

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK
GIDA İNŞAAT TEMİZLİK
HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET
A.Ş.**

ANKARA – YENİMAHALLE

64821 Ada 4 PARSEL – 1 ADET MESKEN

2021-ÖZEL-667

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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
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	- 16 -
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	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 35 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 42 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 52 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 53 -

8.6.	RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 54 -
8.7.	LİSANS BELGELERİ	- 55 -
8.8.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 58 -

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-667
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Aşağı Yahyalar Mahallesi, 64821 Ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan yapının 1. normal katında yer alan 2 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-287 rapor numaralı rapor ile 30.09.2021 tarihli 2021-ÖZEL-630 rapor numaralı rapor 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 ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 700.000-TL YediYüzBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Dahil	: 826.000-TL SekizYüzYirmiAltıBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 52.423-USD EllikiBinDörtYüzYirmiÜç-AmerikanDoları
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) KDV Dahil	: 61.859-USD AltmışBirBinSekizYüzEllidokuz-AmerikanDoları
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.

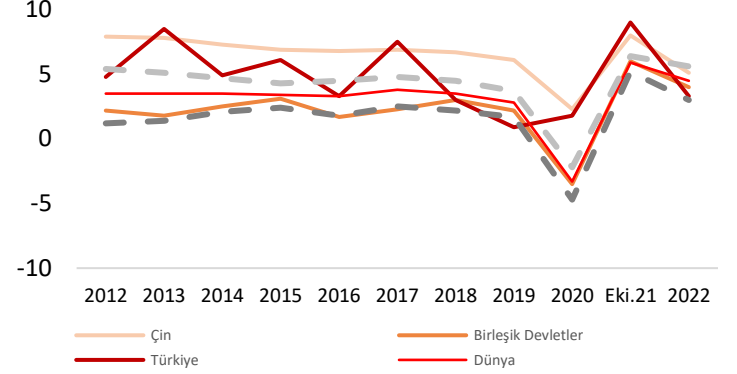
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

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.

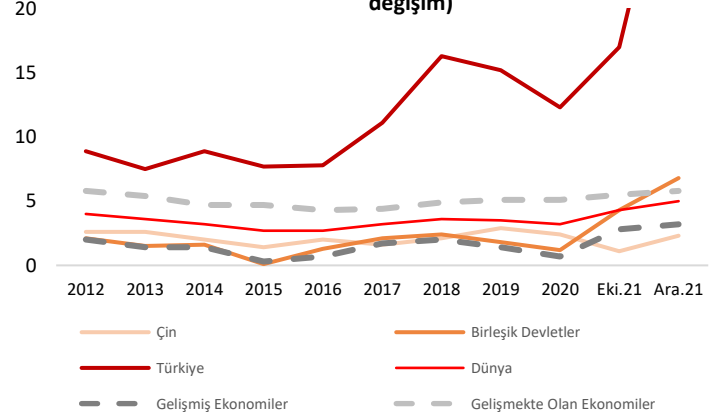
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



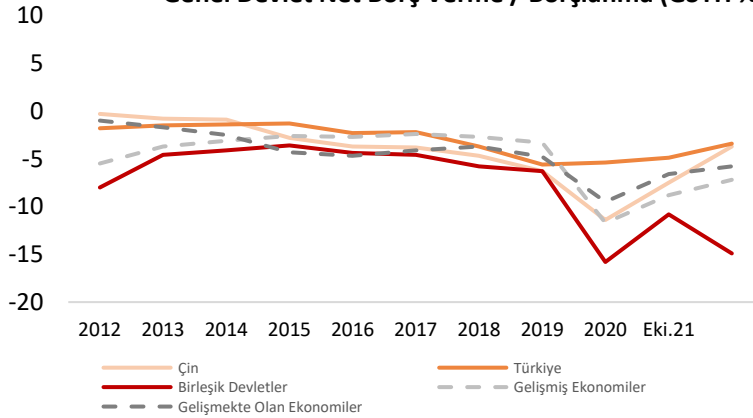
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



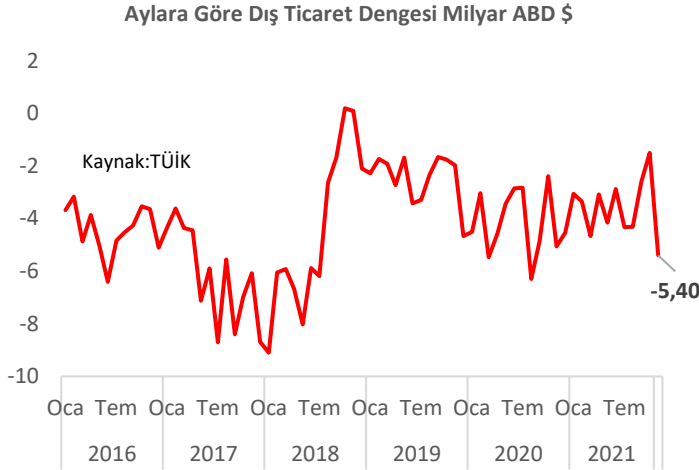
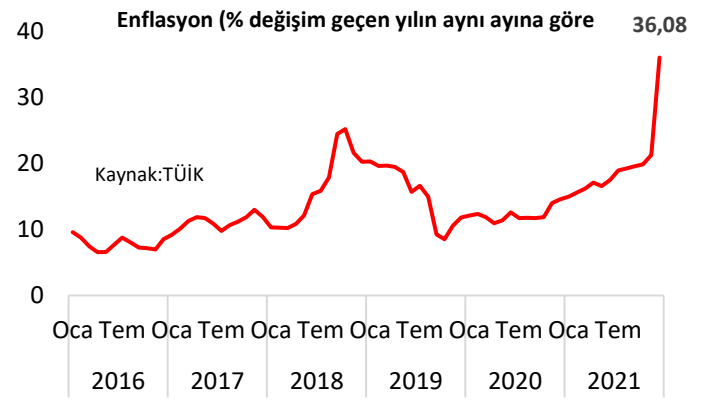
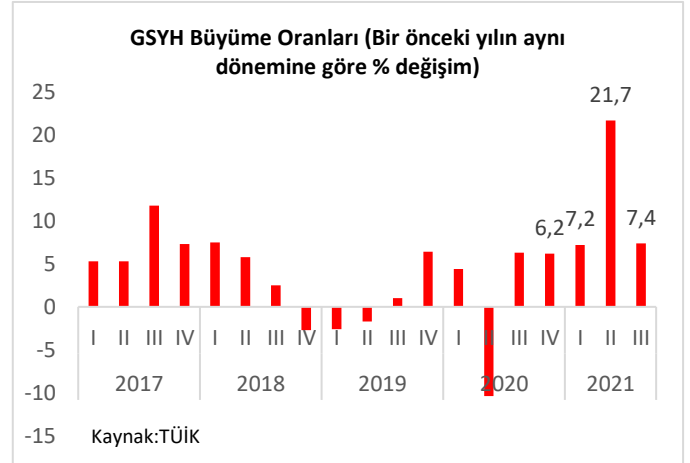
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda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

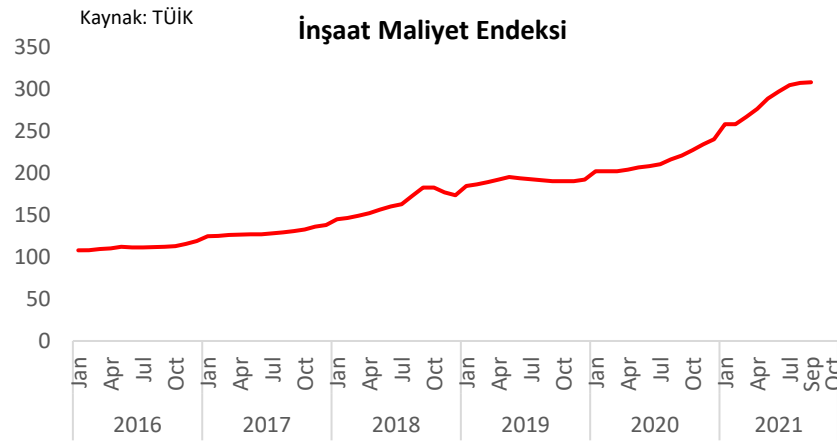
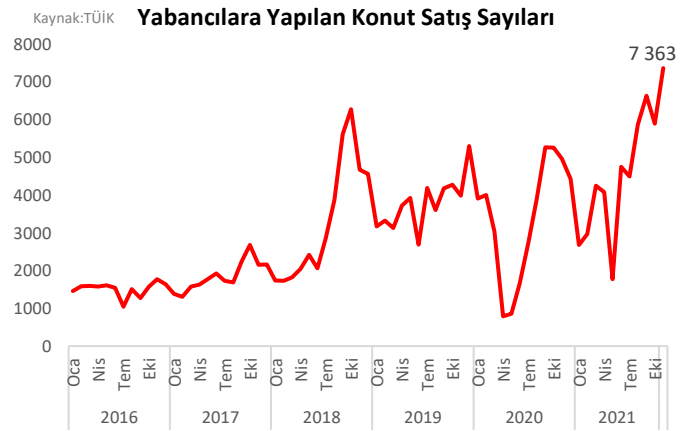
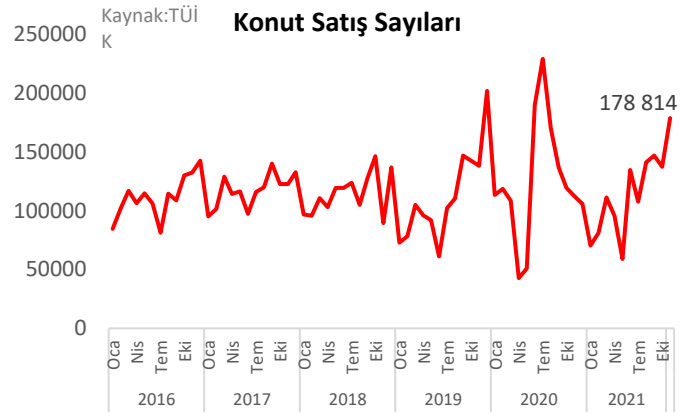
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	BETONARME APARTMAN
İlçesi	Yenimahalle	Yüzölçümü	1.359,00 m ²
Mahallesi	Aşağı Yahyalar	Tapu Tarihi	04.12.2017
Ada	64821 (E-60409)	Yevmiye No	61594
Parsel	4	Cilt No	5
B.B. Niteliği	Mesken	Sayfa No	460
Arsa Payı	66/1359	Blok/Kat/B.B. No	-/1. KAT/2
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	39.984239, 32.775763		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
64821/4	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik açıdan düz bir arazi yapısında, geometrik olarak yamuk bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde bina yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2 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	64821/4 (2 BB)
İnceleme Tarih ve Saati	09.07.2021 -16:42
Beyan Bölümü	Yönetim Planı 12/08/2009 (T:14.08.2009, Y:15964)
Beyan Bölümü	0 ne 03/01/2020 tarih 0 sayı ile yetki verilmiştir.

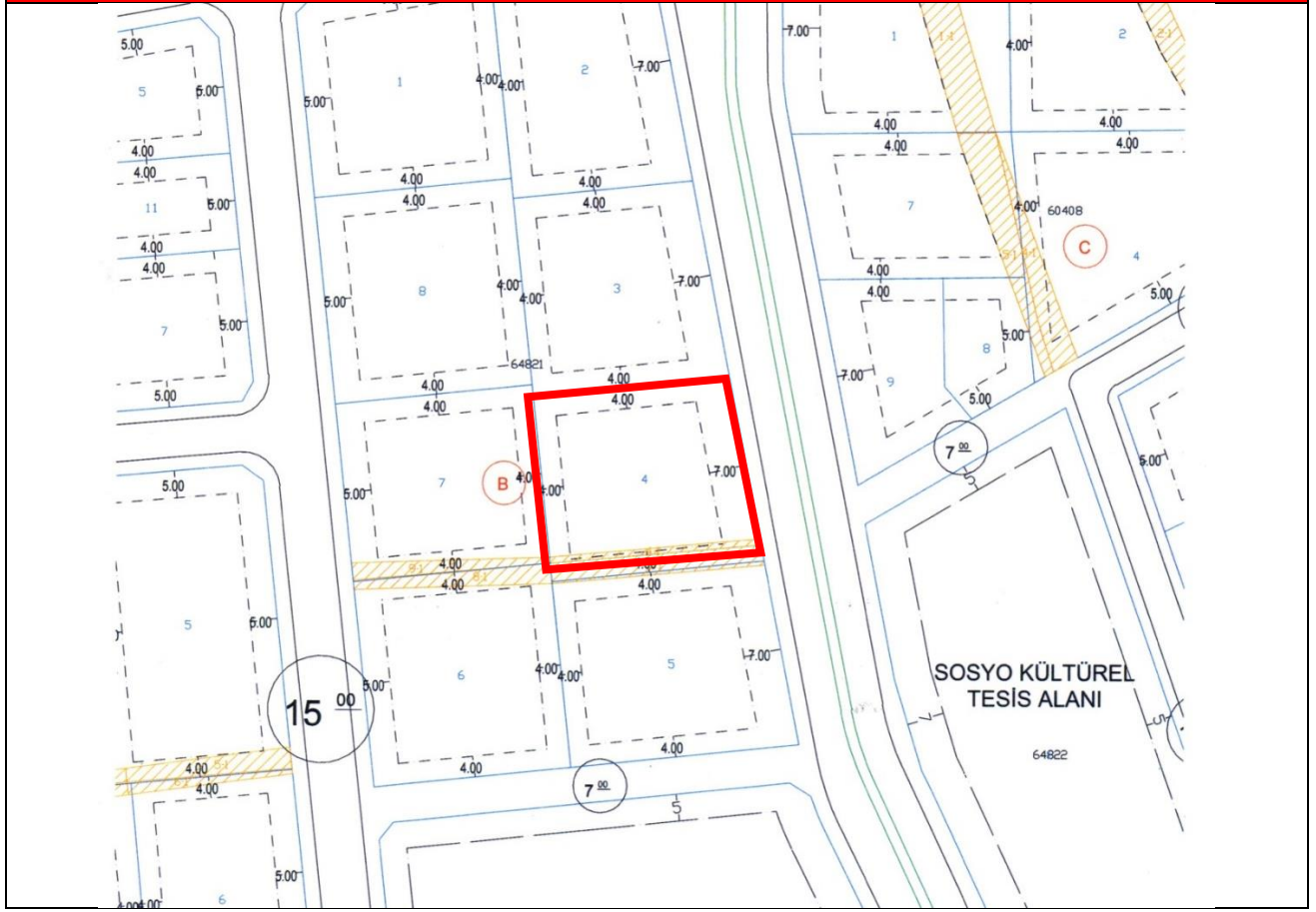
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

- 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

Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğünde 10.08.2021 tarihinde yapılan araştırmada, ilgili müdürlükten temin edilen şifahi bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapının yer aldığı parsel, 12.05.2008 onay tarihli, 1295 sayılı Demetevler 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, Orta Yoğun Konut Alanı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, E: 1,60, Hmax: 17 kat, Çekme Mesafesi Yoldan: 7 m, komşu parsellerden 4 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 Yenimahalle Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
22.06.2009	-	3.596,00

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
	Dükkan			610,00
YENİ YAPI	Apt. Binası	11.08.2009	388	1.705,00
	Ortak Alan			1.281,00
TOPLAM			3.596,00	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Dükkan			610,00
Apt. Binası	08.06.2011	283	1.705,00
Ortak Alan			1.281,00
TOPLAM			3.596,00

Ana gayrimenkul “Betonarme Apartman” vasıflı taşınmaz parseli 1.359,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 2 dükkan ile 12 meskenden oluşan toplam 14 adet bağımsız bölümü olan bina bulunmaktadır. Yukarıda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri, bahsi geçen binanın tamamı için düzenlenmiştir. Yenimahalle Belediyesinde taşınmazın eski ada parselinin 60409 ada 4 parsel olduğu öğrenilmiş olup tüm evraklarının eski ada parseline göre düzenlendiği görülmüştür.

- **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 taşınmazın yapı denetim işlemini Taşkın Sokak, No: 9/2 Yenimahalle/Ankara adresinde yer alan Teknik Uygulama 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 gayrimenkule 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 **Mesken** nitelikli taşınmaz 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

Ana gayrimenkul, 1.359,00 m² yüzölçümüne sahip 64821 (eski 60409) ada, 4 parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, ayırık nizamda, 2 bodrum + zemin + 3 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın dış cepheleri, sıva üzeri akrilik esaslı normal dış cephe boyalıdır. Binanın girişi İvedik Caddesine göre, sol, yan cephesinden ve zemin kat seviyesinden sağlanmakta olup bina altında kapalı otopark ve bina içinde 1 adet asansör kullanımı mevcuttur.

Binanın onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katında; su deposu, sığınak, otopark, 1. bodrum katında; otopark, su sayaç yeri, zemin katında; bina girişi ve 2 adet dükkan, 1. normal kat dahil diğer tüm katlarında 4 er adet mesken olmak üzere binada toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binanın zemin katında; 13 ve 14 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 1. normal katında; 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 2. normal katında; 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 3. normal katında; 9, 10, 11 ve 12 bağımsız bölüm numaralı meskenler yer almaktadır.

2 bağımsız bölüm numaralı mesken; binanın 1. normal katında yer alan, bina girişine göre, sağ, yan ve arka tarafta; güney ve doğu cepheli meskendir. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık 138,00 m² brüt kullanım alanında, 3 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 giriş, 1 hol, 1 banyo, 1 duş, 1 WC ve 3 balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Meskenin girişinde çelik kapı mevcut olup giriş, koridor, salon ve odaların zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Mutfakta balon kapaklı lamine dolap grubu ve granit tezgah mevcut olup zemini laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Banyoda hilton lavabo, klozet ve duşa kabin mevcut olup zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Meskenin iç kapıları ahşap panel tip, pencereleri pvc doğrama ve çift camlıdır. Meskende ısıtma ve sıcak su doğalgazlı kombi sistemiyle sağlanmaktadır. Mesken bakımlıdır. Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazda herhangi bir proje harici tadilat görülmemiştir.

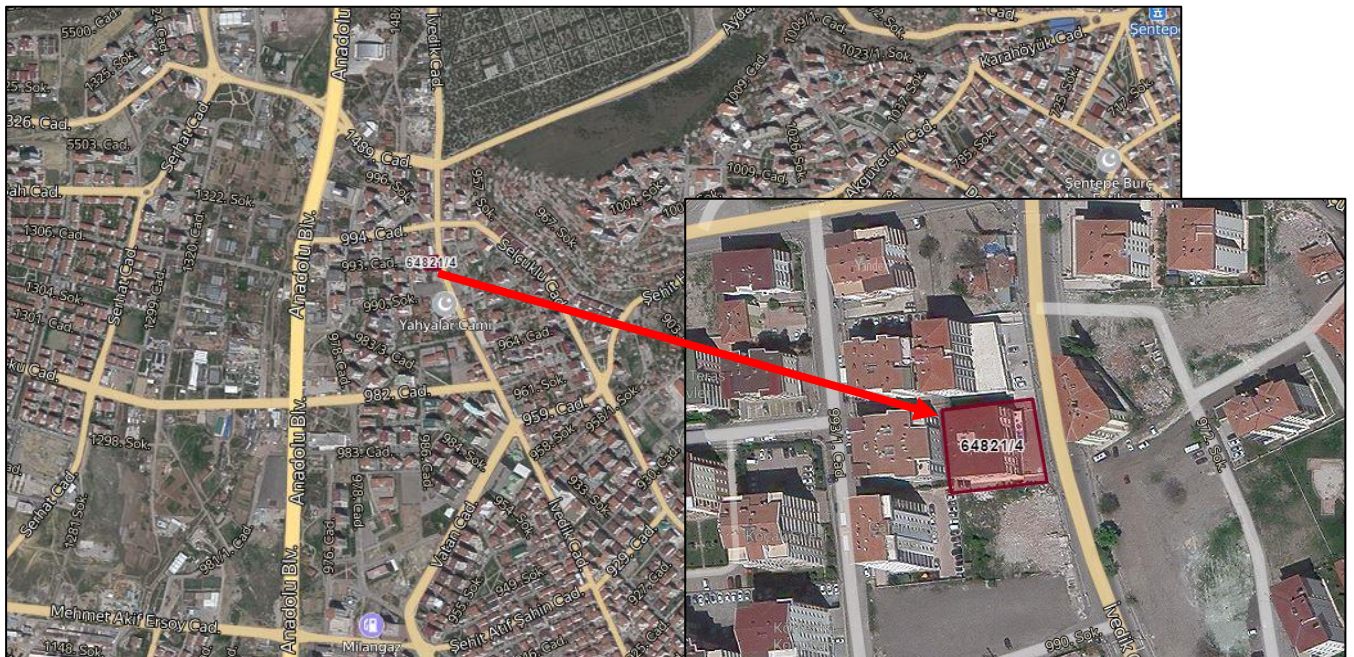
4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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 Yenimahalle Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Aşağı Yahyalar Mahallesi sınırları içerisinde, İvedik Caddesi üzerinde yer alan, Doğan Apartmanı, No: 213/2, Yenimahalle / Ankara adresinde konumlanmaktadır. (UAVT: 1258614849)

Gayrimenkulün yer aldığı bina konum olarak, Anadolu Bulvarına 375 m, Aydan Caddesine 275 m, Karşıyaka mezarlığına, Ostim'e, İvedik Sanayi Bölgelerine ve alışveriş merkezlerine yakın mesafededir. Gayrimenkulün bulunduğu çevrede, ağırlıklı olarak sanayi ve ticari yapıların yanı sıra site tarzı yerleşimlerin bulunduğu çok katlı blok tarzı yapıların bir arada olduğu Ankara'nın gelişme eğiliminde olan semtlerinden birisidir. Bölgede yapı tarzına ve kalitesine bağlı olarak alt ve orta gelir grubundan konaklama amaçlı talep görmektedir. Bölgede yapılaşmanın devam etmesine bağlı olarak kısmi altyapı ve ulaşım sorunları bulunmakta olup yapılaşmanın tamamlanması sonrasında yoğun ilgi görecektir. Bölgenin sosyal donatılar ve yeşil alan bakımından kentsel donatı alanlarının yeterli seviyede olmadığı tespit edilmiştir.



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 gerekir.

- 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 “Mesken” 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 yönteme 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	Tipi	Bulunduğu Kat	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, ana caddeden uzak yer alan binanın, 3. katında konumlu olan, 3+1, 220 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ancak 160 m ² alanlı olduğu düşünülen, yeni ve bakımlı mesken 1.023.000, -TL pazarlıklı bedel ile satılmaktadır.	Mesken	3	220	1.100.000	5.000	1.023.000	4.650
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ana caddeden üzerinde yer alan binanın, 3. katında konumlu olan, 3+1 130 m ² alanlı olduğu düşünülen, yeni ve bakımlı mesken 670.000 TL pazarlıklı bedel ile satılmaktadır.	Mesken	3	130	749.000	5.762	670.000	5.358
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ana caddeden uzak yer alan benzer binanın, 2. katında konumlu olan, 3+1, 175 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen bakımlı mesken 814.000, -TL pazarlıklı bedel ile satılmaktadır.	Mesken	2	175	875.000	5.000	814.000	4.650
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ana caddeden uzak yer alan yeni binanın 3. katında konumlu olan, 4+1, 165 m ² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen sıfır mesken 743.000 TL pazarlıklı bedel ile satılmaktadır.	Mesken	2	165	799.000	4.842	743.000	4.503

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	4.650	5.358	4.650	4.503
Konum Şerefiyesi (%)	5%	0%	5%	5%
Bakım Durumu, Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Bulunduğu Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	10%	0%	10%	10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.115	5.090	5.115	4.954
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	5.070			

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 değerleme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin **4.900 – 5.200-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Satışa konu taşınmazlardan Yapılan araştırmalar ve emlak yetkililerinden edinilen bilgiler ışığında değerleme konusu 64821 Ada 4 parselinde bulunan 2 bağımsız bölüm numaralı meskenin satış birim fiyatının **5.070 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

64821 Ada 4 Parsel, 2 BB Numaralı Mesken	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	138	138
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.070	5.070
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	699.660	699.660
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	700.000	700.000

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile **31.12.2021** tarihli yasal ve mevcut durum satış değeri **700.000 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 kiralanen 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.

2 NO.LU TAŞINMAZ	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	138
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	700.000 TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgede ticari kullanımın yoğun olması, + Yapı kullanma izin belgesine sahip olması	– Bölgede site içi binaların daha çok tercih edilmesi
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgede nitelikli konut ve işyeri 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

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazın 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)		700.000
		52.423

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 826.000 TL (61.859 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
---	---	--

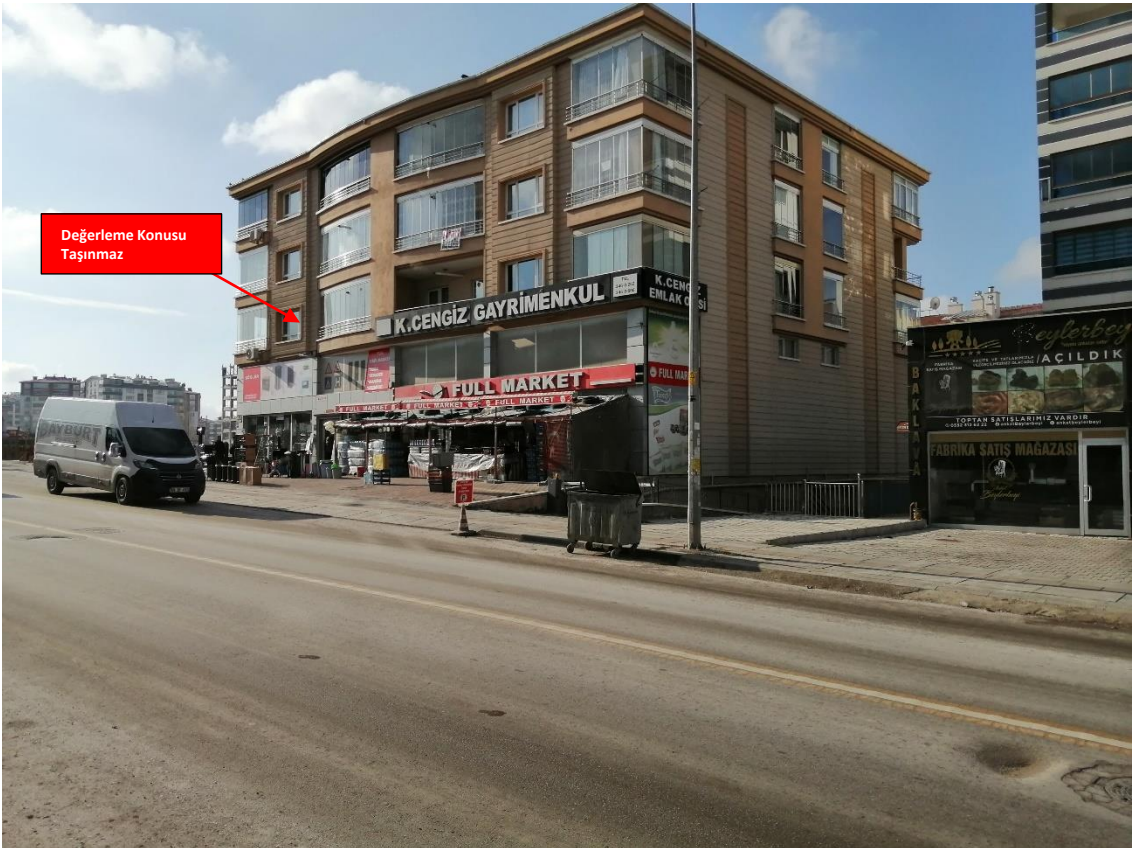
BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar











8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Kalite Yönetim Sistemi
Belgesine Sahiptir.

SAYI : 184.265.75.13/9894/10166/Pln1571-883
KONU : Cimer

.../.../2021

24.08.21 08:30:21

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No:97
Kadıköy/İstanbul

İlgi: 10.08.2021 tarih ve 10166 evrak giriş numaralı yazınız.
İlgide kayıtlı yazı ile 64821 ada 4 parselin güncel imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

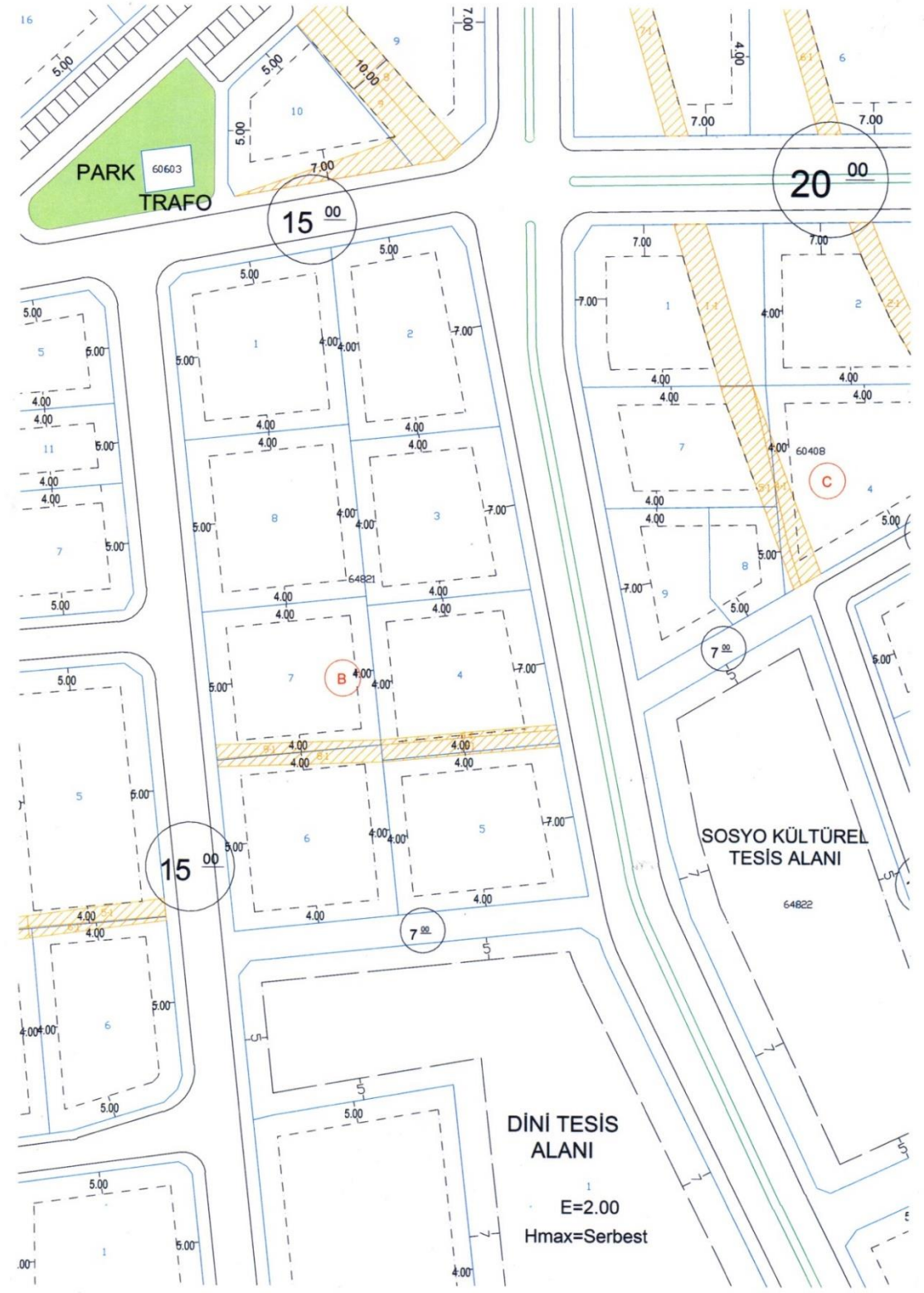
Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

64821 ada 4 parselin Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 04.07.2014 gün ve 460 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2017 gün ve 384 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli 84373 nolu parselasyon planı kapsamında E:1.60 Hmaks:17 Kat yapılaşma koşullarıyla "Konut" kullanımında kaldığı, hususları tespit edilmiştir.

Saygılarımla bilgilerinize sunulur.

Gökhan AKKAN
Harita Yüksek Mühendisi
İmar ve Şehircilik Müdür V

Ek: Plan örn.



84220 NOLU PLAN NOTLARI DEMETEVLER 2.ETAP

(60403...60627, 61068...61078 ADALAR)

1. PARSELASYON PLANI UYGULAMASI TEK ETAPTA YAPILACAKTIR. UYGULAMASININ TEK ETAPTA YAPILAMAMASI DURUMUNDA DOP VE KOP ORANLARI EŞİT TUTULMAK, İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYITLARIYLA ETAPLAR HALİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR.

2.YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, KARAKOL, DİNİ TESİS ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. (İMAR KANUNUN 23. MADDESİNE GÖRE ALT YAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKÂN RUHSATI VERİLEMEZ.)

3. KENTSEL REKREASYON ALANI VE KENTSEL VE SOSYAL TEKNİK ALT YAPI ALANLARI PLANLAMA ALANI VE GENELİNDEKİ TÜM HAK SAHİPLERİ ADINA HİSSELERİ ORANINDA HİSSELENDİRİLECEKTİR. BELEDİYE MÜLKİYETİNDE KALAN VE 2981 SAYILI YASADAN YARARLANAN HAK SAHİPLERİ, PARSELASYON PLANI AŞAMASINDA BU ALANDA KALAN KONUT ALANLARINDA EŞİT ORANDA HİSSELENDİRİLECEKTİR. (GECEKONDUNUN KONUT ALANINDA VEYA YEŞİLDE KALMASI BU DURUMU DEĞİŞTİRMEYECEKTİR.) ÜZERİNDE 2 KATA KADAR (2 KAT DÂHİL) YAPI BULUNAN PARSELLERDE BOŞ ARSA OLARAK İŞLEM GÖRECEK OLUP; BU PARSELLERDE YAPISI BULUNAN HAK SAHİPLERİNİN YANI SIRA BAŞKA HAK SAHİPLERİ DE HİSSELENDİRİLEBİLİR.

4.UYGULAMA AŞAMASINDA KAMULAŞTIRMA ÇIKMASI HALİNDE ÖNCELİKLER YENİMAHALLE, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE HAZİNE MÜLKİYETİNDE BULUNAN PARSELLERDEN KARŞILANACAKTIR.

5.ALAN BÜTÜNÜNDE 15M GENİŞLİĞİNİN ÜZERİNDEKİ YOLLARIN YOL KIRMIZI KOTLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE, DİĞERLERİ YENİMAHALLE BELEDİYESİNCE HAZIRLANIP ONANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

6.TAŞINMAZLARIN YERİNDE KORUNMASI ESAS OLUP, PARK VE SPOR ALANI, YOL VE DİĞER SOSYAL DONATI ALANLARI ÜZERİNDE KALANLARIN MÜLKİYET HAKLARI EN YAKIN YERDEN KARŞILANACAKTIR. 114. SOKAĞIN DOĞUSUNDA YER ALAN YEŞİL ALANDA (X1,X2 İŞARETLİ) VE PLANLAMA ALANININ DOĞUSUNDAKİ YEŞİL ALANDA (X3 İŞARETLİ) KALAN HAK SAHİPLERİ ÖNCELİKLE Y1, Y2, Y3 İŞARETLİ KONUT ADALARINDA HİSSELENDİRİLECEKTİR.

7.KONUT ALANLARINDA;

7.1-"A" İŞARETLİ YÜKSEK YOĞUN KONUT ALANLARINDA E:2.10, ~~HMAX:21.50M'DİR.~~

"B" İŞARETLİ ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA E:1.60, ~~HMAX:15.50M'DİR.~~

"C" İŞARETLİ AZ YOĞUN KONUT ALANLARINDA E:1.20, ~~HMAX:12.50M'DİR.~~

"D" İŞARETLİ AZ YOĞUN KONUT ALANLARINDA E:1.20, ~~HMAX:SERBEST'DİR.~~

"E" İŞARETLİ ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA E:1.60, ~~HMAX: SERBEST'DİR.~~

KONUT ALANLARINDA ~~HMAX: SERBEST'TİR.~~ YENÇOK: 17 KAT'TIR.

BELEDİYE MECLİSİMİZİN 05.06.2014 GÜN VE 388 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEREK, ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 15.08.2014 GÜN VE 1421 SAYILI KARARI İLE DEMETEVLER II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANDI.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜ **125M²** OLARAK ALINACAKTIR.

7.2-±0.00 KOT ALMA NOKTASININ ALTINDA VE ÜSTÜNDE İSKAN EDİLEBİLİR DAİRE ADEDİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ KONUT BÜYÜKLÜĞÜ DEĞERİ OLAN 125M² YE BÖLÜNMESİYLE BULUNAN (BÖLÜMLERDE 0.5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANACAK, 0.5 İN ALTINDA İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANACAKTIR.) DAİRE ADEDİNİ AŞAMAZ, BELİRTİLEN ADEDİN ALTINDA KONUT YAPILABİLİR.

7.3-MAX KONUT ADEDİ, İNŞAAT ALANI VE SAÇAK SEVİYESİ, AŞILMAMAK ŞARTI İLE MİMARİ PLANLAMA GEREĞİ DEĞİŞİK BÜYÜKLÜKTE DAİRELER İLE DEĞİŞİK NİTELİKTE BLOKLAR YAPILABİLİR.

7.4-"H" İŞARETLİ KONUT ADASINDA HAZIRLANACAK JEOLJİK JEOTEKNİK RAPORA GÖRE YERLEŞİLEBİLİR ALANLAR TESPİT EDİLEREK MEVCUT İMAR HAKLARI ÇERÇEVESİNDE İMAR HAKLARI KULLANILACAKTIR. EGO, ASKİ VE TÜRK TELEKOMDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR. SÖZ KONUSU GÖRÜŞÜN İNŞAAT UYGULAMASINI ETKİLEMESİ HALİNDE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

7.5-ZORUNLU HALLERDE (BİNA TOPLAM İNŞAAT ALANININ KULLANILAMAMASI, KOT PROBLEMİ, ALT YAPI YATIRIMLARININ İNŞAAT ALANINI ETKİLEMESİ VB. GİBİ DURUMLARDA), YÜZÖLÇÜMÜ 2000M² DEN BÜYÜK OLAN PARSELLERDE GEREKÇELİ BİR RAPOR İLE BU DURUMUN SAPTANMASI VE İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE GEREKÇE, ÇÖZÜM VE ÖNERİYE DAİR RAPORUN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE MEVCUT İMAR HAKLARI (İNŞAAT EMSALİ, KONUT SAYISI, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VB.) ARTTIRILMAKSIZIN/DEĞİŞTİRİLMESİZİN İLGİLİ MEVZUATA (ASANSÖR YÖNETMELİĞİ, DEPREM YÖNETMELİĞİ VB.) AYKIRI OLMAMAK ŞARTI İLE BÖLGE KAT NİZAMI DIŞINDA YAPI YAPILABİLİR. ~~BU ALANLARDA HMAX:SERBEST OLABİLİR.~~

7.6- İVEDİK CADDESİNE DE CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YAPILACAK YAPILAR ± 0.00 KOTUNU BU YOLDAN ALACAKTIR.

NOT: 7.6 VE 9 NOLU PLAN NOTU İLAVESİ-DÜZENLEMESİ, BELEDİYE MECLİSİMİZİN 06.07.2007 GÜN VE 421 SAYILI KARARIYLA UYGUN GÖRÜLEREK, ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.09.2007 GÜN VE 2346 SAYILI KARARI İLE ONAYLANDI.

8-ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILACAK KONUT ADALARINDA KİTLELER ARASINDAKİ EN AZ MESAFELER KORUNMAK, TOPLAM KONUT ADEDİ, İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK, PARSELLER ARASINDA BAHÇE DUVARİ YAPILMAMAK VE BİR BÜTÜN OLARAK BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILMAK KAYITLARIYLA MİNİMUM 4000 M² LİK İFRAZLAR YAPILABİLİR. (ALT YATIRIMI BULUNAN ALANLARDA ALT YAPI KURULUŞUNUN ONAYI ALINMASI ŞARTI İLE İFRAZ YAPILABİLİR.) KOMŞU PARSELLERE OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, 5 KATLI YAPILAR İÇİN 5 M., 5. KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN 0.50 M. ARTTIRILACAKTIR. MAX. KONUT ADEDİ, İNŞAAT ALANI VE SAÇAK SEVİYESİ AŞILMAMAK ŞARTI İLE MİMARİ PLANLAMA GEREĞİ DEĞİŞİK BÜYÜKLÜKTE DAİRELER İLE DEĞİŞİK YÜKSEKLİKTE VE NİTELİKTE BLOKLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDAKİ KİTLELER ARASINDAKİ MESAFE YÜKSEK KİTLENİN EN AZ H/2 Sİ KADAR OLACAKTIR. BU ALANLARDA TABAN ALANI KATSAYISI TAKS: 0.25 İ AŞAMAYACAK, ~~HMAX:SERBEST OLAĞAKTIR.~~

(8 NOLU PLAN NOTUNDAKİ KOMŞU PARSELLERE OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK, BELEDİYE MECLİSİMİZİN 07.11.2007 GÜN VE 654 SAYILI KARARI İLE VE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.02.2008 GÜN VE 509 SAYILI KARARI İLE ONAYLANDI.)

9-15M VE DAHA GENİŞ TRAFİK YOLLARINA CEPHELİ KONUT ALANLARININ ZEMİN VE/VEYA BODRUM KATLARINDA TİCARET YER ALABİLİR. BU ALANLAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİLDİR.

NOT: 7.6 VE 9 NOLU PLAN NOTU İLAVESİ-DÜZENLEMESİ, BELEDİYE MECLİSİMİZİN 06.07.2007 GÜN VE 421 SAYILI KARARIYLA UYGUN GÖRÜLEREK, ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.09.2007 GÜN VE 2346 SAYILI KARARI İLE ONAYLANDI.

10-KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA ÖZEL, KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SERGİ, AKARYAKIT, SERVİS SATIŞ TESİSLERİ, BASIN YAYIN TESİSLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, KÜLTÜR VE EĞLENCE DİNLENME TESİSLERİ İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMÜL YA DA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETMENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500M² DİR

2500-5000M² LİK PARSELLERDE E=1.00

5000M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE E:1.50

HMAX=SERBESTTİR.-YENÇOK: 17 KAT'TIR.

PLANDA TANIMLANAN PARSELLERİN TEVHİDİ VE İFRAZI HALİNDE PARSELLERİN BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE YUKARIDA BELİRLENEN İNŞAAT EMSALLERİ UYGULANACAKTIR. KENTSEL ÇALIŞMA ALANI PARSELLERİNDE İFRAZ YAPILMASI DURUMUNDA İFRAZ İLE OLUŞACAK PARSELLERDE ANADOLU BULVARINDAN CEPHE ALAMAZ. BULVARDAN SERVİS GİRİŞ VE ÇIKIŞI VERİLEMEZ.

11-TİCARET ALANINDA YENÇOK: 5 KAT'TIR.

12- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA GETİRİLECEK OLAN AKARYAKIT SATIŞ VE SERVİS İSTASYONLARINDA,

E:0.30, HMAX:7.50M, (2 KAT)

BU ŞEKİLDE GETİRİLECEK ÖNERİLERDE;

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TRAFİK KOMİSYONUNDAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINACAK, ÖNERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA BELEDİYE MECLİS KARARINA BAĞLANACAKTIR.

13-UYGULAMA İMAR PLANINDA ALTLIK OLUŞTURAN 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİ HAZIR HARİTALARINA GÖRE ÜZERİNDE YÜKSEK KATLI BİNALAR (3 KATLI VE ÜSTÜ) BULUNAN PARSELLER İLE ÜZERİNDE EĞİTİM, KARAKOL, DİNİ TESİS, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ BULUNAN PARSELLERDE MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI HALİNDE VERİLEN İMAR DURUMUNA UYULACAKTIR. ANCAK BU YAPILARDA VE 2981 SAYILI YASADAN YARARLANARAK RUHSAT VE İSKÂN ALACAK MEVCUT YAPILARDA; LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI STATİK YETERLİLİK RAPORU OLMADAN PROJE ONAYLANMAZ, RUHSAT VE İSKÂN VERİLEMEZ.

14-0.00 KOTU ALTINDA KALAN ALANLAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİLDİR. (0.00 KOT ALMA NOKTASININ ALTINDA KALAN BODRUM KAT ADEDİ 1 (BİR) DEN FAZLA İSE SAÇAK SEVİYESİ VE İNŞAAT EMSALİ DEĞİŞTİRİLMESİZİN/ARTTIRILMAKSIZIN, BİNA TABAN ALANI KÜÇÜLTÜLEREK TOPLAM İNŞAAT ALANI BODRUM KATLARDA DAHİL OLMAK ÜZERE BÜTÜN KATLARA YAYILARAK KULLANILABİLİR.

15-YAPILACAK İMAR PLANI UYGULAMASINDA; KAMU ORTAKLIK PAYI ALANLARINDA (TİCARİ REKREASYON ALANI/BELEDİYE HİZMET ALANI, SPOR ALANINDA, HAK SAHİBİ OLANLAR, HİSSELERİNİ BELEDİYEYE AYNI AMAÇLA KULLANILMAK ÜZERE TAPUDA BEDELSİZ TERK ETMELERİ DURUMUNDA İNŞAAT ALANI (YAPI YOĞUNLUĞU) %10 ARTTIRILIR, ANCAK KONUT SAYISI (NÜFUS YOĞUNLUĞU) ARTIŞI GETİRİLEMEZ.

16-İLGİLİ KURUMCA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK ALANLARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE EGO, ASKİ VE TÜRK TELEKOMDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR. SÖZ KONUSU GÖRÜŞÜN İNŞAAT UYGULAMASINI ETKİLEMESİ HALİNDE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İRTİFAK HAKKI TESİSİ İNŞAAT UYGULAMASINI ETKİLEMEZ.

17-YAPILARDA BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞINCA ÇIKARILMIŞ OLAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

18-MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA AİT LABARATUVAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ

19-BİNALAR PLANDA GÖSTERİLEN YOLLARDAN VE ADA İÇERİSİNDE PROJESİNE GÖRE DÜZENLENECEK İÇ YOLLARDAN MAHREÇ ALABİLİRLER.

20-PARSELLER 35M LİK YOLLARDAN SERVİS ALAMAZLAR.

21- YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE SERVİS TRAFİĞİNE AÇILABİLİR.

22-YEŞİL ALAN, PARK BAHÇE SAHALARINDA GEREKTİĞİNDE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. KANALİZASYON, SU VB. TOPRAK ALTI HATLARI BU ALANLARDAN GEÇEBİLİR. GEREK DUYULDUĞUNDA ELEKTRİK TRAFOSU YOLLARA 5M. YAPILARA 10M DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE BAHÇE İÇİNDE YAPILABİLİR.

23-KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA (EĞİTİM TESİS ALANLARINDA E:1.00, SAĞLIK TESİSİ, RESMİ KURUM ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, DİNİ TESİSLER, SOSYO KÜLTÜREL TESİSLER VE KARAKOL ALANLARINDA E:0.75, SPOR ALANLARINDA E:0.50 DİR.) HMAX: SERBESTTİR. YENÇOK: 5 KAT'TIR. KARAKOL ALANLARINDA E:0.75, YENÇOK: 7 KAT'TIR. SPOR ALANINDA E: 0.50'DİR. SPOR ALANI VE ÖZEL SPOR ALANLARINDA YENÇOK: 4 KAT'TIR. ÖZEL EĞİTİM ALANI, EĞİTİM GENİŞLEME ALANI, ORTAÖĞRETİM, TEMEL EĞİTİM, ÖĞRENCİ YURDU, İLKÖĞRETİM, ÖZEL SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA YENÇOK: 5 KAT'TIR. PAZAR ALANINDA YENÇOK: 5 KAT'TIR. PAZAR+SKT ALANINDA YENÇOK: 10 KAT'TIR. DİNİ TESİS ALANLARINDA YENÇOK: SERBESTTİR.

24-KENTSEL REKREASYON ALANLARINDA, PİKNİK ALANLARI, KIR TESİSLERİ, OYUN ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, LOKANTA, GAZİNO, ÇAYHANE, DİNLENME VE EĞLENCE TESİSLERİ İLE GÜNÜ BİRLİK TESİSLER YER ALABİLECEKTİR.

BU ALANLARDA; MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500M² DİR.

TAKS: 0.10

KAKS: 0.20

HMAX: 7.50M (2 KAT) TIR.

İÇİNDEN İŞHALE HATTININ GEÇTİĞİ KENTSEL REKREASYON ALANLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AĞAÇLANDIRILMAYACAK VE YAPILAŞMAYA AÇILMAYACAK, AÇIK ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

25-İNŞAAT UYGULAMASI AŞAMASINDA, PLANDA KENTSEL REKREASYON, YEŞİL ALAN (ÇOCUK BAHÇESİ, ÇOCUK OYUN ALANI, PARK) OLARAK AYRILMIŞ OLAN ALANLARDA VEYA YENİMAHALLE BELEDİYE VE MÜCAVİR SAHA SINIRLARI İÇERİSİNDE PLANLI ALANLARDAKİ BENZER ARAZİ KULLANIMINDA OLAN ALANLARDA; YENİMAHALLE PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ VEYA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA DAİRE BAŞKANLIĞININ (TEMA VAKFININ DA BİLGİSİ ,DESTEĞİ VE ÖNERİLERİ DOĞRULTUSUNDA) GÖRÜŞÜ ALINARAK; SÖZ KONUSU ALANLARDA, BELİRLENECEK YERLERDE HER BİRİM KONUT (BAĞIMSIZ BÖLÜM) İÇİN 4 ADET AĞAÇ, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA HER 1000M² ARSA İÇİN 25 ADET AĞAÇ DİKİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

26-PARKLAR, PARK ALANLARI İÇERİSİNDE, PARK İÇİN GEREKLİ ÖLÇÜMLERİ VE İMAR DURUMU BELLİ TESİSLER GÖSTERİLMEMİŞSE, BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL WC DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. KAKS=0.05 GEÇEMEZ. ÇOCUK BAHÇELERİ 0-5 YAŞ GRUBU İHTİYACINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇUCUKLARIN OYUNU İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERE EK OLARAK BÜFE, PERGOLE, HAVUZ, GENEL WC. YAPILABİLİR. KAKS=0.05, HMAX=5.50 METREDİR.

27- ÖZEL OTOPARK İHTİYACI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULU İLE BODRUM KATLARDAN İNŞA EDİLEBİLİR. BU ALANLAR BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE EKLENTİ OLARAK YAPILABİLİR. ANCAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜME BİR ADET YAPILMASI HALİNDE İNŞAAT ALANINA DÂHİL EDİLMEMEYECİ VE AÇIK ALANLARDA HER DÖRT KONUT İÇİN BİR MİSAFİR OTOPARKI AYRILACAKTIR.

28- MİMARİ PROJE ONAYI AŞAMASINDA (HMAX=SAÇAK SEVİYELERİ KONUSUNDA) MANİA PLANINA VE KRİTERLERİNE UYMAK ZORUNLUDUR.

29- YUKARIDA BELİRTİLEN PLAN KOŞULLARI DIŞINDAKİ YAPILARLA İLGİLİ DURUMLAR İÇİN ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

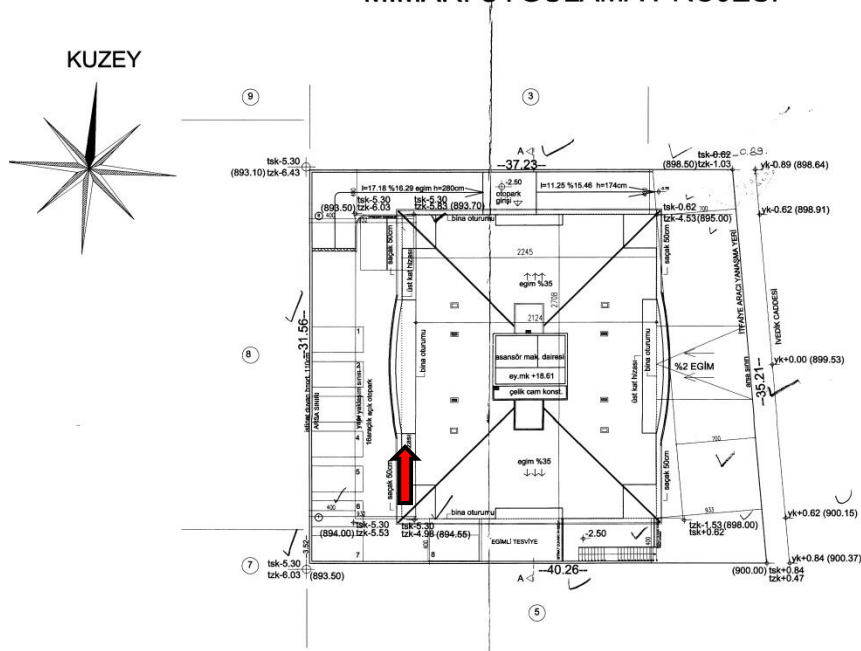
30-DEMETEVLER II. ETAP PLANLAMA ALANI İÇİNDE KALAN DAHA ÖNCE ÖZEL PARSELASYONU YAPILMIŞ PASRELLERDE, 3290 SAYILI YASANIN 10-B/2 BENDİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ("ÖZEL PARSELASYON PLANINDA GÖRÜLEN VEYA HİSSELİ SATIŞLAR SONUCU FİİLEN OLUŞAN YOL, MEYDAN, OTOYOL, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL SAHA VS. HİZMETLERE AYRILAN YERLER İLE BUNLARA İLİŞKİN HİSSELER BEDELSİZ OLARAK RESEN TAPUDAN TERKİN; OKUL, CAMİ VE BENZER KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İSE BEDELSİZ OLARAK İLGİLİ İDARELER ADINA TESPİT VE TESCİL EDİLİR.")

31-İNŞAAT EMSALİ, BÖLGE KAT NİZAMI, KONUT SAYISI, KONUT ORTALAMA BÜYÜKLÜĞÜ ARTTIRILMAKSIZIN, MEVCUT YAPILAŞMA DOKUSU VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ GÖZETİLEREK, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE ADA BAZINDA YAPILACAK ETÜDE GÖRE KONUNUN DEĞERLENDİRİLEREK, PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNE GEREK KALMADAN, YAPILAŞMANIN YÖNLENDİRİLMESİ KONULARINDA (ÇEKME MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, KAT YÜKSEKLİĞİ, ÇIKMALAR VB.) KAMU YARARI GÖZETİLEREK, İLGİLİ MEVZUATA VE ANKARA İMAR YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA UYGULAMANIN SAĞLIKLI VE DENGELİ BİR BİÇİMDE YAPILMASI KONULARINDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

32-MER'İ İMAR PLANI İLE BELİRLENEN PARSELLER, İFRAZ VE/VEYA TEVHİD EDİLEBİLİR.

(30 NOLU PLAN NOTU İLAVESİ, BELEDİYE MECLİSİMİZİN 07.02.2008 GÜN VE 97 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEREK, ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.05.2008 GÜN VE 1295 SAYILI KARARI İLE ONAYLANDI.)

2021-ÖZEL-667
- 42 -

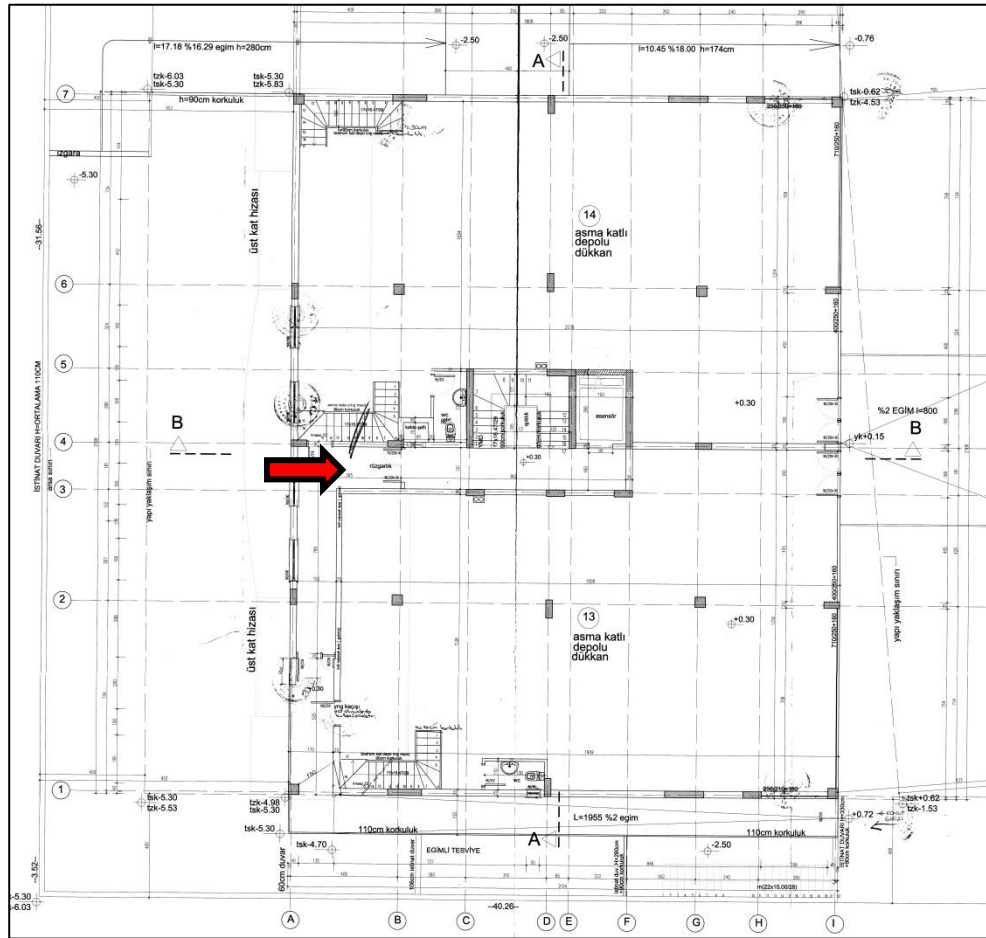
Vaziyet Planı

ölçek 1/200

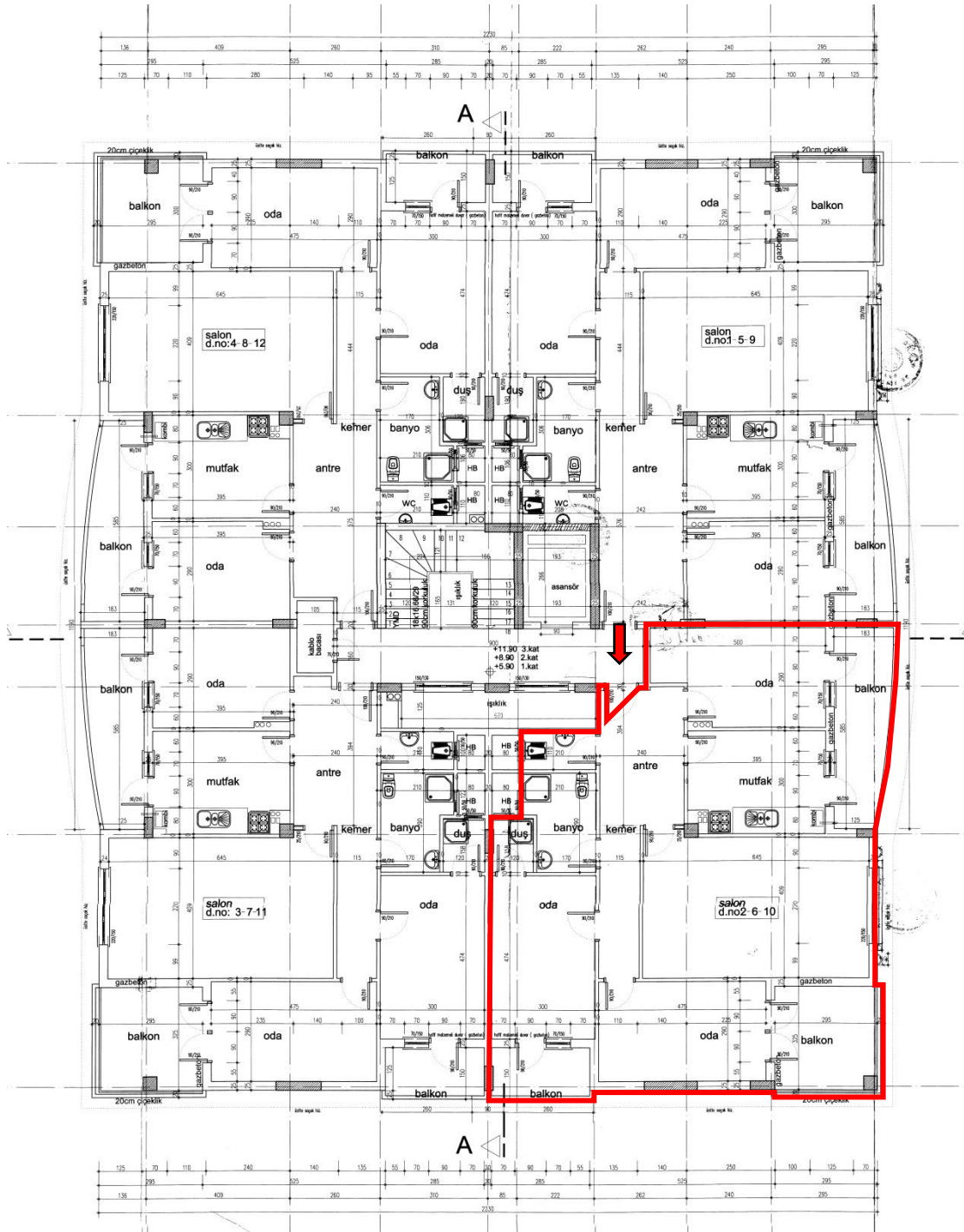
Bağımsız Bölüm Listesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ	NET M2
ZEMİN KAT	13	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	288/1359	-----	---
	14	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	287/1359	-----	---
1. NORMAL KAT	1	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	2	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	3	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	4	MESKEN	66/1359	-----	110.16
2. NORMAL KAT	5	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	6	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	7	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	8	MESKEN	66/1359	-----	110.16
3. NORMAL KAT	9	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	10	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	11	MESKEN	66/1359	-----	110.16
	12	MESKEN	66/1359	-----	110.16
TOPLAM			1359/1359		1321.92

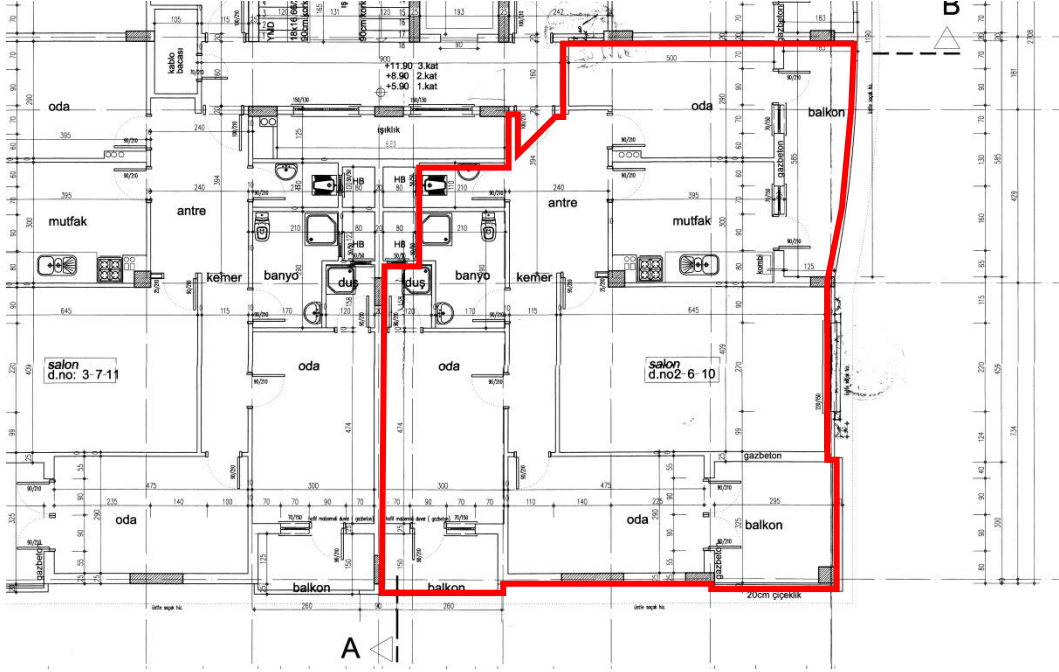
ZEMİN KAT PLANI



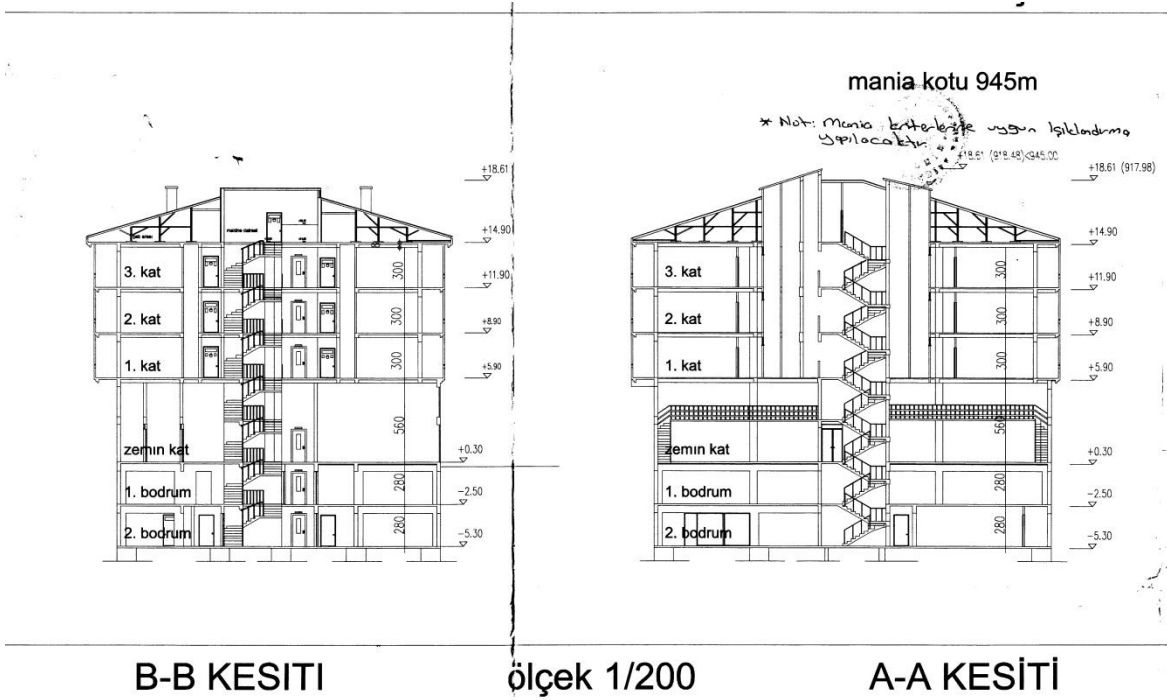
NORMAL KAT PLANI



2 BB



KESİT



Yeni Yapı Ruhsatı

08-33

YAPI RUHSATI										515429	
1 Ruhsat Veren Kurum: YENİMAHALLE BELEDİYESİ				8 Ruhsatın Veriliş Amacı:				9 Ruhsatın onay tarihi: 11.3.2009		10 Ruhsat no: 358	
2 Ruhsat verilen yapının adresi: ANKARA				1 Yeni Yapı				13 İmar planı onay tarihi:		14 İmar durumu tarihi: 14.01.2009	
3 Ruhsatın Veriliş Amacı:				2 Yenileme				15 İmar durumu no: 20114		16 Zemin etüdü onay tarihi: 02.06.2009	
4 Ruhsatın Veriliş Amacı:				3 Yeniden				17 Parselasyon plan onay tarihi:		18 Parselin kullanma amacı: KONUT	
5 Ruhsatın Veriliş Amacı:				4 Ek Bina				20 Tapu tescil belgesi verilen kurum: YENİMAHALLE 1 BÖLGE TSM		21 Tapu tescil belgesi tarihi: 06.08.2009	
6 Ruhsatın Veriliş Amacı:				5 Kat İlavisi				22 Tapu tescil belgesi no: 11078		23 ÇED raporu onay tarihi:	
7 Ruhsatın Veriliş Amacı:				6 İlave				24 Planlanan inşaat bitirme tarihi:		25 Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
8 Ruhsatın Veriliş Amacı:				7 Güçlendirme				26 Ruhsatın geçerlilik tarihi:		27 Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
9 Ruhsatın Veriliş Amacı:				8 Tadilat							
10 Ruhsatın Veriliş Amacı:				9 Dolgu							
11 Ruhsatın Veriliş Amacı:				10							
12 Ruhsatın Veriliş Amacı:				11							
13 Ruhsatın Veriliş Amacı:				12							
14 Ruhsatın Veriliş Amacı:				13							
15 Ruhsatın Veriliş Amacı:				14							
16 Ruhsatın Veriliş Amacı:				15							
17 Ruhsatın Veriliş Amacı:				16							
18 Ruhsatın Veriliş Amacı:				17							
19 Ruhsatın Veriliş Amacı:				18							
20 Ruhsatın Veriliş Amacı:				19							
21 Ruhsatın Veriliş Amacı:				20							
22 Ruhsatın Veriliş Amacı:				21							
23 Ruhsatın Veriliş Amacı:				22							
24 Ruhsatın Veriliş Amacı:				23							
25 Ruhsatın Veriliş Amacı:				24							
26 Ruhsatın Veriliş Amacı:				25							
27 Ruhsatın Veriliş Amacı:				26							
28 Ruhsatın Veriliş Amacı:				27							
29 Ruhsatın Veriliş Amacı:				28							
30 Ruhsatın Veriliş Amacı:				29							
31 Ruhsatın Veriliş Amacı:				30							
32 Ruhsatın Veriliş Amacı:				31							
33 Ruhsatın Veriliş Amacı:				32							
34 Ruhsatın Veriliş Amacı:				33							
35 Ruhsatın Veriliş Amacı:				34							
36 Ruhsatın Veriliş Amacı:				35							
37 Ruhsatın Veriliş Amacı:				36							
38 Ruhsatın Veriliş Amacı:				37							
39 Ruhsatın Veriliş Amacı:				38							
40 Ruhsatın Veriliş Amacı:				39							
41 Ruhsatın Veriliş Amacı:				40							
42 Ruhsatın Veriliş Amacı:				41							
43 Ruhsatın Veriliş Amacı:				42							
44 Ruhsatın Veriliş Amacı:				43							
45 Ruhsatın Veriliş Amacı:				44							
46 Ruhsatın Veriliş Amacı:				45							
47 Ruhsatın Veriliş Amacı:				46							
48 Ruhsatın Veriliş Amacı:				47							
49 Ruhsatın Veriliş Amacı:				48							
50 Ruhsatın Veriliş Amacı:				49							
51 Ruhsatın Veriliş Amacı:				50							
52 Ruhsatın Veriliş Amacı:				51							
53 Ruhsatın Veriliş Amacı:				52							
54 Ruhsatın Veriliş Amacı:				53							
55 Ruhsatın Veriliş Amacı:				54							
56 Ruhsatın Veriliş Amacı:				55							
57 Ruhsatın Veriliş Amacı:				56							
58 Ruhsatın Veriliş Amacı:				57							
59 Ruhsatın Veriliş Amacı:				58							
60 Ruhsatın Veriliş Amacı:				59							
61 Ruhsatın Veriliş Amacı:				60							
62 Ruhsatın Veriliş Amacı:				61							
63 Ruhsatın Veriliş Amacı:				62							
64 Ruhsatın Veriliş Amacı:				63							
65 Ruhsatın Veriliş Amacı:				64							
66 Ruhsatın Veriliş Amacı:				65							
67 Ruhsatın Veriliş Amacı:				66							
68 Ruhsatın Veriliş Amacı:				67							
69 Ruhsatın Veriliş Amacı:				68							
70 Ruhsatın Veriliş Amacı:				69							
71 Ruhsatın Veriliş Amacı:				70							
72 Ruhsatın Veriliş Amacı:				71							
73 Ruhsatın Veriliş Amacı:				72							
74 Ruhsatın Veriliş Amacı:				73							
75 Ruhsatın Veriliş Amacı:				74							
76 Ruhsatın Veriliş Amacı:				75							
77 Ruhsatın Veriliş Amacı:				76							
78 Ruhsatın Veriliş Amacı:				77							
79 Ruhsatın Veriliş Amacı:				78							
80 Ruhsatın Veriliş Amacı:				79							
81 Ruhsatın Veriliş Amacı:				80							
82 Ruhsatın Veriliş Amacı:				81							
83 Ruhsatın Veriliş Amacı:				82							
84 Ruhsatın Veriliş Amacı:				83							
85 Ruhsatın Veriliş Amacı:				84							
86 Ruhsatın Veriliş Amacı:				85							
87 Ruhsatın Veriliş Amacı:				86							
88 Ruhsatın Veriliş Amacı:				87							
89 Ruhsatın Veriliş Amacı:				88							
90 Ruhsatın Veriliş Amacı:				89							
91 Ruhsatın Veriliş Amacı:				90							
92 Ruhsatın Veriliş Amacı:				91							
93 Ruhsatın Veriliş Amacı:				92							
94 Ruhsatın Veriliş Amacı:				93							
95 Ruhsatın Veriliş Amacı:				94							
96 Ruhsatın Veriliş Amacı:				95							
97 Ruhsatın Veriliş Amacı:				96							
98 Ruhsatın Veriliş Amacı:				97							
99 Ruhsatın Veriliş Amacı:				98							
100 Ruhsatın Veriliş Amacı:				99							

Yapı Sahibinin		Yapı Mühendisinin		Şantiye Şefinin	
27 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: NEJMI DOĞAN VE ORT. 37225444876		32 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: NEJMI DOĞAN 37225444876		43 Adı soyadı, ünvanı: AYDIN ÖZDEMİR - MİMAR	
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE		33 Oda sicil no: 68710		44 TC kimlik no: 11153315910	
29 Vergi kimlik no: 37225444876		34 Oda sicil durum belge no: 30/1912		45 Oda sicil durum belge no: 14534	
30 Adres: DEMETEVLER 51.SOKAK 6/12 YENİMAHALLE		35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE		46 Sporla sicil no: 11078	
31 İmza:		36 Sözleşme tarihi: 02.03.2009		47 Sözleşme tarihi: 02.03.2009	
41 Sicil esas adresi: 8.CADDE 51 SOKAK 6/12 DEMETEVLER YENİMAHALLE		37 Sigorta sicil no: 0		48 Sözleşme no: 11078	
42 İmza:		38 Sözleşme no: 7594		49 Adres: TAŞKIN SOKAK NO:9/3 YENİMAHALLE	
43 İmza:		39 Sözleşme no: ANKARA 57.NOTERLİĞİ		50 İmza:	

Fiziksel Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
51 Kullanma alanına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları: (12301) Dükkan	52 Bağimsiz bölümler sayısı: 2	53 Yüzölçümü (m2): 610	54 Duvarlar yapı sayısı: 1	55 Yapıda bağimsiz bölümler sayısı: 14	56 Yapıda konut birimi(dairesi) sayısı: 12
57 Toplam yapı sayısı: 1	58 Toplam bağimsiz bölümler sayısı: 14	59 Toplam konut birimi(dairesi) sayısı: 12	60 Toplam yapı yüksekliği(m): 5,3	61 Yapının yol kolu altı sayısı: 2	62 Yapının toplam kat sayısı: 6
63 Toplam yapı yüksekliği(m): 5,3	64 Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m): 14,9	65 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	66 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	67 İlave kat sayısı: 0	68 İlave kat yüksekliği(m): 0
69 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	70 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	71 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	72 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	73 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	74 Yapının toplam kat sayısı: 20,2
75 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	76 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	77 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	78 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	79 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	80 Yapının toplam kat sayısı: 20,2
81 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	82 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	83 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	84 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	85 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	86 Yapının toplam kat sayısı: 20,2
87 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	88 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	89 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	90 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	91 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	92 Yapının toplam kat sayısı: 20,2
93 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	94 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	95 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	96 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	97 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	98 Yapının toplam kat sayısı: 20,2
99 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	100 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	101 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	102 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	103 Yapının toplam kat sayısı: 20,2	104 Yapının toplam kat sayısı: 20,2

Yapının Teknik Özellikleri	
75 Isıtma sistemi: ☐ 1 Merkezi ısıtma kaloriferi ☐ 2 Bina içi kaloriferi ☐ 3 Kat kaloriferi ☐ 4 Sobas	85 Tesisatlar: ☐ 1 Arıtma ☐ 2 Baz istasyonu ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Prosu ☐ 7 Temiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12
80 Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: ☐ 1 Kat yakıt ☐ 2 Fuel-oil ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Termal ☐ 7 Rüzgar ☐ 8 Güneş	86 Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1 Asansör ☐ 2 Bekçi kulübesi ☐ 3 Açık otopark ☐ 4 Kapalı otopark ☐ 5 Kapıcı dairesi ☐ 6 Komünik ☐ 7 Ortak depo ☐ 8 Sigara ☐ 9 Su deposu ☐ 10 Yangın merdiveni ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12
81 Su tesisatı sisteminin şekli: ☐ 1 Termosifon ☐ 2 Şofben ☐ 3 Güneş kolektörü ☐ 4 Kombi ☐ 5 Mıknatıs ☐ 6	87 Yapının Tesisatı Sistemi: ☐ 1.1 Betonarme ☐ 1.1.1 Çerçevesiz sistem ☐ 1.2 Ahşap ☐ 1.3 Çelik ☐ 1.3.1 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.2 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.3 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.4 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.5 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.6 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.7 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.8 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.9 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.10 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.11 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.12 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.13 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.14 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.15 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.16 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.17 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.18 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.19 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.20 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.21 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.22 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.23 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.24 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.25 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.26 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.27 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.28 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.29 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.30 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.31 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.32 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.33 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.34 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.35 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.36 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.37 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.38 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.39 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.40 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.41 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.42 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.43 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.44 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.45 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.46 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.47 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.48 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.49 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.50 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.51 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.52 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.53 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.54 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.55 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.56 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.57 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.58 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.59 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.60 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.61 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.62 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.63 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.64 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.65 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.66 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.67 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.68 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.69 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.70 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.71 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.72 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.73 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.74 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.75 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.76 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.77 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.78 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.79 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.80 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.81 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.82 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.83 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.84 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.85 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.86 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.87 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.88 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.89 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.90 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.91 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.92 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.93 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.94 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.95 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.96 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.97 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.98 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.99 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.100 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.101 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.102 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.103 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.104 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.105 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.106 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.107 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.108 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.109 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.110 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.111 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.112 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.113 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.114 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.115 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.116 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.117 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.118 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.119 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.120 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.121 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.122 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.123 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.124 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.125 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.126 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.127 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.128 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.129 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.130 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.131 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.132 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.133 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.134 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.135 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.136 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.137 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.138 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.139 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.140 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.141 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.142 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.143 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.144 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.145 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.146 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.147 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.148 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.149 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.150 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.151 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.152 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.153 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.154 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.155 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.156 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.157 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.158 Çerçevesiz-Pandol sistem ☐ 1.3.159 Çer

Yapı Kullanma İzin Belgesi

08.56

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										1240856									
1 Belgeyi Veren Kurum: YENİMAHALLE BELEDİYESİ				9 Belgenin verilmiş amacı: ☐ Kısımlı kullanma izni ☐ Geçici		10 Belgenin onay tarihi: 08.06.2011		11 Belge no: 283											
2 Belge verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: YENİMAHALLE Köy:				12 Belgeye esas ruhsat: ☒ 1 Yeni Yapı ☐ 2 Yenileme ☐ 3 Yarı Yenileme ☐ 4 Ek Bina ☐ 5 Kat İlavəsi ☐ 6 Bave ☐ 7 Geçici		13 İlk yapı ruhsatı tarihi: 11.08.2009		14 İlk yapı ruhsatı no: 388											
Bursa: YENİMAHALLE BELEDİYESİ Belediye: AŞAĞI YAHYALAR Mahalle: AŞAĞI YAHYALAR Mahalle tarifi kodu: 33 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: İVEDİK Cadde/Sokak tarifi kodu: 1 Diğ. kapı no: 297 Site adı: Mevki adı:				15 Elektrik Tesisi: ☐ 16 İsmi Değişikliği ☐ 17 İsmi Değişikliği ☐ 18 Bina Değişikliği ☐ 19		15 Son yapı ruhsatı tarihi: 14.01.2009		16 Son yapı ruhsatı no: 20114											
3 Parça No: 4 Ada No: 60409 5 Parsel No: 4 6 Blok no:				23 Zemin etütü onay tarihi: 02.06.2009		24 ÇED raporu onay tarihi: 12.05.2011		25 Tapu tescil belgesi no: 11697											
7 Kısımlı kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm: 8 Daha önce kısımlı kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:				27 Tapu tescil belgesi veren kurum: YENİMAHALLE 1 BÖLGE TSM		28 Parçeleşim planı onay tarihi: KONUT		29 Parsel kullanım amacı: KONUT		30 Parselin alanı(m ²): 1359									
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin											
31 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: NEJİM DOĞAN VE ORT. 37225444876 ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı				36 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: NEJİM DOĞAN 37225444876				47 Adı soyadı, ünvanı: AYDIN ÖZDEMİR - MİMAR											
32 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE				37 Oda sicil no: 68710				38 Oda sicil durum belge no: 30/1912											
33 Vergi kimlik no: 37225444876				39 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE				40 Vergi kimlik no: 3050023930											
34 Adres: DEMETEVLER 51.SOKAK 6/12 YENİMAHALLE				41 Sigorta sicil no: 0				42 Sigorta tarihi: 02.03.2009											
35 İmza:				43 Sözleşme no: 7594				44 Yapı müteahhidi yetki belge no: ANKARA ŞİRKETLİĞİ											
45 Sicil esas adres: 8 CADDE 51 SOKAK 6/12 DEMETEVLER YENİMAHALLE				46 İmza:				53 Adres: TAŞKIN SOKAK NO:9/3 YENİMAHALLE											
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler															
50 Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümlerin ve ortak alanların				56 Bağımsız bölüm sayısı: 2		57 Yüzölçümü (m ²): 610		58 Benzer yapı sayısı: 1		59 Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 14		60 Yapıda konut birim(daire) sayısı: 12		61 Yapının taban alanı(m ²): 575		62 Yapı enjeksiyon alanı(m ²): 3596			
(12301) Dükkan				12		1705		63 Toplam yapı sayısı: 1		64 Toplam bağımsız bölüm sayısı: 14		65 Toplam konut birim(daire) sayısı: 12		66 Toplam taban alanı(m ²): 575		67 Toplam yapı enjeksiyon alanı(m ²): 3596			
(99980) Ortak Alan (diğer ortak alanlar)				1281				68 Yapının yol kotu altı sayısı: 2		69 Yapının yol kotu üstü sayısı: 4		70 Yapının toplam kat sayısı: 6		71 İskele kat sayısı:		72 İskele kat yüksekliği(m):			
								72 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 5,3		73 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 14,9		74 Yapının toplam yüksekliği(m): 20,2		75 İskele kat yüksekliği(m):		76 İskele kat yüksekliği(m):			
Toplam (11221) Apartman binası (iç ve daha çok daireli)				14		3596		76 Yapının sınıfı: 3		77 Yapının grubu: B		78 1 m ² maliyeti (TL): 565		79 Yapının maliyeti (TL): 2031740		80 Yapının arsa değeri (TL): 407700		81 Arsa dahil yapılan maliyeti (TL): 2439440	
								82 Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL): 2031740											
Yapının Teknik Özellikleri																			
83 Isıtma sistemi: ☐ 1 Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2 Bina içi kalorifer ☒ 3 Kat kaloriferi ☐ 4 Soba ☐ 5 Doğal gaz sobası ☐ 6 Klima ☐ 7						86 Tesisatlar: ☐ 1 Arıtma ☐ 2 Baz stasyonu ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Pnösu ☐ 7 Temiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın testifi ☐ 12						89 Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1 Asansör ☐ 2 Bekçi kulübesi ☐ 3 Açık otopark ☐ 4 Kapalı otopark ☐ 5 Kapıcı dairesi ☐ 6 Korumak ☐ 7 Ortak depo ☐ 8 Sığınak ☐ 9 Su deposu ☐ 10 Yangın merdiveni ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12							
84 Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: ☐ 1 Yakıt ☐ 2 Fuel oil ☒ 3 Doğal gaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 ☐ 7 Termal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9						87 Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1 Termosifon ☐ 2 Şofben ☐ 3 Güneş kolektörü ☐ 4 Kombi ☐ 5 Muzlancık ☐ 6						88 Sıcak Su Temin Cinsi: ☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Elektrik ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Kat Yakıt ☐ 6 Termal ☐ 7							
87 İçme suyu: ☐ 1 Şehir suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Taşınma suyu ☐ 5 Kanalizasyon ☐ 6 Fosseptik						88 Atık su: ☐ 1 Kanalizasyon ☐ 2 Fosseptik						89 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpış ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9							
89 Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpış ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9						90 Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpış ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9						91 Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpış ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9							
92 Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpış ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9						93 Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpış ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9						94 Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpış ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9							
Yapının kısımlı kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısımlı Kullanma İznini düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakta gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar (kamalgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ...12... adet daire, ...2... adet dükkan veya ...0... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgisinin																			
94. Belge tarihi:		95. Belge no:		96. Blok no:		97. Bağımsız bölüm no:		Konut İle İlgili Özellikler											
								98. Konutun satılan daire oda sayısı:											
								TOPLAM											
								99. Daire sayısı: 12											
								100. Parke olan daire sayısı:											
								101. Bir dairenin yüzölçümü: 142,08											
								1704,96											
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD																			
 03160-08-54																			

Tapu

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
		İlçesi	YENİMAHALLE							
		Mahallesi	AŞAĞI YAHYALAR							
		Köyü								
		Sokağı								
		Mevkii								
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
		129B01B4A	60409	4	BETONARME APARTMAN	ha	m ²	dm ²		
		1.359,00 m ²								
		Sınırı	Planındadır							
		Zemin Sistem No : 36683764								
		KAT MÜLKİYETİ	☒		KAT İRTİFAKI	☐		DEVRE MÜLK	☐	
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
		115.000,00	MESKEN		66/1359	-/-	1.KAT	2		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi	Tamamı HAYDAR CENGİZ : HULUSİ Oğlu adına kayıtlı iken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YON.PLANI :Yönetim Planı : 12/08/2009							
		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.	49348	5	460		17/10/2016	Cilt No.		
		Sahife No.	Sicilinde kayıtlıdır. Güvenli K.A.Y.A. Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.					Sahife No.		
		Sıra No.						Sıra No.		
		Tarih	NOT : * Mülkiyetin devri tapu kanununa göre yapılır. * Tapu kanununa göre yapılır. * Tapu kanununa göre yapılır. * Tapu kanununa göre yapılır.					Tarih		

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)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 64821/4
Zemin No	: 97848649	Yüzölçüm	: 1.359,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME APARTMAN
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞI YAHYALAR Mah.	Arsa Pay/Payda	: 66/1359
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 5 / 460		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2009		14/08/2009 - 15964	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
405482034	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İmar (TSM) - 04/12/2017 - 61594-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	0 ne 03/01/2020 tarih 0 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)			-	--	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk42058
Yeşim ÇAN
Kaydına Uygundur.
23.08.2021

Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 11:55

1

BAŞVURU TAKYİDAT BELGESİ

Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞI YAHYALAR Mah.	Blok / Kat / Giriş -B.B.No	: - / 1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 2)
Ada / Parsel	: 64821/4	Bağımsız Bölüm Nitelik	: MESKEN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2009		14/08/2009 - 15964	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
405482034	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İmar (TSM) - 04/12/2017 - 61594-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	0 ne 03/01/2020 tarih 0 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)		-	--		
Şerh	İcrai-Haciz-----İstanbul-Anadolu-24.-İcra-Dairesi-nin-08/08/2019-tarih-2019/20850-sayıli-Haciz-Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı : Yasemin Burcu Çetin lehine haciz işlemiştir.		08/08/2019 - 40232	İcrai Haciz Terkimi -22/08/2019-42453		
Şerh	İhtiyati-Haciz-----İstanbul-Anadolu-11.-İcra-Dairesi-nin-03/07/2020-tarih-2020/9251-sayıli-Haciz-Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 239151.39 TL. (Alacaklı : Avrasya Tüneli İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)		03/07/2020 - 37007	İhtiyati Haciz Terkimi-05/02/2021-8368		
Şerh	İcrai-Haciz-----İstanbul-1.-İcra-Dairesi-nin-05/10/2020-tarih-2019/41827-sayıli-Haciz-Yazısı sayılı yazıları ile 613.55 TL bedel ile Alacaklı : Avrupa Otoyolu Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.		06/10/2020 - 64704	İcrai Haciz Terkimi -06/07/2021-45706		

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850)-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Evet	190.000,00 TL	akdi	1 / 0	E.B.K	27/04/2011 - 18978		Yok
İpotegın Konulduđu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Yenimahalle-TM		1 / 1	HAYDAR CENGİZ - HULUSİ Oğlu		190.000,00 TL	27/04/2011 - 18978	Satış-17/10/2016- 49848	
Yenimahalle-TM		1 / 1	PLATFORM-TURİZM-TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		190.000,00 TL	27/04/2011 - 18978	İpotek Terkini-24/10/2016- 51306	
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama		Malik		Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		

Rapor Tarihi / Saati : 23.08.2021 12:01

Nispeti Yıldırım
A.İ.İ.

TAŞINMAZ ADRES KODU

Adres Kodunuz

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

Adres:

AŞAĞI YAHYALAR mah. İVEDİK
sok.No: 213 Daire: 2 YENİMAHALLE -
ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

1258614849

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Bina Kodu:

114076946

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,

Elektronik Yolu İ. No:156 0600 ANKARA, Tel: (312) 3620090, Faks: (312) 3620092, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akercocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72018-Die-146-4829-bu15-36-034604000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Gökale ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
ucuz@spk.gov.tr

REG-01

8.7. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

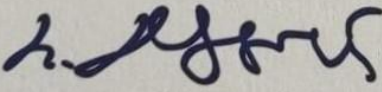
Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

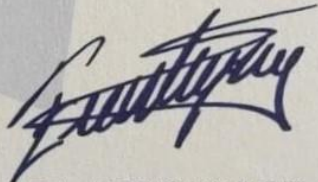
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' uyarınca

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 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 Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla KÖKSAL
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

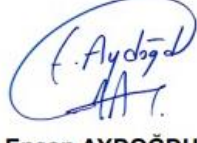
Belge Tarihi: 08.06.2021 Belge No: 2021-01.3999

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

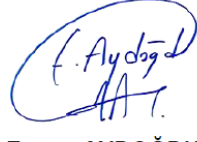
Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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 Lütfüllah 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



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