınıfı: IV									
76. Yapının grubu: A										77. 1 m ² maliyeti(TL): 1016										78. Yapının maliyeti (TL): 11386088.48									
79. Yapının arsa değeri (TL): 2521107.74										80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 13907196.22										81. Form düzenleniş kısmın maliyeti (TL): 11386088.48									
82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kısma ☐ 7. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☒ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. 84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon ☐ 2. Soğutma ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6. 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz ☒ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. 86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu ☒ 2. Kuyuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tapıma suyu ☐ 87. Abık su: 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐ 3. 88. Tesisatlar: 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☒ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 89. Ortak Kullanılan Alanları: 1. Asansör ☒ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. FITNESS-MESCİT-B EKOLOJİK 90. Yapının Tesisatı Sistemi: 1. Isı yalıtımı ☐ 2. Tuğla ☒ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kireç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. 91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☒ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kireç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. 92. Döşeme: 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. 1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☒ 5. Kama ☐																													
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum kollar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																													
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin										Konut İle İlgili Özellikler																			
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no:										97. Konutun kalon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM																			
98. Daire sayısı: 0										99. Parke alan daire sayısı: 0																			
100. Bir dairenin yüzölçümü: 0																													

Tapu

İli		ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ETİMESGUT					
Mahallesi		ERYAMAN					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		47549	5	ARSA	ha	m ²	dm ²
					9.926,00 m ²		
Sınırı		Planındadır					
Zemin Sistem No : 9149338							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒ X	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
40.000,00		OFİS		29/9926	A/-	10	104
Edinme Sebebi		Tamamı SAKALAR GRUP İNŞAAT EMLAK GIDA OTOMOTİV TEKSTİL NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 23/12/2015					
Sahibi		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		43758	709	70160		07/10/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkün aynı haklar ile peşkirten ile birliğüne münasip değildir. ** Tebikati Kanunu Hükmeleri gereğince satış değeri tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

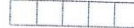
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ETİMESGUT					
	Mahallesi	ERYAMAN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	47549	5	ARSA		ha	m ²	dm ²
						9.926.00	m ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 91493297							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
40.000,00		OFİS		29/9926	A/-	1	17
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı SAKALAR GRUP İNŞAAT EMLAK GIDA OTOMOTİV TEKSTİL NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 23/12/2015					
	Sahibi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		55859	708	70078		15/12/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile beraber tüm tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 47549/5
Zemin No	: 91493297	Yüzölçüm	: 9.926,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ETİMESGUT	Ana Taş. Nitelik	: 17 KATLI A,B BLOK VE 2 KATLI C BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN OFİS İŞYERİ
Kurum Adı	: Etimesgut TM	ARSASI	
Mahalle / Köy Adı	: ERYAMAN Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / 1 / - (Bağ.Böl.No: 17)
Mevkii		Arsa Pay/Payda	: 29/9926
Çift / Sayfa No	: 708 / 70078	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan(AT) 85098 NOLU PARSELASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR				İhtiyati Haciz Tesisi-01/09/2006-18536
Beyan(AT) 85098 NOLU PARSELASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR			25/03/2003 - 1790	--
Beyan(AT) Yönetim Planı-23/12/2015 (Başlama Tarih:04/01/2016-Süre:)			05/01/2016 - 344	Yönetim Planı Değişikliği Belirtilmesi-25/05/2018-21096
Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 23.05.2018			25/05/2018 - 21096	--
Beyan ...KM ne Çevrilmiştir.			03/06/2019 - 20303	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
326234451	SAKALAR GRUP İNŞAAT-EMELAK GIDA OTOMOTİV TEKSTİL NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki-Tesis- 05/01/2016- 344-	Satış - 15/12/2016 - 55859
365897542	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 15/12/2016 - 55859-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 475 sayılı yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)			--		
Serh	İcrai-Haciz:-İstanbul-Anadololu-34-İcra-Dairesi-nin-06/08/2019-tarih-2019/20850-sayılı-Haciz-Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı : Yasemin Burcu Çetin lehine haciz işlenmiştir.		08/08/2019 - 29018	İcrai Haciz Terkini -22/08/2019-30623		
Serh	İhtiyati-Haciz:-İstanbul-Anadololu-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 - 28830	İhtiyati Haciz Terkini-05/02/2021-5956		
Serh	İcrai-Haciz:-İstanbul-İ. İcra-Dairesi-nin-05/10/2020-tarih-2019/41827-sayılı-Haciz-Yazısı sayılı yazıları ile 613.55 TL bedel ile Alacaklı : Avrupa Otoyolu Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.		06/10/2020 - 50886	İcrai Haciz Terkini -06/07/2021-33625		

Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 16.39

Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 16:39

1

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 16:39

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 47549/5
Zemin No	: 91493384	Yüzölçüm	: 9.926,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ETİMESGUT	Ana Taş. Nitelik	: 17 KATLI A,B BLOK VE 2 KATLI C BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN OFİS İŞYERİ
Kurum Adı	: Etimesgut TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: ARSASI
Mahalle / Köy Adı	: ERYAMAN Mah.	Arsa Pay/Payda	: A / 10 / - (Bağ.Böl.No: 104)
Mevki	:	Bag. Böl. Nitelik	: 29/9926
Cilt / Sayfa No	: 709 / 70165		: OFİS
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan(AT) 85098 NOLU PARSEL ASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR.				İhtiyati Haciz Tesis-01/09/2006-18536
Beyan(AT) 85098 NOLU PARSEL ASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR.			25/03/2003 - 1790	--
Beyan(AT) Yönetim Planı : 23/12/2015 (Başlama-Tarih:04/01/2016-Süre:)			05/04/2016 - 344	Yönetim Planı Değişikliği Belirtilmesi-25/05/2018-21096
Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 23.05.2018			25/05/2018 - 21096	--
BeyanKM ne Çevrilmiştir.			03/06/2019 - 20303	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
326234590	SAKALAR GRUP İNŞAAT EMLAK GIDA OTOMOTİV TEKSTİL NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesis - 05/01/2016 - 344	Satış - 07/10/2016 - 43758
357909231	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 07/10/2016 - 43758	- -
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 475 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)			- -		
Şerh	İcrai-Haciz: İstanbul-Anadolu-34-İcra-Dairesi-nin-08/08/2019-tarih-2019/20850-sayıtlı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı : Yasemin Burcu Çetin İhine haciz işlenmiştir.		08/08/2019 - 39018	İcrai Haciz Terkini -22/08/2019-30623		
Şerh	İhtiyati-Haciz: İstanbul-Anadolu-14-İcra-Dairesi-nin-03/07/2020-tarih-2020/9251-sayıtlı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 239151.39 TL . (Alacaklı : Avrasya Tüneli İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)		03/07/2020 - 38830	İhtiyati Haciz Terkini-05/02/2021-5956		
Şerh	İcrai-Haciz: İstanbul-4-İcra-Dairesi-nin-05/10/2020-tarih-2019/41827-sayıtlı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 613.55 TL bedel ile Alacaklı : Avrupa Otoyolu Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi İhine haciz işlenmiştir.		06/10/2020 - 50886	İcrai Haciz Terkini -06/07/2021-33625		

Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 16:40

Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 16:40

1

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk29268
Mustafa GÜNER
Kavim Uygundur.
23.08.2021

Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 16:40

2

TAŞINMAZ ADRES KODU

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

YEŞİLOVA mah. 4012 sok.No: 1 A
Daire: 17 ETİMESGUT - ANKARA

Bina Kodu:

576607840

Bu adrese ait adres kodu:

2652448289

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

YEŞİLOVA mah. 4012 sok.No: 1 A
Daire: 104 ETİMESGUT - ANKARA

Bina Kodu:

576607840

Bu adrese ait adres kodu:

1828974160

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme 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 A30Z-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-DİE-146-4829-bu19-36-034604000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bağlı İsim: Gökhan ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr



RICS
Regulated by RICS

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

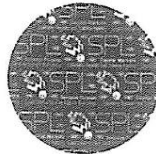
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
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.

[Signature]
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



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



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
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



- [**adenderleme**](https://www.facebook.com/adenderleme)
- [**@adenderleme**](https://www.instagram.com/adenderleme)
- [**adengayrimenkul**](https://www.twitter.com/adengayrimenkul)
- [**adenderleme**](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
- [**www.adenderleme.com**](http://www.adenderleme.com)

@adenderleme

www.adenderleme.com