

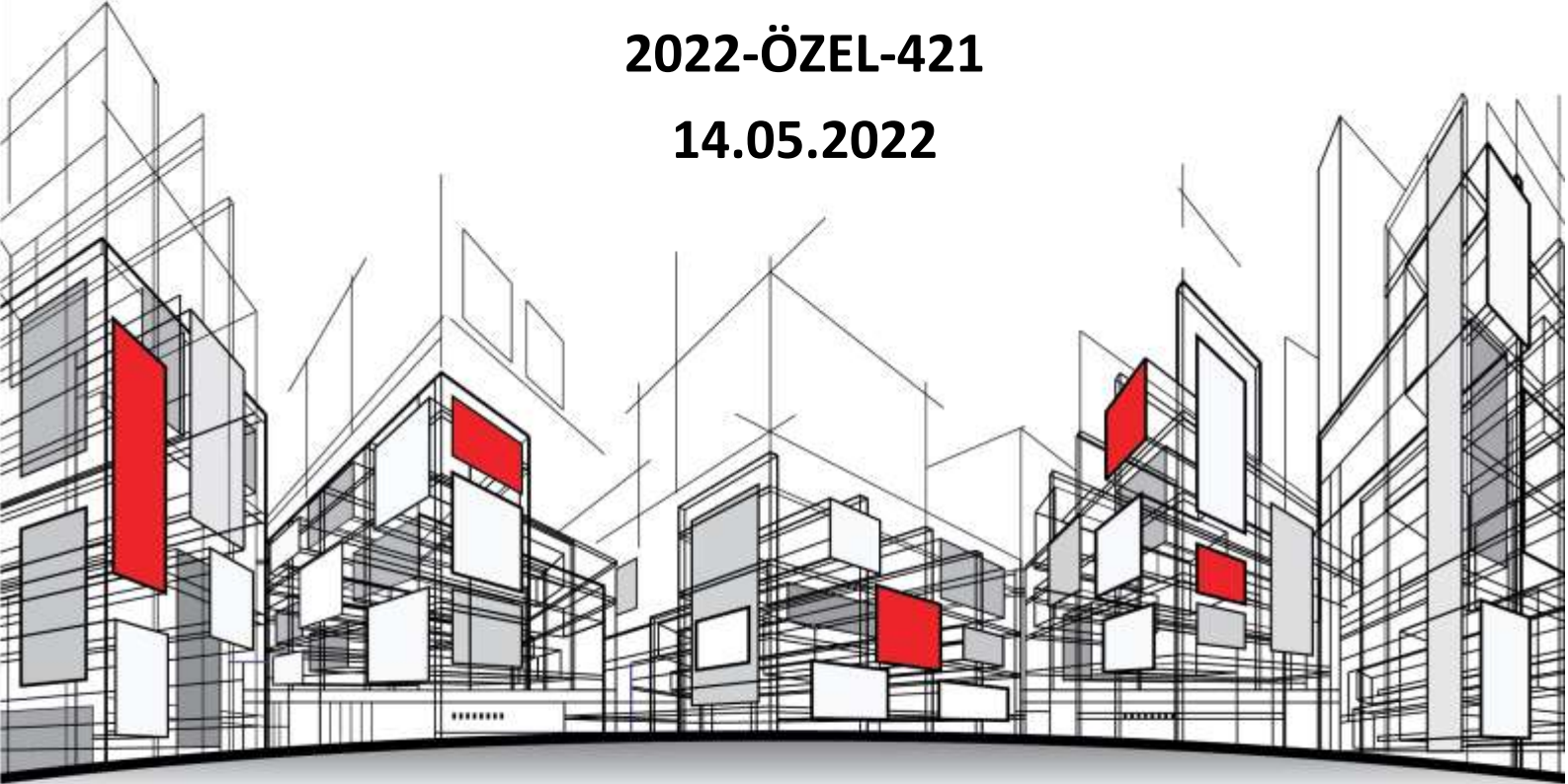
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

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

2022-ÖZEL-421

14.05.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
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	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 38 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 45 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 67 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 68 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 69 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 70 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 71 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 74 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, 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.
- Raporunda 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.
- Raporunda 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 Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) 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	: 12.05.2022/A124
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 14.05.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-421
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	: Raporla bilgileri verilen, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı (Tapuda Öveçler) Mahallesi, 26241 Ada 14 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 31.03.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: 12.05.2022 tarih A124 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup bu belgelerin güncel hali müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: 17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 12.05.2022 tarih ve A124 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen, halka arz çalışmaları kapsamında 31.03.2022 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre 30.06.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-285 no.lu değerlendirme raporu 30.09.2021 tarihli 2021-ÖZEL-628 no.lu değerlendirme raporu ve 31.12.2021 tarihli 2021-ÖZEL-665 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 14.525.000 TL-TL OnDörtMilyonBeşYüzYirmiBeşBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 990.554 -USD DokuzYüzDoksanBinBeşYüzElliDört-AmerikanDoları
Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 15.805.000 TL-TL OnBeşMilyonSekizYüzBeşBin-TürkLirası
Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri (USD) KDV Hariç	: 1.077.846 -USD BirMilyonYetmişYediBinSekizYüzKırkAltı-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnş. Tem. Hiz. San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah. Kızılay Sokak No:39 Kat:1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Hüseyin Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Buğra Kağan ESEN 401282 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet)

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.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi C1cert tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2022 tarihli EUR satış kuru 16,3148 TL, USD satış kuru 14,6635 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 tamamıyla 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.
- 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 edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

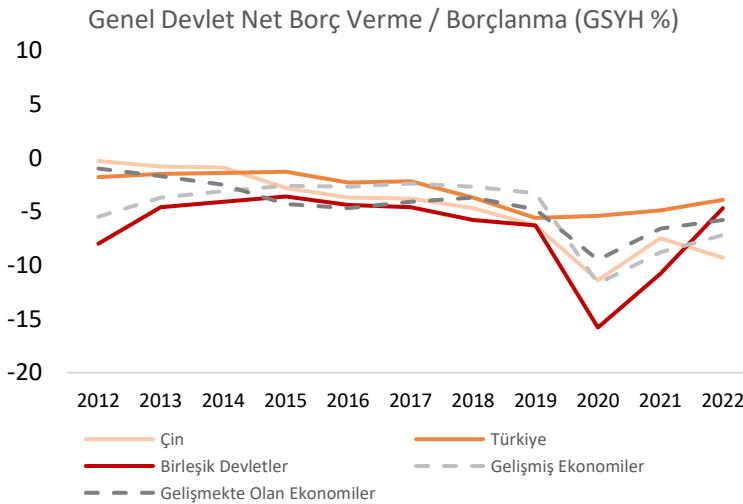
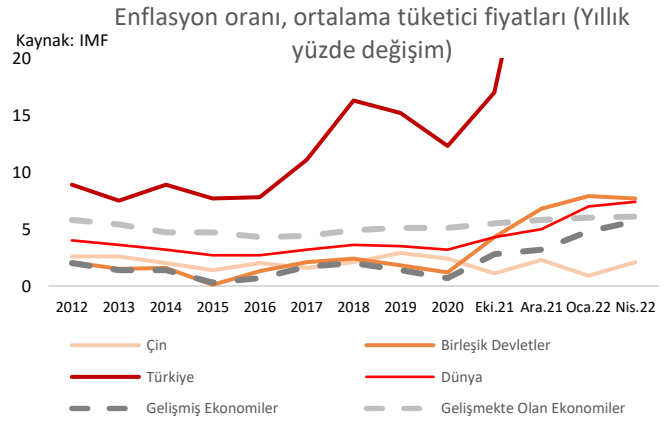
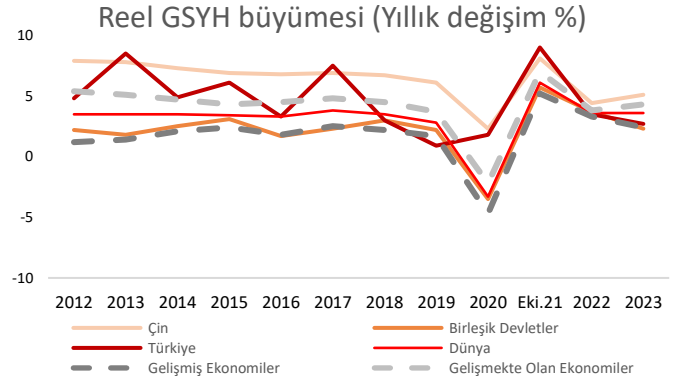


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Ukrayna'daki savaş büyük can kayıplarına yol açtı, Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana yaşanan en büyük mülteci krizini tetikledi ve küresel toparlanmayı ciddi şekilde aksattı. 2021'deki güçlü toparlanmanın ardından kısa vadeli göstergeler, küresel aktivitenin yavaşladığını gösteriyor. Küresel büyümenin 2021'de tahmini yüzde 6,1'den 2022-23'te yüzde 3,6'ya düşmesi bekleniyor - 2022 ve 2023 için Ocak 2022 Dünya Ekonomik Görünümüne göre 0,8 ve 0,2 puan daha düşük. Ukrayna'da devam eden savaş ve Rusya'ya yönelik yaptırımların, iki ülke üzerindeki doğrudan etkiler ve küresel yayılmalar yoluyla 2022'de küresel büyümeyi azaltması bekleniyor. Bu şok tam bir tehdit olarak geliyor.

Uluslararası Finans Enstitüsü'nün (IIF) 2022 yılında yayınlanan Küresel Borç Monitörü raporuna göre, küresel borç tutarı 303 trilyon dolar ile 2021 yılında rekor seviyeye ulaştı. Bu dönemde, küresel borç tutarı içinde Çin başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin payının arttığını görülmektedir. COVID-19 etkisinin en fazla hissedildiği 2020 yılında küresel borç bir önceki yıla göre 33 trilyon dolar artarak 292,6 trilyon dolara ulaşmıştı. 2021 yılında ise küresel borç tutarı 10 trilyon dolardan fazla artarak 303 trilyon dolara çıktı. 2020 yılındaki borç artışı ağırlıklı olarak gelişmiş ülkelerden kaynaklanırken, 2021 yılındaki borç artışının %80'inden fazlası, gelişmekte olan ülkelere kaynaklandı.



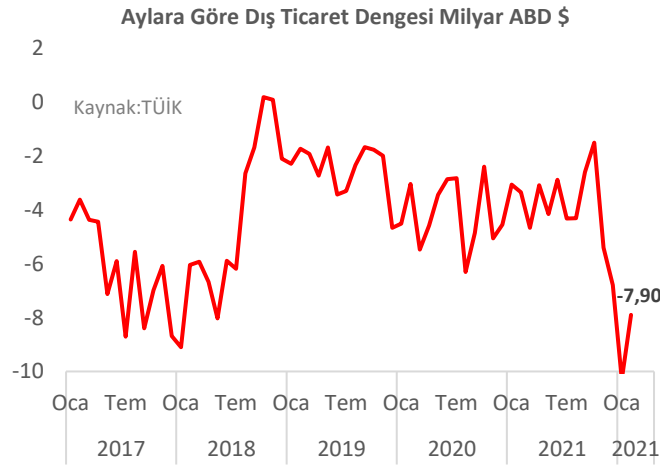
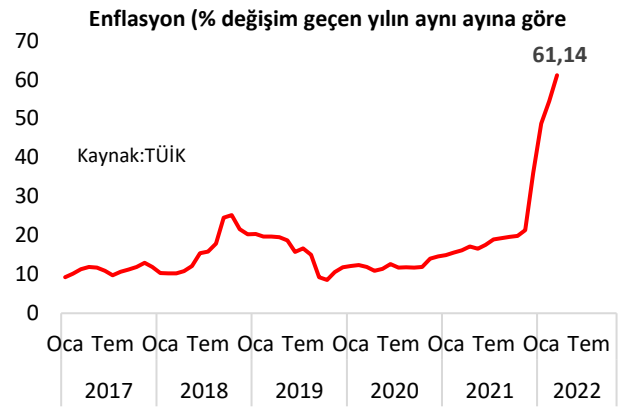
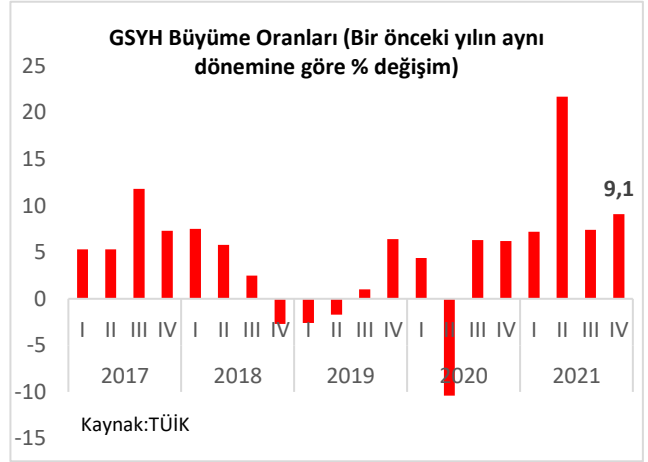
COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir artışı genişleterek hızlı borç birikimine de yol açtı. 2020'de küresel özel borç artışı, küresel mali kriz sırasında olduğundan daha hızlı ve neredeyse kamu borcundaki artış kadar büyük. Pandemiye zaten yüksek borçla giren finansal olmayan şirketler, borç oranlarında hane halklarından daha fazla artış gördü. Bu durum, özellikle geniş kredi garantileri, imtiyazlı kredi programları ve moratoryumlar sayesinde gelişmiş ekonomilerde geçerliydi.

²IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi

GSYH 2021 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 9,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 3,3, sanayi sektörü yüzde 10,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 11,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,5 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 21,4 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,9 ve yüzde 0,8 oranlarında azalmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2021 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 8,0 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 7,0 oranında artmıştır.

Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 61,14 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 5,46 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 61,14 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 114,97 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2022 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 13,29 ile diğer ulaştırma, yüzde 6,04 ile lokanta ve oteller, yüzde 4,73 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubu olmuştur. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 8,92 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 122,92 olarak gerçekleşmiştir.



Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 135,5 artarak 3 milyar 347 milyon dolardan, 7 milyar 881 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Şubat ayında yüzde 82,7 iken, 2022 Şubat ayında yüzde 71,7'ye gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı yüzde 183,3 artarak 6 milyar 408 milyon dolardan, 18 milyar 153 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Şubat döneminde yüzde 82,8 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 67,4'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,4, madencilik ve

taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur.

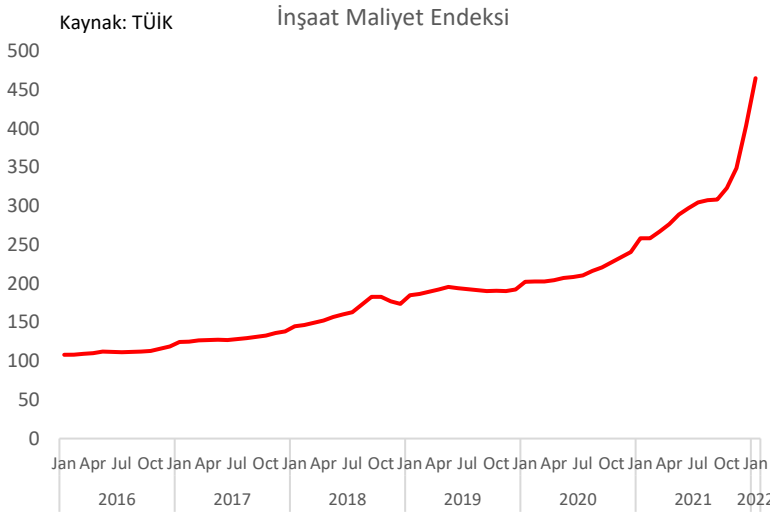
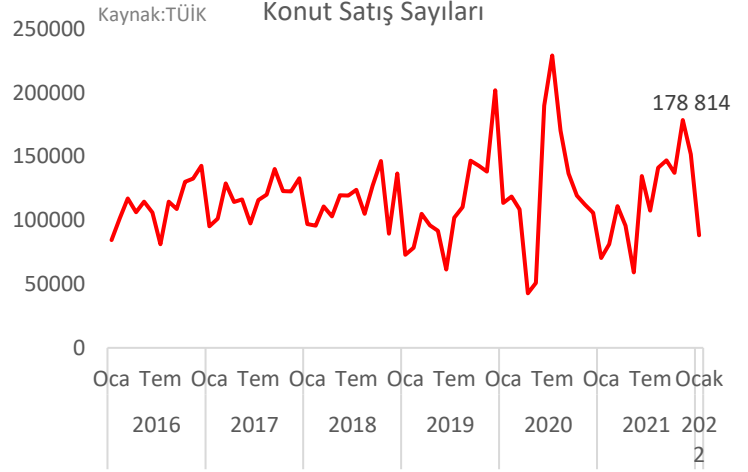
Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 785 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 299 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 98 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 85 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 70 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,7'sini oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Şubat ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 3 milyar 858 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 176 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 835 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 60 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 58 milyon dolar ile Hindistan izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %39,4'ünü oluşturmuştur.

3.3 Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 artarak 88 bin 306 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 110 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 255 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 5 bin 486 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 31 konut ile Hakkari ve 44 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,4 artış göstererek 18 bin 183 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,6 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 artarak 70 bin 123 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,4 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,2 artarak 27 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,8 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,5 artış göstererek 61 bin 103 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,2 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %56,5 artarak 4 bin 186 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 771 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 914 konut satışı ile Antalya, 269 konut satışı ile Ankara izledi. Ocak ayında İran vatandaşları Türkiye'den 761 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 513 konut ile Irak, 479 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel/BB No	26241 Ada 14 Parsel – 4 No.lu Bağımsız Bölüm
İnceleme Tarihi ve Saati	03.05.2022 – 13:03
Beyanlar Hanesinde	KM ne Çevrilmiştir (06.02.2014 tarih, 6558 yev.)
Beyanlar Hanesinde	Yönetim Planı: 06/11/2013 (07.11.2013 tarih, 59761 yev.)
Şerhler Hanesinde	Satış vaadi şerhi: 15/12/1998 T. ve 12031 yev. Ank. 16. Not. Tanzimli 11/12/1998 T. ve 42323 Say. satış vaadi söz. gereği 200.000.000.000.TL. Bedelle İndeks Bilgisayar Sistemleri Mühendislik San. ve Tic. Ltd. Şti. Lehine. (15.12.1998 tarih, 12031 yev.)
Şerhler Hanesinde	HACİZ: 26/04/1999 TA. YEV:3478 ANK. 25. İCRA DAİ. MÜD.NÜN 15/04/1999 TARİH VE 1999/1945 S.Y. İLE BORÇ:24.503.000.000.TL. (26.04.1999 tarih, 3478 yev.)
Şerhler Hanesinde	HACİZ YENİLENMESİ: 09/01/2001TAR. 161 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA DAİ. MÜD. 08/01/2001 TARİH 1999/558 S. YAZI İLE ORNAS BİLİŞİM VE EĞİTİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. (09.01.2001 tarih, 161 yev.)
Şerhler Hanesinde	HACİZ: ANK. 25. İCRA DAİ. MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08/05/2001 TARİH VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI GEREĞİNCE 24/05/1999 TARİH VE 4366 YEVMİYELİ HACİZ YENİLENMİŞTİR. 16/05/2001 TARİH VE 4186 YEV. (16.05.2001 tarih, 4186 yev.)
Rehinler Hanesinde	İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine, 210.000.000.000,00 ETL değerinde, 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (02.12.1998 tarih, 11609 yev.)

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

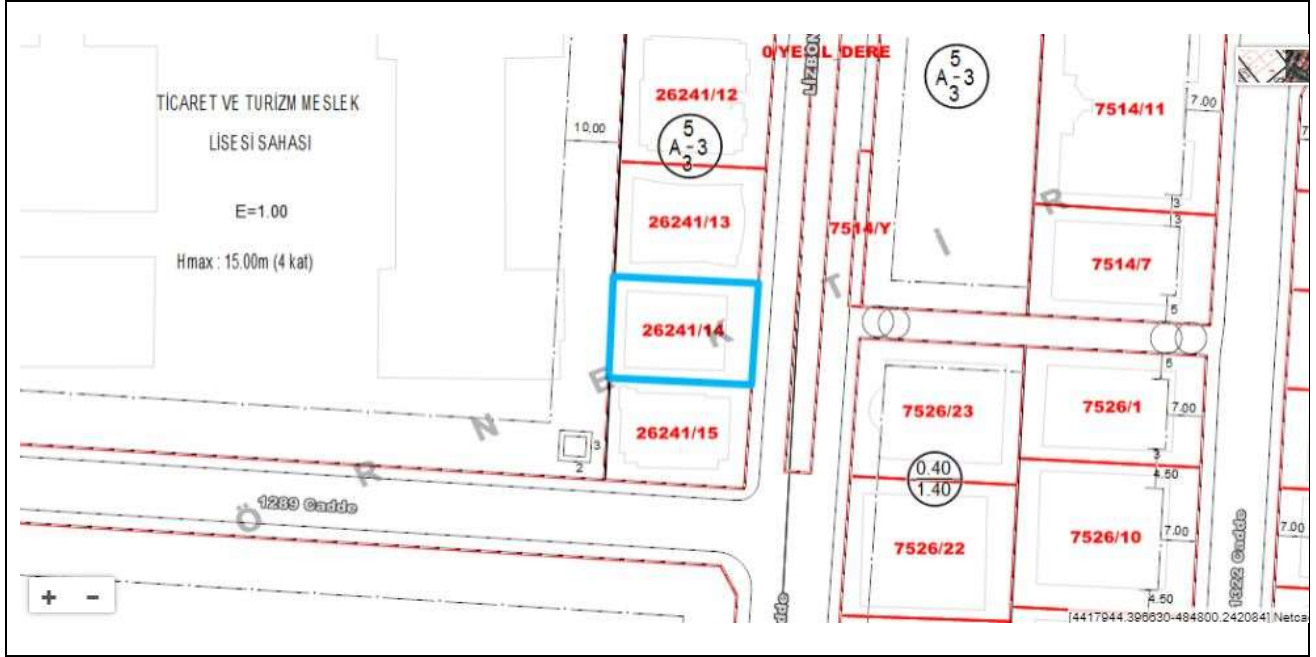
➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

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

Güncel İmar Durumu Bilgileri



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

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

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

* Yerde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür.

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

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

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

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

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

TOPLAM 1.576,00

TOPLAM 1.576,00

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

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

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

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

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

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

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

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, konutlardaki balkonların iptal edilerek katların tek hacme dönüştürüldüğü ve binanın ortak alanları alınarak, komple şirket ve ofis binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca 2. bodrum katta, perde duvar iptal edilerek yan ve arka bahçenin altında yaklaşık 75 m² büyüme yapıldığı, 1. bodrum katta otopark alanının kapatıldığı ve perde duvardan kapı açılarak ön bahçe altında yaklaşık 40 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Binanın giriş, bina holü ve merdiven zeminleri granit plak kaplı, ofis zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten

boyalıdır. Yönetici ofislerinin zeminleri kaliteli parke kaplı olup duvarları duvar kâğıdı ile kaplıdır. Çatı katının zeminleri şap betonu kaplıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Mutfak bölümünde balon kapaklı lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Binanın kapı ve pencereleri çift camlı alüminyum doğrama olup ısınma ve sıcak su ihtiyacı doğalgazlı merkezi sistemi ile sağlanmaktadır. Binada aydınlatma asma tavan üzeri gömme spot armatürler ile sağlanmaktadır. Genel olarak binanın bakımlı olduğu görülmüştür.

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

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

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

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

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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

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



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir göstere sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

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 değerlendirme 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, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

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 değerlendirme 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 kullanımudur.

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	İmar Lejantı	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 taşınmaza yakın bölgede, ticaret fonksiyonlu, 10.600 m ² alana sahip arsa 170.000.000 TL bedel ile satılıktır	Ticaret	10.600	170.000.000	16.038	160.000.000	15.094
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut+ticaret fonksiyonlu, 736 m ² alana sahip arsa 11.500.000 TL bedel ile satılıktır	Konut +Ticaret	736	11.500.000	15.625	10.500.000	14.266
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut fonksiyonlu, 700 m ² alana sahip arsa 4.250.000 TL bedel ile satılıktır	Konut	700	4.250.000	6.071	4.200.000	6.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	15.094	14.266	6.000
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	10%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	-15%	-10%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	-5%	-15%	20%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	0%	30%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	12.737	10.914	9.360
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		11.000	

No	Açıklama	Daire 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 taşınmazlar ile aynı bölgede, 3+1, 160 m ² alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 2.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satıştaadır.	3+1	3	160	2.000.000	12.500	1.600.000	10.000
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2+1, 165 m ² alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 1.600.000 TL pazarlıklı bedel ile satıştaadır.	2+1	2	165	1.600.000	9.697	1.500.000	9.091
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3+1, 265 m ² alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 2.250.000 TL pazarlıklı bedel ile satıştaadır.	3+1	3	265	2.250.000	8.491	2.000.000	7.547
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3+1, 130 m ² alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 1.300.000 TL pazarlıklı bedel ile satıştaadır.	3+1	4	130	1.300.000	10.000	1.200.000	9.231
5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2+1, 120 m ² alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 830.000 TL pazarlıklı bedel ile satıştaadır.	2+1	2	120	830.000	6.917	810.000	6.750

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	10.000	9.091	7.547	9.231	6.750
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	10%	0%	20%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-10%	0%	0%	-10%	0%
Büyükük Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	8.000	8.182	8.302	8.308	8.100
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	8.100				

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Bölge, gelir düzeyi ve sosyal yapısına göre orta üst gelir grubuna uygun olması, ilçe ve şehir merkezine yakın olması ve ulaşım sorunu bulunmamasından dolayı talep görmektedir. Yakın çevrede bulunan plazalar içerisinde yer alan ofislerin m² birim fiyatları bölgenin ticari özelliği ve bölgeyi tercih eden yatırımcı veya kullanıcı grubun gelir durumu ile doğru orantılı olarak değişmektedir. Ekspertize konu taşınmazların olumlu ve olumsuz özellikleri ve yapılan araştırmalarda değerlemeye alınan emsallerin, değerlendirme konusu olan gayrimenkul ile olan yapısal ve konum farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda belirtilen emsallere bakıldığında değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı bölgede benzer konumda yer alan binalarda bulunan ofislerin birim m² değerlerinin kat, konum, kullanım alanı ve cephe özelliğine göre, **8.000 -8.300 TL/m²** aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmaz, emsaller ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, kat ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için karşılaştırma tablosu yapılırken kat kriteri göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

1 BB Numaralı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	155
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.100
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.255.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.260.000
2 BB Numaralı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	193
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.100
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.563.300
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.565.000
3 BB Numaralı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	233
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.400
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.957.200
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.960.000
4 BB Numaralı Çatı Aralıklı Konut	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	519
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.400
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.359.600
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.360.000
Yaklaşık Toplam Değer (TL)	9.145.000

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri toplam **9.145.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Durum Maliyet Tablosu

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
----------	-------------------------------	---------------	---------------------	----------------------	-------------------

ANA BİNA	1.616	5000	8.080.000,00	3%	7.837.600
Ara Toplam					7.837.600
Toplam Yapı Değeri					7.837.600
Harici Müteferrik İşler					783.760
				Bina Değeri (TL)	8.621.360
				Toplam Bina Değeri (TL)	8.625.000

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	5.900.000
Bina Değeri (TL)	8.625.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	14.525.000

Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Durum Maliyet Tablosu

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
ANA BİNA	1.813	5000	9.065.000,00	5%	8.611.750
Ara Toplam					8.611.750
Toplam Yapı Değeri					8.611.750
Harici Müteferrik İşler					1.291.763
				Bina Değeri (TL)	9.903.513
				Toplam Bina Değeri (TL)	9.905.000

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	5.900.000
Bina Değeri (TL)	9.905.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	15.805.000

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın yasal durum değeri **14.525.000 TL**, mevcut durum değeri ise **15.805.000 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

Değerleme Konusu taşınmazlar için yasal durum değeri Pazar Yaklaşımı'na göre verilmiş olup aşağıdaki gibidir.

Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut durum değeri takdir edilirken bağımsız bölümler birleştirilerek kullanıldığından ve bina tek bir bölüm olarak bir bütün olarak kullanıldığından toplam bina değerine bakılmıştır. Bina bir bütün olarak değerlendirildiğinde Arsa + Maliyet Yöntemi ve bina için Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Buna göre arsa değeri için Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve üzerinde yer alan bina için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Bina maliyetleri için 2021 yılı Bayındırlık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	9.145.000	9.145.000
Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı	14.525.000	15.805.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Gayrimenkullerin bakımlı olması+ Gayrimenkullerin kullanım alanının yeterli olması+ Bölgenin ilçe ve şehir merkezine yakın olması	<ul style="list-style-type: none">- Bölgede otopark sorunu olması- Gayrimenkullerde proje harici tadilat olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Ofis ve plazalara hizmet veren bir bölgede olmasından dolayı bölgeye olan ilginin her daim artabilir olması	<ul style="list-style-type: none">- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli, ofis kullanımına uygun, buldukları binanın köşe konumunda ve ana cadde üzerinde olması ve ticari faaliyetin yüksek bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlarda proje harici tadilatlar olması, bölgede otopark sorunu olması olumsuz etkilerdendir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

12.05.2022 tarih A124 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup bu belgelerin güncel hali müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	31.03.2022	
Kur Bilgisi (Alış):	31.03.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro= 16,3148 TL, 1 USD= 14,6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç) *	14.525.000	990.554
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)*	15.805.000	1.077.846

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

H. Barış ALIR
Uluslararası İlişkiler
Lisans No: 407853

Buğra K. ESEN
Maden Mühendisi
Lisans No: 401282

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi
Lisans No: 401823

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







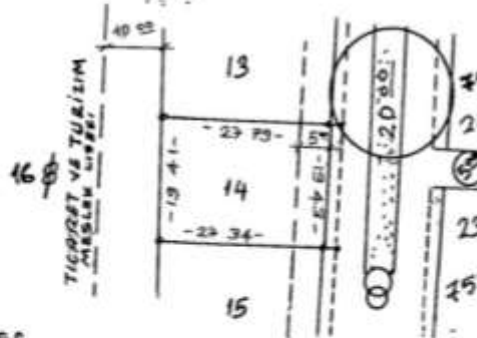








8.2. İmar Durum Belgesi

İMAR		KADASTRO		ŞUYU	TOPLAM	DUŞUNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No	Miktar M	Alan M	
26241	14	26241	7		-536-	Parselin tamamı 584 m ² iken 48 m ² 'si yola terk edilmiştir. Edilmiştir. (26.6.1997 tarih ve 5709 Yev. No ile)
İMAR DURUMU						
Yola Mesafesi 5.00m.				İnşaat tarzı AYRIK		
İnşaat Cephesi (E, y, ok) KROKİDE				Kat aded(Bodrum hariç) 3 KAT		
* Derinliği KROKİDE				Saçak seviyesi (Hmax): 9.50m-10.70m		
Parsel ölçülen 27/2003 tarihli				TAKS=0,40 KAKS=1,40		
Applikasyon zaptından alınmıştır				24/4/12/2000		
3/17/2003				Ayşe FITOZ BOZKURT Applikasyonuz, Bkşü- ler yüklenmiştir.		
				5233/20/03/2002		
				Mim S. ÖZKUL.		
<p>5 - YOLA MESAFE A-B-NİZAMI-KAT AD. 3 - YOL KOMŞU MES. - PROJE TANZİM VE TADİR - KROKİDE EKİ DÜZEN NOTLARI DİKKATE ALINACAKTIR - * SİVİL HAVACILIK ÖBVEL MÜBÜRÜLÜĞÜNÜN 26.06.2007 TARİHLİ ÖBVELGESİ DİKKATE ALINACAKTIR. HMAX SAÇAK SEVİYESİ BELİRLENİRKELİ İLGİLİ KOMUTANLIKTAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.</p>				19748/9/07/2003		
				Mim S. ÖZKUL.		
<p>CİZEN 10/12/2000 İ. BİNGÖL</p>				18585/19/07/2001		
				M. C. ÖZKUL.		
<p>İMAR PLANINA UYSUNDUR 19/07/2011 ŞEH. PL. DENEN ÖZEL</p>				14435/10.05/2013		
				HİM BİLİYER GELİK		
<p>A-İmar yönetmeliği 79 İmar durumunu gösteren çap ruhsat için başvuru tarihinden övel en fazla bir(1) sene içinde tasdik edilmiş olacaktır B-Aplikasyonuz çapla proje tasdik edilmez C-Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir</p>				Çap Orjinali ile Ka... aştırılmıştır. 10/05/2013		
				<p>M. BİNGÖL ÇELİK İMAR DURUMU... Ayşe FITOZ BOZKURT İM...</p>		

05.08.2021-144591



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

05.08.2021

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

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

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

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

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

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

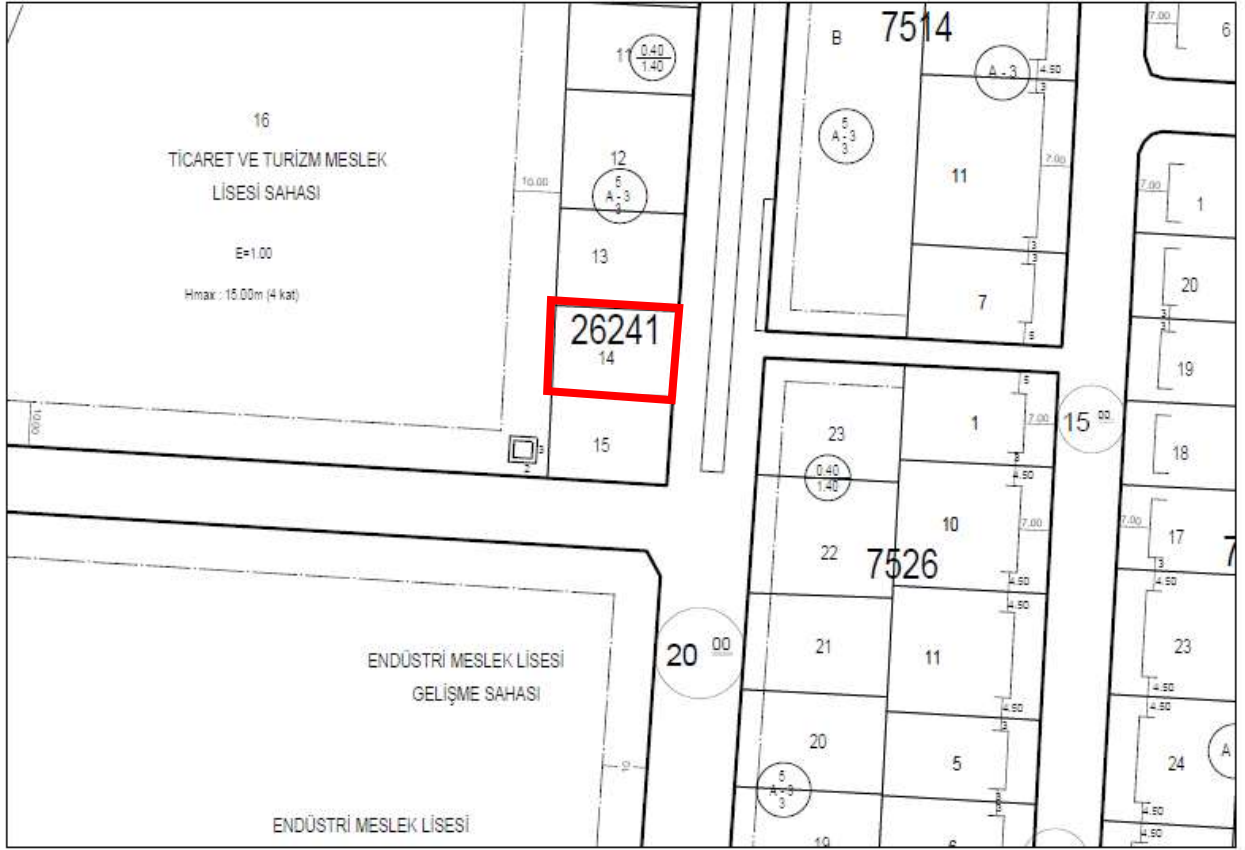
Belge Doğrulama Kodu :BSNEKU9CRU Pin Kodu :47003
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

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

Bilgi için: Yeşim YAVUZ ATEŞ
Unvanı: Harita Teknikeri



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



6

BALGAT TEKNİK OKULLARI PLAN NOTLARI

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

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

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

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

PLAN NOTU İLAVE

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

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE ENCÜMENİ

KARAR NO: C:\95\5275.15

Sayfa No.: 1

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

İlgili Müdürlüğün yukarıda tarih ve sayısı belirtilen yazısında;

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

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

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

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

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

- K A R A R -

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

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

Tasit yolu üzerinde bulunan 27001 ada da planla yol genişleme ol-

* 27002 ada 2 parsel

T.C.
DANKAYA BELEDİYE ENCUMENİ

KARAR NO: C:\95\5275.15

Sayfa No. : 2

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

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

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

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

H.İ.M.	S.İ.M.V.	V.İ.M.	F.İ.M.V.	T.K.M.	P.M.	Hu.İ.M.
I.KOCAMAN	L.MURSIPTINAR	H.DEDE	N.TASKAN	E.POLAT	V.KARAKAS	S.SOYLEF

RAPORTÖR :
I.GUVEN

04/01

Güvenç
Encümen Başkanı Şefi
ASLI GIBİDİR.

26241 KUMARLI ADA DAĞITIM ÇETVELİ SAYFA: 3

NO	26241	26241	26241	26241	26241	26241	26241	26241	26241
MAR. ADA	26241	26241	26241	26241	26241	26241	26241	26241	26241
MAR. PAR.	2	3	4	5	6	7	8		
PARTİTÜR									
9									ALAN M ²
10		631							631
11			573						573
12				783					783
13					816				816
14						536			536
15							536		536
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59									
60									
61									
62									
63									
64									
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									
77									
78									
79									
80									
81									
82									
83									
84									
85									
86									
87									
88									
89									
90									
91									
92									
93									
94									
95									
96									
97									
98									
99									
100									

SEBİTTİN GÜNEY

26.10.95

5135

İL

2022-ÖZEL-421

8.3. Resmi Belgeler**Proje Kapağı**

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

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

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

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

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

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

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

BACA EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

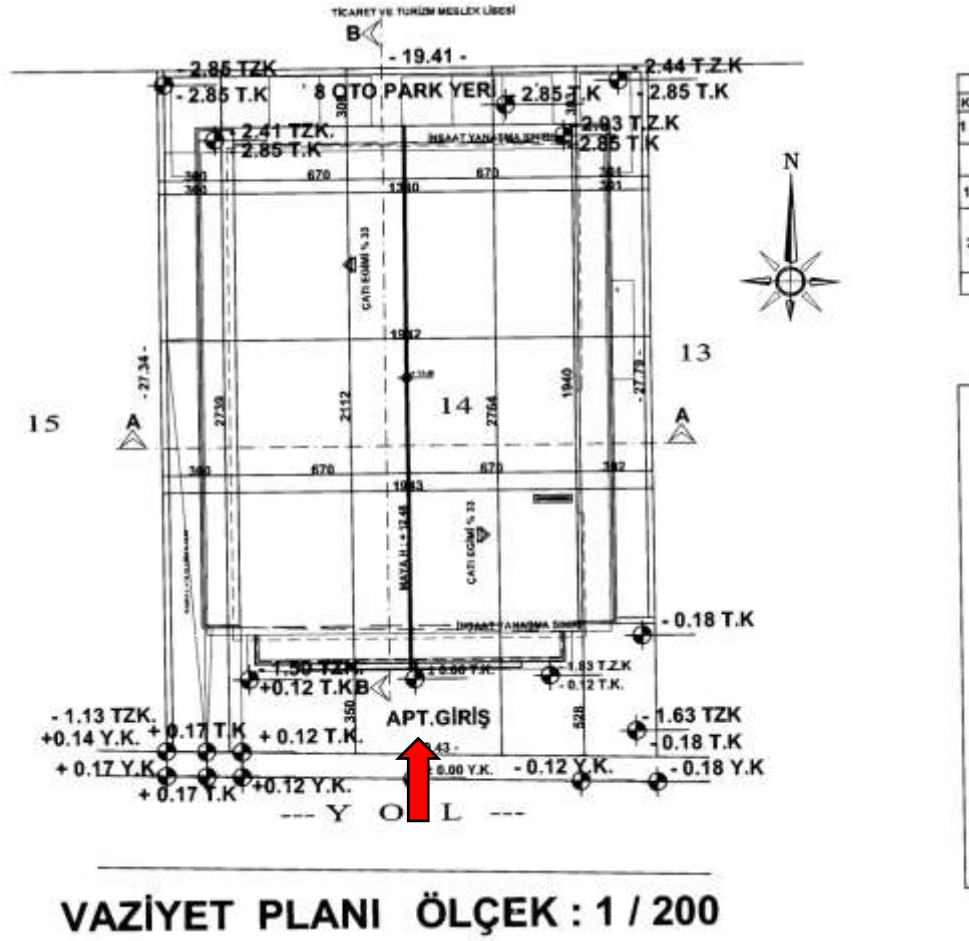
Mimar Ali Savaş YILMAZ tarafından kendi sorumluluğu altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzelterek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına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

Nüket BİÇEN
Mimar
Proje Büro Sorumlusu Yrd.

Belediye İmar Müdürlüğü



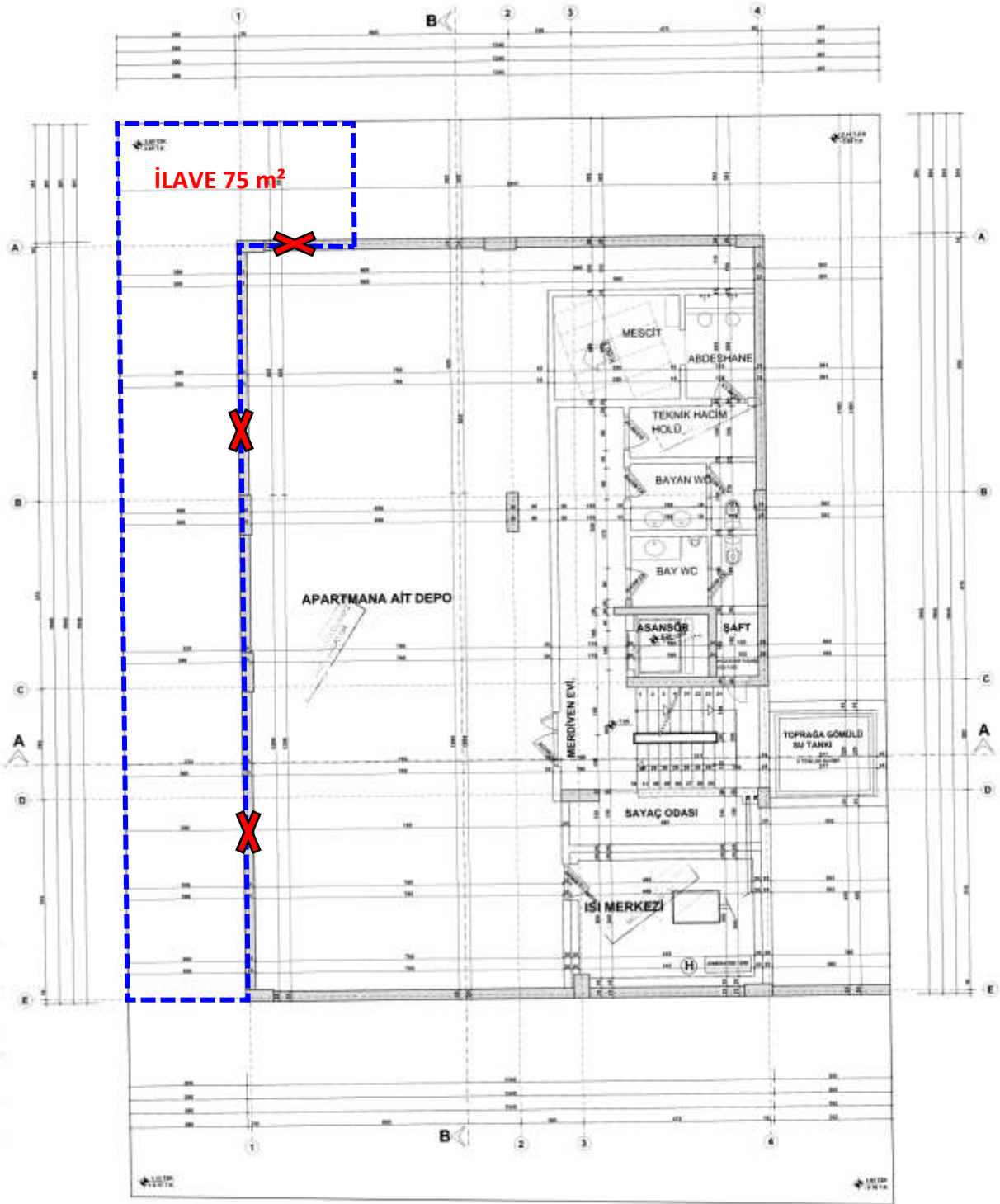
Vaziyet Planı



Liste Beyanı

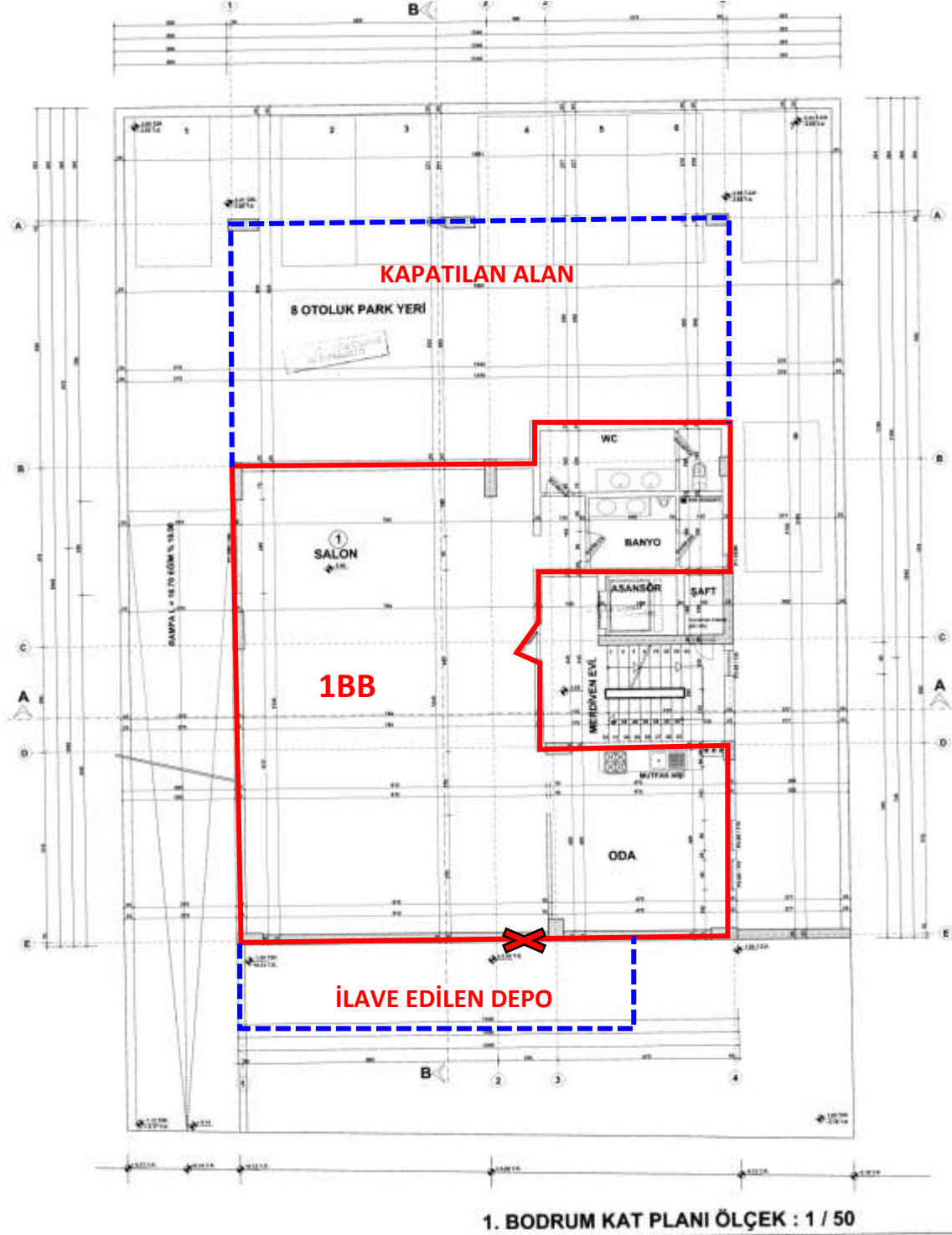
26241 ADA 14 PARSELİNE AİT LİSTE BEYANIDIR.				
KATLAR	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
1. BODRUM KAT	1	KONUT	88 / 536	YOK
ZEMİN KAT	2	KONUT	112 / 536	YOK
1. NORMAL KAT	3	KONUT	140 / 536	YOK
2. NORMAL KAT	4	ÇATI ARALI KONUT	196 / 536	YOK
TOPLAM			536 / 536	

2. Bodrum Kat Planı

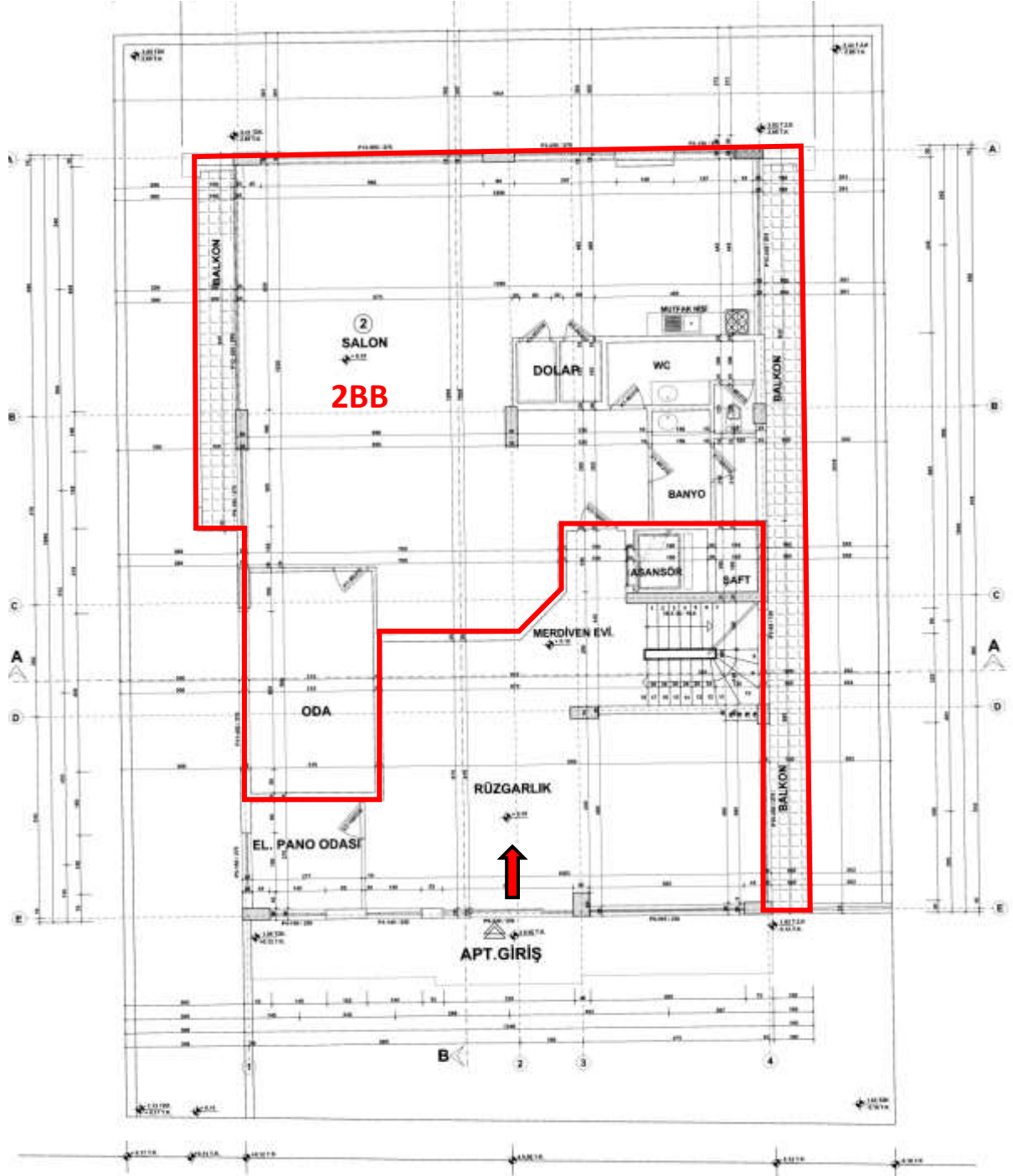


2. BODRUM KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

1. Bodrum Kat Planı

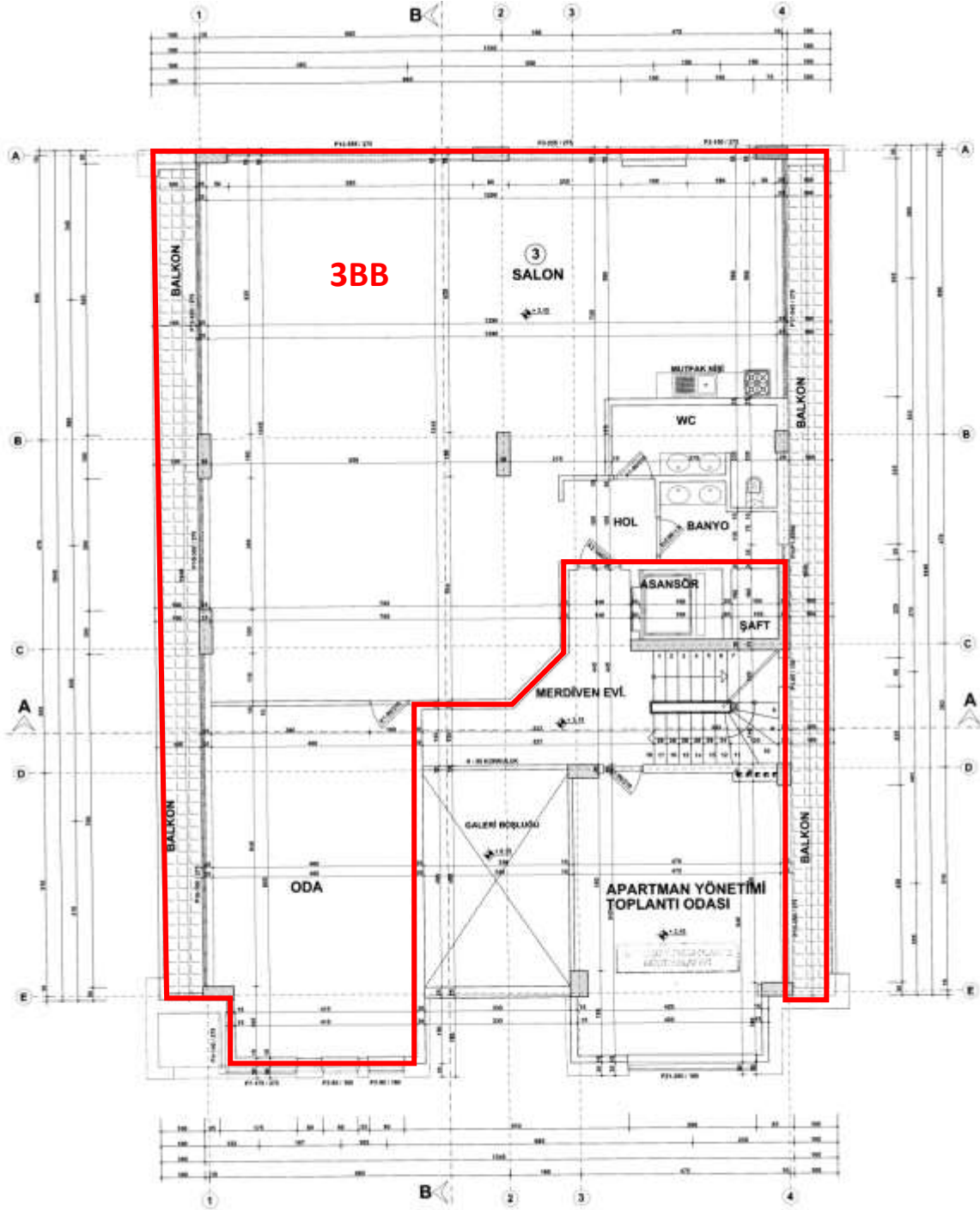


Zemin Kat Planı



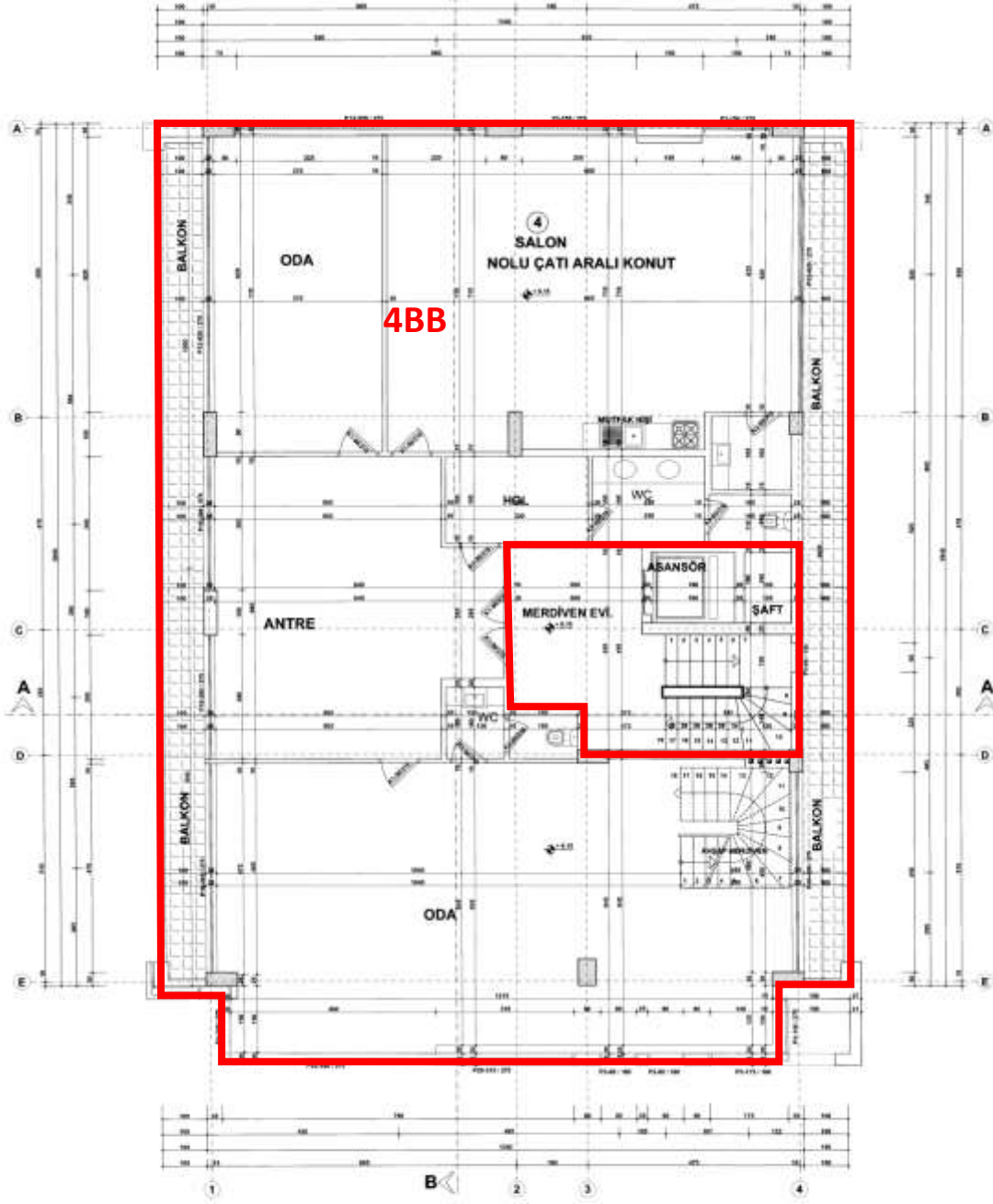
ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

1. Kat Planı



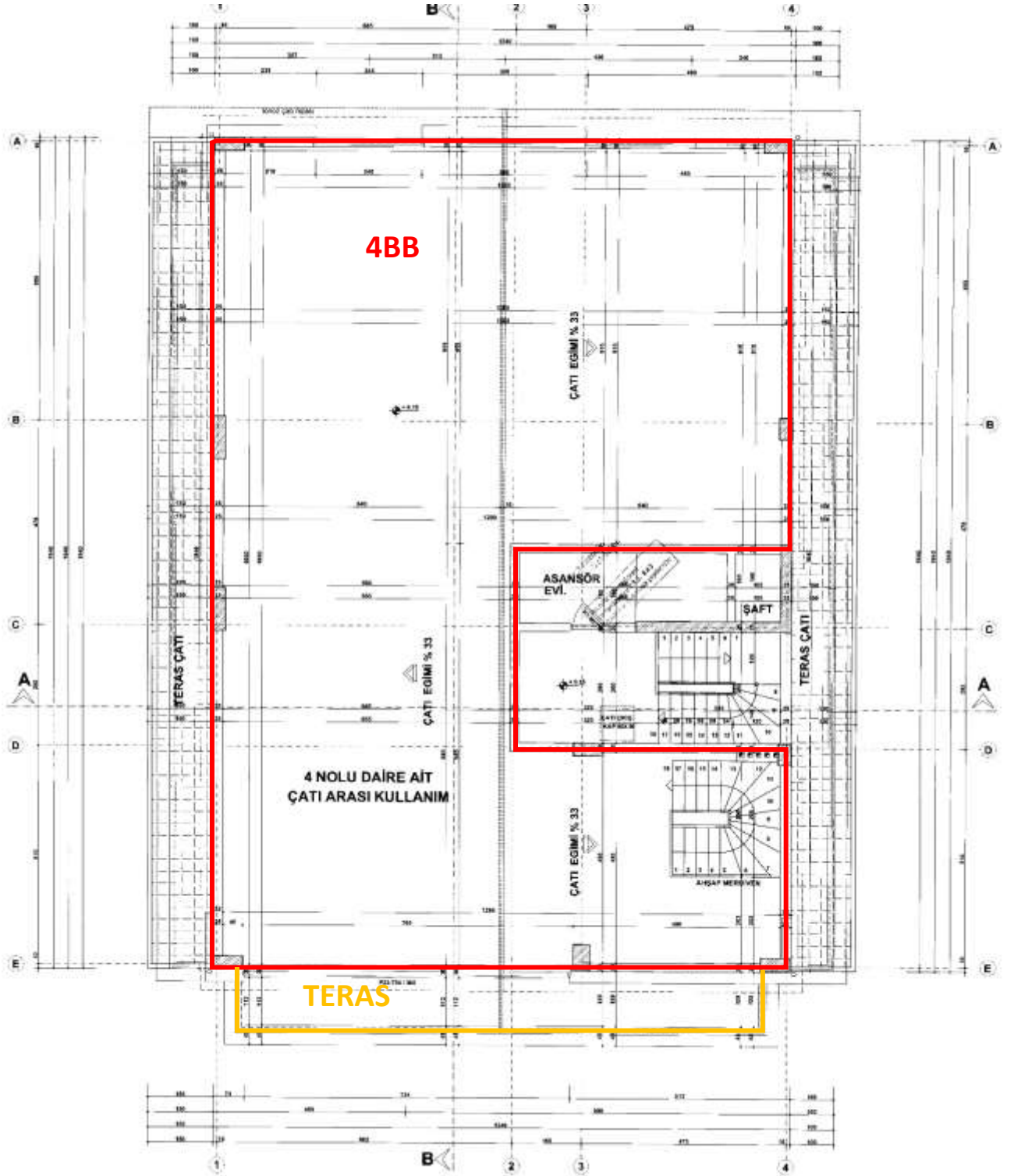
1. KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

2. Kat Planı

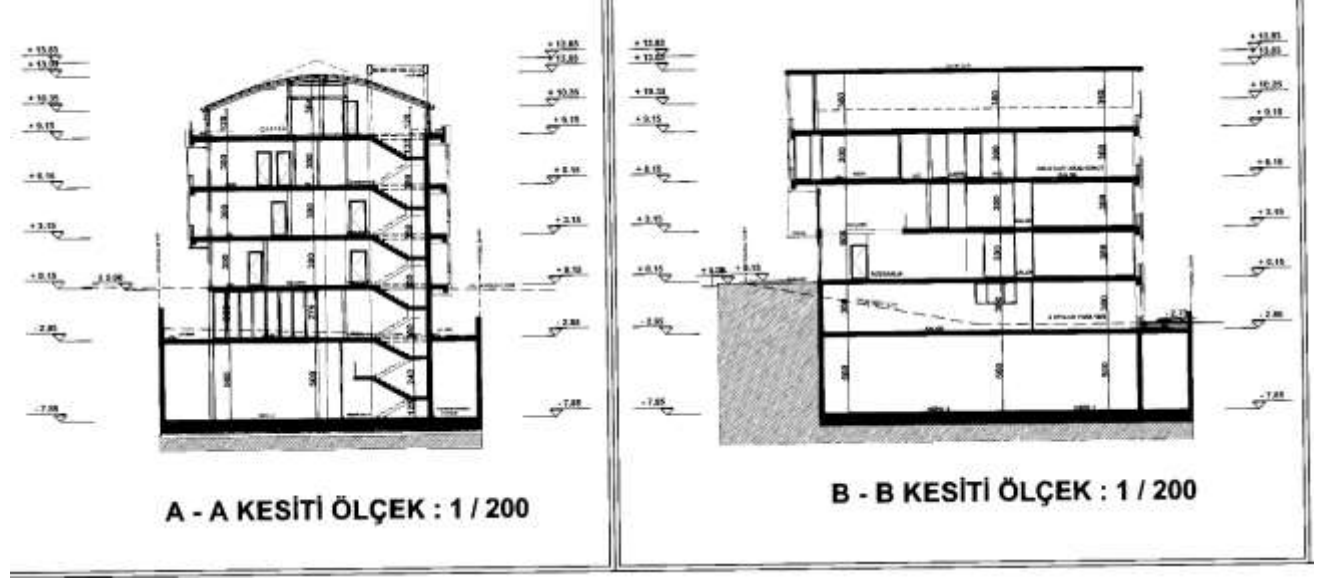


2. KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

Çatı Katı



Kesitler



Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA BELEDİYESİ		2. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA		3. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 26/4 2017		4. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 02/11/2017		5. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 11/26/2017		6. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 12/20/2017	
7. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA		9. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 11/26/2017		10. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 12/20/2017		11. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 11/26/2017		12. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 12/20/2017	
13. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA BELEDİYESİ		14. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA		15. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 11/26/2017		16. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 12/20/2017		17. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 11/26/2017		18. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 12/20/2017	
19. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA BELEDİYESİ		20. Ruhsatın Yapılan Yeri: ÇANKAYA		21. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 11/26/2017		22. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 12/20/2017		23. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 11/26/2017		24. Ruhsatın Yapılan Tarihi: 12/20/2017	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		2. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		3. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ	
4. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		5. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		6. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ	
7. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		8. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		9. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ	
10. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		11. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ		12. Adı Soyadı: ÇANKAYA BELEDİYESİ	

Yapı ile İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
1. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	2. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	3. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	4. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
5. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	6. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	7. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	8. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
9. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	10. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	11. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	12. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
13. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	14. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	15. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	16. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ

Yapının Teknik Özellikleri	
1. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	2. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
3. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	4. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
5. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	6. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
7. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	8. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
9. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	10. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
11. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	12. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
13. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	14. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ
15. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ	16. Özellik: ÇANKAYA BELEDİYESİ

Yapı Projeleri	
1. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	2. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ
3. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	4. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ
5. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	6. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ
7. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	8. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ
9. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	10. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ
11. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	12. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ
13. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	14. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ
15. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ	16. Proje: ÇANKAYA BELEDİYESİ

**TUM BAĞIMSIZ BOLUM
EVIYELERINE AYKOME KARARI
GEREĞİNCE ÇOP ÖĞÜTUCU
TAKILMASI ZORUNLUDUR**

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

**<< Telefon anketre tesiaat
uygunluk onayı olmadan
Yapı Kullanma İznı
verilmez >>**

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Denetimi				
181 Adı Soyadı	182 TC Kimlik no	183 Oda sicil no	184 Adres	
Mimar	İLİHAZ DOĞAN	30730702000	4228	LEVANT SOKAKI NO:59 Y. MAHALLESİ/ANKARA
Sak	SASAKI ŞAHİN	45118197400	8079	LEVANT SOKAKI NO:59 Y. MAHALLESİ/ANKARA
Denetçi	CELAL ULŞER	12300040000	17101	LEVANT SOKAKI NO:59 Y. MAHALLESİ/ANKARA
Makam Müdürü	ALİ BAY	1251011002	12300	LEVANT SOKAKI NO:59 Y. MAHALLESİ/ANKARA
FENKİ MEZİLİN				
Yapı Denetim Kuruluşu				
106 Kuruluş Adı PRATİK YAPİ DENETİM LTD.ŞTİ.	107 Yürürlükte olan sicil no, T.C. Sicil no. MEHMET TAVRUKLU 4022411736	108 Kuruluş Sicil no. 732015631	109 Adres LEVANT SOKAKI NO:59 Y. MAHALLESİ/ANKARA	110 Adres PRATİK YAPİ DENETİM LTD.ŞTİ. Çarşı Cad. Levant Sokak No:59 065512 315 02 29 YAKARLIYAKA/ANKARA Yerleşim Yolu V.D. 733 031 5631
Mimari Proje Müellifi				
112 Adı Soyadı ALİ SAVAŞ YILMAZ	113 T.C. Kimlik no. 4880000000	114 Oda sicil no. 5000	115 Adres YEDİÇAY MAHALLESİ LEVANT SOKAKI NO:59 Y. MAHALLESİ/ANKARA	116 Adres Alf
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının				
117 Değer (TL) 237	118 Makbuz tarihi 24.12.2013	119 Makbuz no. 349021		
120. Diğer Hususlar				
<p>1065 CADDESİ 13 030 KAPLI NOLU BİNAYIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM: 4 İÇ KAPI) 16.12.2013 TARİH VE 20.123 ANK SAYILI (SGK YAZISI) ✓ 06.09.2013 TARİH VE 25371 SAYILI (ASKI YAZISI) ✓ 10.11.2013 TARİH VE 25940 SAYILI (SOGALGAZ YAZISI) ✓ 28.08.2013 TARİH VE 2476 SAYILI (TELEKOM YAZISI) ✓ 12.11.2013 TARİH VE 25547 SAYILI (SİRTİM RAPORU) ✓ 16.10.2013 TARİH VE 2013/311 SAYILI (ASANSÖR BUNSATI) ✓ 18.09.2013 TARİH VE 24565 SAYILI 11803310 SIRA NOLU (RÖLEVE) APLİKASYON KROKİSİ ✓ 18.09.2013 TARİH VE 24565 SAYILI 11803310 SIRA NOLU (RÖLEVE) APLİKASYON KROKİSİ ✓ 18.09.2013 TARİH VE 24565 SAYILI 11803310 SIRA NOLU (RÖLEVE) APLİKASYON KROKİSİ ✓</p> <p>1,2,3 NOLU DAİRELER 134 170,212 M² 4 NOLU ÇATIARALI DAİRE 317 M² VE BİNA MÜSTEMLATI İÇİN VERİLMİŞTİR.</p>				
<p>Yapı sahibinin ...03.09.2013... günlük başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzalanarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>				
Bina Mahallini Teftiş Eden Teknik Görevliler				
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih TALIP KAYA BAKİMÇİ 1240702000 24.12.2013	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih DURKAN ALTEKİN YÜK. MÜHÜR 114033300000 24.12.2013	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih SADIK AKPINAR MÜHÜR 2499200000 24.12.2013		
124. Belgeyi teftiş eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih CELİN HİLELİ YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ SORUMLU 1030001000 24.12.2013	125. Belgeyi teftiş eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih CELİN HİLELİ YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ SORUMLU 1030001000 24.12.2013	126. Ortay köprü 2973869		

TAKYİDAT

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehlinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 26241/14
Zemin No	: K2551712	Yatırım	: 136,00 m ²
B / Dçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. No/İhtik	: 5 Katlı Apartman-Ofis
Konum Adı	: Çankaya Td	Blot/Kat/Giriş - R.B.No	: / / BODRUM / - (Bağ.Böl No F)
Mahalle / Kıyı Adı	: ÖVÜÇLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 00/50
Mevki		Bağ.Böl. Sitelik	: KOBUT
ÇH / Sayfa No	: 181 / 17918		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Yonatan Plaz		07/11/2013 - 19761	-
Beyan	EM ve Çevresinde		06/02/2014 - 6558	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ekirşığı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
25167621	PLATFORM TURİZM TAŞINACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Kat İhtikası Temni - 07/11/2013 - 19761 - -	
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.		
Şerh	SATIS VAADI SERİE 15/12/1998 T. VE 12031 YEV. ANK. 16 NOT. TANZİMİ T/12/1998 İNDEKS BİLGESAYAR 10/12/1998 - 12031	İNDEKS BİLGESAYAR SİSTEMLERİ MÜHÜRLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE				
Şerh	İNDEKS BİLGESAYAR SİSTEMLERİ MÜHÜRLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İLE İRACAT İLE İRACAT 24 503 000 000 TL	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/04/2009 - 2321		Beyan Hacı	Terklin-30/07/2015-40470
Şerh	HACIZ İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	26/04/2009 - 3478		Kıta Hacı Terkin	-15/01/2019-20189
Şerh	HACIZ İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	24/05/2009 - 4186		Kıta Hacı Terkin	-21/11/2018-48019
Şerh	HACIZ İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	26/04/2009 - 5481		Kıta Hacı Terkin	-10/07/2015-40471
Şerh	HACIZ YENİLEME İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/01/2001 - 161			
Şerh	HACIZ ANK. 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/08/2001 - 4186		Kıta Hacı Terkin	-15/01/2019-20189
Şerh	HACIZ YENİLEME İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/08/2001 - 4783		Kıta Hacı Terkin	-10/07/2015-40470
Şerh	İzmir Hacı - ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	18/12/2010 - 4468		Kıta Hacı Terkin	-27/11/2018-89111

Rapor Tarihi / Saat : 18.08.2021 10:21

Şerh	İzmir Hacı - ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	18/12/2010 - 4468		Kıta Hacı Terkin	-27/11/2018-89111
Şerh	İzmir Hacı - İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/08/2010 - 8234		Kıta Hacı Terkin	-24/12/2016-101829
Şerh	İzmir Hacı - İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YARDI VE İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	İZMİR 1000 SA. YEV. 1478 ANK. 34 İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/08/2010 - 4783		Beyan Hacı	Terklin-08/02/2021-10176

İpotek

Alacaklı	Müsteriklik	Borç	Faiz	Devre/Sıra	Sıra	Terim Tarih - Yev.	Borçlu	SOF Hakkı
(SN 20074) İNDEKS BİLGESAYAR SİSTEMLERİ MÜHÜRLEME SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	210000000000.00 ETL.	0	1 / 0	FBE	02/12/1998 - 11609	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Yok
İpotek Konusunda Hise Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Terim Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL.	02/12/1998 - 11609	Sap-10/08/2011-41804			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞINACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	03/12/098 - 11609	Kat İhtikası Temni-07/11/2013-19761			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞINACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 19761	-			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞINACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 19761	-			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞINACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 19761	-			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞINACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 19761	-			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.				
Düştünceler								
?								

Rapor Tarihi / Saat : 18.08.2021 10:21

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Panefel	: 26241/14
Zemin No	: R2651713	Yüzölçüm	: 536,00 m2
İ / İnce	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taraf Niteliği	: 5 Katlı Apartman-Bloku
Kararın Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl No: 2)
Makale / Köy Adı	: ÖVEÇLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 112/516
Mevki	: 1	Bağ.Böl. Niteliği	: KONUT
Çili / Sayfa No	: 181 / 17939		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemin	Terkis Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Yemin Planı - 06/11/2013		07/11/2013 - 59761	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		06/02/2014 - 6358	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eldiği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkis Sebabi - Tarih - Yev.
251678232	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/11/2013 - 59761 - -	
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemin	Terkis Sebabi - Tarih - Yev.		
İpotek	SATIŞ VAADİ ŞERHİ 15/12/1998 T. VE 12011 YEV. ANK. 16 NOT. TANZİMLİ 11/12/1998 İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	18/12/1998 - 12011	-		
Şeh.	HACİZ- 25/04/1999 TA. YEV. 2312 ANK. 23. İCRA MÜD. 16/05/1999 TARİH VE 2312 YEV. HACİZ	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/05/1999 - 2312	İpotekli Haciz Terkisi-10/07/2013-49670		
Şeh.	HACİZ- 24/04/1999 TA. YEV. 2478 ANK. 23. İCRA MÜD. 16/05/1999 TARİH VE 2478 YEV. HACİZ	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/05/1999 - 2478	İpotekli Haciz Terkisi-13/07/2019-20380		
Şeh.	HACİZ- 24/04/1999 TAR. V. 4366 ANK. 23. İCRA MÜD. 16/05/1999 TA. 1999/2483 E. VAZİ İLE 8.181.780.279 TL BORÇ İÇİN		16/05/1999 - 4366	İpotekli Haciz Terkisi-21/11/2018-48619		
Şeh.	HACİZ- 23. İCRA MÜD. 16/05/2004 TA. 1602/180 E. SAN. VAZİ İLE 404.021.090 TL		16/05/2004 - 1681	İpotekli Haciz Terkisi-30/07/2013-49473		
Şeh.	HACİZ YENİLENMİŞİR 09/01/2001 TAR. 141 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA ANKARA GAYRİMENKUL 22. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ		09/01/2001 - 161	-		
Şeh.	HACİZ- ANK. 23. İCRA MÜD. 16/05/2001 TA. 1602/180 E. SAN. VAZİ İLE 404.021.090 TL		16/05/2001 - 4184	İpotekli Haciz Terkisi-15/03/2019-20189		
Şeh.	HACİZ YENİLENMİŞİR 06/05/2001 T. VE 4304 YEV. ANK. 23. İCRA MÜD. 16/05/2001 TARİH VE 4304 YEV. HACİZ		06/05/2001 - 4704	İpotekli Haciz Terkisi-30/07/2013-49470		
Şeh.	İpotekli Haciz - ANKARA E. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ- san. 09/12/2010 tarih 3020/4234-nyeti Haciz Yemin sarfiyatından ile 0 TL bedel ile Alacaklı - TASHİYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz iptalmiştir.		09/12/2010 - 4404	İpotekli Haciz Terkisi-22/11/2018-89111		

Rapor Tarihi / Sayı : 18.08.2021 / 10.21

3

Şeh.	İpotekli Haciz - ANKARA E. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ- san. 09/12/2010 tarih 3020/4234-nyeti Haciz Yemin sarfiyatından ile 0 TL bedel ile Alacaklı - TASHİYE HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. lehine haciz iptalmiştir.		09/12/2010 - 4404	İpotekli Haciz Terkisi-22/11/2018-89111
Şeh.	İpotekli Haciz - İstanbul Anadolu İl. İcra Dairesi san.04/08/2019 tarih 3020/4234-nyeti Haciz Yemin sarfiyatından ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı - Yeminli Harcı Çetin lehine haciz iptalmiştir.		04/08/2019 - 3834	İpotekli Haciz Terkisi-24/12/2019-105820
Şeh.	İpotekli Haciz - İstanbul Anadolu İl. İcra Dairesi san.01/07/2020 tarih 3020/4234-nyeti Haciz Yemin sarfiyatından ile 2391.51.39 TL (Alacaklı - Arayaya Tanrı İhtilafı İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)		01/07/2020 - 4764	İpotekli Haciz Terkisi-05/02/2021-10176

İpotek

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Derrec/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 20974) İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	210000000000.00 ETL	0	1 / 0	FBK	02/12/1998 - 11609	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Yok
İpotekli Konudağı Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkis Sebabi - Tarih - Yev.			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Panefel - 1 / 1		VEGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Sans-10/08/2011 - 41804			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Panefel - 1 / 1		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	Kat İrtifakı Tesisi-07/11/2013 - 59761			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Panefel - 1 / 1	1 nolu Bag Bölgesi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Panefel - 1 / 1	2 nolu Bag Bölgesi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Panefel - 1 / 1	3 nolu Bag Bölgesi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-			
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Panefel - 1 / 1	4 nolu Bag Bölgesi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yemin	Terkis Sebabi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								
7								

Rapor Tarihi / Sayı : 18.08.2021 / 10.21

4

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 26241/14
Zemin No	: 82651714	Yatılıçım	: 536,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ada Tap. Niteliği	: 5 Katlı Apartman-Blok
Karşın Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: - / 1.EAT / - (Bağ. Böl. No: 3)
Makale / Kty Adı	: ÖVÜÇLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 140336
Mevki	:	Bağ. Böl. Niteliği	: KONUT
Çizim / Sayfa No	: 181 / 17040		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yatırım Planı : 06/11/2013		07/11/2013 - 89761	-
Beyan	KM ru Çevirilmiştir.		06/02/2014 - 6538	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaare	Etilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
251676233	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/11/2013 - 89761 - -	
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	SATIŞ VAADİ ŞERHİ (5/12/1998 T. VE 12001 YEV. ANK. 16. NOL. TARZIMLI 11/12/1998 İNDEKS BİLGİSAYAR T. VE 42323 SAY. SATIŞ VAADİ SÖZ. GÜRLÜĞÜ 200.000.000.000 TL. BİRDİLE İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE İLE 8 181 760 279 TL. BORÇ İÇİN.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	15/12/1998 - 15031	-		
Şerh	HACİZ: 06/04/1999 TA. YEV. 2732 ANK. 27. İCRA MÜD. 30/01/1999 TARİHİ VE 1000/1001 SAYILI YAZI İLE BORÇ 5.368.435.766 TL.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/04/1999 - 2732	İhtiyat Hacı Terkin: 10/07/2013-49470		
Şerh	HACİZ: 26/04/1999 TA. YEV. 3478 ANK. 25. İCRA DAİ. MÜD. NOL. 15/04/1999 TARİHİ VE 1999/1949 S. Y. İLE BORÇ: 24.503.000.000 TL.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	26/04/1999 - 3478	-		
Şerh	HACİZ: 24/05/1988 TARİHİ VE 4466 ANK. 27. İCRA MÜD. 30/01/1999 TA. 1099/2352 S. YAZI İLE 8 181 760 279 TL. BORÇ İÇİN.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	24/05/1988 - 4466	İhtiyat Hacı Terkin: 21/11/2018-88619		
Şerh	HACİZ: 27. İCRA MÜD. 31/05/2004 TAR. 100/2149 E. SAY. YAZI 8 894 682 060 TL. 25/06/2006 YEV. 5481	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	25/06/2006 - 5481	İhtiyat Hacı Terkin: 30/07/2013-49471		
Şerh	HACİZ YENİ İNŞAATİ 09/11/2001 TARİHİ 181 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA DAİ. MÜD. 08/01/2001 TARİHİ 1999/1938 S. YAZI İLE ORNAS BİLGİSAYAR VE EĞİTİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.	ANKARA 22. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	09/11/2001 - 161	-		
Şerh	HACİZ ANK. 25. İCRA DAİ. MÜD. 08/01/2001 TARİHİ VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI ÇERÇİNEDE 24/05/1999 TARİHİ VE 4388 YEVİMİYELİ HACİZ YENİ İNŞAATİ 16/05/2001 TARİHİ VE 4186 YEV.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/05/2001 - 4186	-		
Şerh	HACİZ YENİ İNŞAATİ 06/05/2004 T. VİCEKİSİ YEV. ANK. 27. İCRA MÜD. 30/01/1999 TARİHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARİHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİ İNŞAATİ.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/05/2004 - 4503	İhtiyat Hacı Terkin: 30/07/2013-49470		
Şerh	İhtiyat Hacı - ANKARA E. İCRA MÜD. 08/01/2001 TARİHİ VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI ÇERÇİNEDE 07. TL. Bedel ile Alınacak - TAŞIYI HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. İhtiyat Hacı İşlemiyle.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	10/13/2010 - 44004	İhtiyat Hacı Terkin: 25/11/2018-89111		

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

5

Şerh	İhtiyat Hacı - ANKARA E. İCRA MÜD. 08/01/2001 TARİHİ VE 1999/1945 SAYILI YAZILARI ÇERÇİNEDE 07. TL. Bedel ile Alınacak - TAŞIYI HALİNDE TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş. İhtiyat Hacı İşlemiyle.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	10/13/2010 - 44004	İhtiyat Hacı Terkin: 22/11/2018-89996	
Şerh	İhtiyat Hacı - İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi no: 08/08/2019 tarih: 2019/20540 sayılı Hacı Yürütme sayılı yazıları ile 2327.91 TL. bedel ile Alınacak - Yatırım Borca Çetin İhtiyat Hacı İşlemiyle.	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	08/08/2019 - 38345	İhtiyat Hacı Terkin: 24/12/2019-161820	
Şerh	İhtiyat Hacı - İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi no: 01/07/2020 tarih: 2020/9251 sayılı Hacı Yürütme sayılı yazıları ile Boş : 239151.39 TL. (Alınacak : Avrasya Turizm İşletme İşletme Ve Yatırım Anonim Şirketi)	ANKARA 25. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	01/07/2020 - 43821	İhtiyat Hacı Terkin: 05/02/2021-10176	

İpotek

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Devret/Söz	Süre	Yeni Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İNŞAAT İNDEKS BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	210000000000.00 ETL.	B	1 / 0	FUR.	02/12/1998 - 11609	VİGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Var
İpotekin Konusunda Hisse Bölgesi								
Yatırım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26244 Ada 14 Parsel - 1 / 1	1 / 1	VİGA EĞİTİM SAĞLIK TEKSTİL GIDA SAN. TİC. A.Ş.	210000000000.00 ETL.	02/12/1998 - 11609	Satp-13/08/2011 - 41804			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26244 Ada 14 Parsel - 1 / 1	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 89761	Kat İrtifakı Tesisi-07/11/2013 - 89761			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1 / 1	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 89761	-			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1 / 1	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 89761	-			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1 / 1	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 89761	-			
Çankaya TM - ÖVÜÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1 / 1	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	210000000000.00 ETL.	07/11/2013 - 89761	-			
İpotek SBI Bilgisi								
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düğümler								

Rapor Tarihi / Saati : 18.08.2021 10:21

6

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 26241/14
Zemin No	: 42651713	Yatışım	: 536,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	: 3 Katlı Apartman-Binan
Konum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / 7 .KAT / - (Bag.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: ÖVEÇLER Mah.	Aras Pay/Payda	: 196/536
Merkül		Bag.Böl. Nitelik	: ÇATI ARALIKLI KONUT
Çift / Sayfa No	: 1 / 17941		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yonatan Plaza - 06/11/2013		07/11/2013 - 59761	-
Beyan	- KM no Çevreliştir.		06/02/2014 - 6558	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
251676234	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 07/11/2013 - 59761 - -	- -
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	SATIŞ VAADI ŞERHİ (5/12/1991 VE 12/01 YEV. ANK. 16. NO'LU TAŞINIMLI 11/12/1998 İNDEKS BİLGESAYAR SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. LEHİNE.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	15/12/1998 - 12011	-		
Şerh	HACİZ: 04/06/2009 TA. YEV 2732 ANK. 23. İCRA DAİRESİ 3430/1600 TARHİ. 1999/0461 SAYILI YAZI İLE BORÇ + 368 433 766 TL.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	05/02/1999 - 4702	İbrahim Hacı Terkin - 30/07/2015 - 49470		
Şerh	HACİZ: 26/04/1999 TA. YEV 3478 ANK. 23. İCRA DAİRESİ 14/04/1999 TA. 1999/2333 S. YAZI İLE 8 181 799 279 TL BORÇ İÇİN.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	26/04/1999 - 3478	-		
Şerh	HACİZ: 24/05/1998 TA. YEV 4166 ANK. 23. İCRA DAİRESİ 14/04/1999 TA. 1999/2333 S. YAZI İLE 8 181 799 279 TL BORÇ İÇİN.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	24/05/1998 - 4166	İsmail Hacı Terkin - 21/11/2013 - 48619		
Şerh	HACİZ: 27. İCRA DAİRESİ 21/06/2004 TAR. 9862319 İC. KAY. YAZI İLE 8182 400 TL.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	25/06/2004 - 4681	İsmail Hacı Terkin - 30/07/2015 - 49470		
Şerh	HACİZ YENİLENİMİ 06/01/2001 TAR. 161 YEV. ANK. GAYRİMENKUL SATIŞ 22. İCRA DAİRESİ 22. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA 22. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	09/01/2001 - 161	-		
Şerh	HACİZ ANK. 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/05/2001 TARHİ VE 1999/1845 SAYILI YAZILI GÖRÜŞÜNE 24/05/1999 TARHİ VE 4166 YEVMEYİLİ HACİZ YENİLENİMİ 16/05/2001 TARHİ VE 4166 YEV.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/05/2001 - 4166	-		
Şerh	HACİZ YENİLENİMİ 06/01/2001 TAR. 161 YEV. ANK. 23. İCRA DAİRESİ 25/04/2003 TARHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENİMİ.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	06/05/2001 - 4702	İsmail Hacı Terkin - 30/07/2015 - 49470		
Şerh	İsmail Hacı Terkin - ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. HACİZ YENİLENİMİ 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. ANK. 23. İCRA DAİRESİ 25/04/2003 TARHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENİMİ.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/01/2001 - 49468	İsmail Hacı Terkin - 22/11/2013 - 48611		

Rapor Tarihi / Sayı : 18.08.2021 / 10.21

Şerh	İsmail Hacı Terkin - ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. HACİZ YENİLENİMİ 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. ANK. 23. İCRA DAİRESİ 25/04/2003 TARHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENİMİ.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/01/2001 - 49468	İsmail Hacı Terkin - 22/11/2013 - 48611
Şerh	İsmail Hacı Terkin - ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. HACİZ YENİLENİMİ 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. ANK. 23. İCRA DAİRESİ 25/04/2003 TARHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENİMİ.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/01/2001 - 49468	İsmail Hacı Terkin - 22/11/2013 - 48611
Şerh	İsmail Hacı Terkin - ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. HACİZ YENİLENİMİ 06/01/2001 TARHİ VE 161 YEV. ANK. 23. İCRA DAİRESİ 25/04/2003 TARHİ VE 1999/1861 SY. YZ. İLE 05/04/1999 TARHİ VE 2732 YEV. HACİZ YENİLENİMİ.	ANKARA 23. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	16/01/2001 - 49468	İsmail Hacı Terkin - 22/11/2013 - 48611

İpotek

Alacaklı	Müsterhaklı?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:20974) İNDEKS BİLGESAYAR SİSTEMLERİ MÜH. SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.	Evet	21000000000.00 ETL	0	1 / 0	5YK	02/12/1998 - 11609	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TERKİMLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.	Yok

İpotek Konusunda Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1/1	1/1	VEGA EĞİTİM SAĞLIK TERKİMLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.	21000000000.00 ETL	02/12/1998 - 11609	Sayı: 10/08/2011 - 41804
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	21000000000.00 ETL	06/04/1998 - 11609	Kat İrtifakı Tesisi - 07/11/2013 - 59761
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	21000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	21000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	21000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-
Çankaya TM - ÖVEÇLER Mah. 26241 Ada 14 Parsel - 1/1	1/1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	21000000000.00 ETL	07/11/2013 - 59761	-

İpotek SBI Bilgisi

SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düğünceler

7

Rapor Tarihi / Sayı : 18.08.2021 / 10.21

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:01

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	26241/14
Taşınmaz Kimlik No:	82651712	AT Yüzölçüm(m2):	536.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖVEÇLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	181/17938	Arsa Pay/Payda:	88/536
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 Katlı Apartman-Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/11/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya -	-

1 / 3

			07-11-2013 16:28 - 59761	
--	--	--	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
251676231	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 07-11-2013 59761	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 034287 NAKİL VASITA Vergi Dairesi nin 24/03/2022 tarih 325439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33259.27 TL (Alacaklı : 034287 NAKİL VASITA Vergi Dairesi)	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 24-03-2022 11:32 - 29907	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xRmluYQplri kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:03

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	26241/14
Taşınmaz Kimlik No:	82651713	AT Yüzölçüm(m2):	536.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖVEÇLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	181/17939	Arsa Pay/Payda:	112/536
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 Katlı Apartman-Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/11/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya -	-

1 / 3

			07-11-2013 16:28 - 59761	
--	--	--	-----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
251676232	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 07-11-2013 59761	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 034287 NAKİL VASITA Vergi Dairesi nin 24/03/2022 tarih 325439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33259.27 TL (Alacaklı : 034287 NAKİL VASITA Vergi Dairesi)	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 24-03-2022 11:32 - 29907	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi nin 25/04/2022 tarih 2022/1675 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK		Çankaya - 25-04-2022 16:30 - 43293	

2 / 3

	330400 TL . (Alacaklı : Sözkur Turizm Otomotiv Petrol Ürünleri İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi)	GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---	--	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Rzzwxqn5TrL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:03

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	26241/14
Taşınmaz Kimlik No:	82651714	AT Yüzölçüm(m2):	536.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖVEÇLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.KAT//3
Cilt/Sayfa No:	181/17940	Arsa Pay/Payda:	140/536
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 Katlı Apartman-Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/11/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya -	-

1 / 3

			07-11-2013 16:28 - 59761
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
251676233	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 07-11-2013 59761	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 034287 NAKİL VASITA Vergi Dairesi nin 24/03/2022 tarih 325439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33259.27 TL (Alacaklı : 034287 NAKİL VASITA Vergi Dairesi)	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 24-03-2022 11:32 - 29907	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi nin 25/04/2022 tarih 2022/1675 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK		Çankaya - 25-04-2022 16:30 - 43293	

2 / 3

330400 TL . (Alacaklı : Sözkur Turizm Otomotiv Petrol Ürünleri İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi)	GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		
---	---	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1xFOvwcRj3L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:03

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	26241/14
Taşınmaz Kimlik No:	82651715	AT Yüzölçümü(m2):	536.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARALIKLI KONUT
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖVEÇLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.KAT//4
Cilt/Sayfa No:	181/17941	Arsa Pay/Payda:	196/536
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 Katlı Apartman-Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 06-02-2014 09:34 - 6558	-
Beyan	Yönetim Planı : 06/11/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya -	-

1 / 3

			07-11-2013 16:28 - 59761
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
251676234	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 07-11-2013 59761	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 034287 NAKİL VASİTA Vergi Dairesi nin 24/03/2022 tarih 325439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33259.27 TL (Alacaklı : 034287 NAKİL VASİTA Vergi Dairesi)	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çankaya - 24-03-2022 11:32 - 29907	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi nin 25/04/2022 tarih 2022/1675 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK		Çankaya - 25-04-2022 16:30 - 43293	

2 / 3

	330400 TL - (Alacaklı : Sözkur Turizm Otomotiv Petrol Ürünleri İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi)	GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---	--	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PMz1Bx6pFHyy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullandığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - *Statement of Applicability Date/Rev*: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - *Certificate No*: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - *First Registration Date*: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - *Issue Date/No*: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - *Expiry Date*: 27.01.2025

Onay / Approval
Z. Capurcuoglu.

TÜRKAK
TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 17021-1
AB-0094-YS

CIBELP2/FO2 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

Bu Sertifika kuruluşun, Ccert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ccert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ccert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627

02/11/2018

Konu : Yetkilendirme

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL

Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr

Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssoogu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. 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 DEĞERLEMEVE 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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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,

Bakiye Yolu E. İm No:126 06000 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Halkıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3962000, Faks: (212) 3542000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72688 Dosya Adı: 4625-ku15-44-016049003
<https://belgeimza.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İmza İsmi: Gayr Menkul Değerleme
BAŞUZMAN
www@spk.gov.tr

8.8. Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018No : 407853

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

Hüseyin Barış ALIR

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 : 22.02.2010

No : 401282

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

Buğra Kağan ESEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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.

A. Arıkan
İlkkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal
K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

Sayın Hüseyin Barış ALIR
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.1627

Sayın Buğra Kağan ESEN
(T.C. Kimlik No: 34066685390 - Lisans No: 401282)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

aden®

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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



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