

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

ANKARA – YENİMAHALLE

64821 Ada 4 PARSEL – 1 ADET MESKEN

2022-ÖZEL-423

15.05.2022

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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 24 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 24 -
7. SONUÇ	- 26 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 26 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 26 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
8. RAPOR EKLERİ	- 28 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 33 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 40 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 52 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 53 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 54 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 55 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 56 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 59 -

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	: 15.05.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-423
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Aşağı Yahyalar Mahallesi, 64821 Ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan yapının 1. normal katında yer alan 2 no.lu bağımsız bölümün 31.03.2022 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 karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 16.05.2022 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 şirketimiz bünyesinde 30.06.2021 tarihli 2021-ÖZEL-287 rapor numaralı rapor, 30.09.2021 tarihli 2021-ÖZEL-630 rapor ile 31.12.2021 tarihli 2021-ÖZEL-667 numaralı rapor hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 1.050.000-TL : BirMilyonElliBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 71.606-USD : YetmişBirBinAltıYüzAltı-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah., Kızılay Sokak, No:39, Kat:1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	Poliçe No: 603400000002386 : Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Hüseyin Barış Alır 407853 (Dijital Rozet) : Denetleyen (D.U.): Buğra Kağan Esen 40282 (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.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen 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

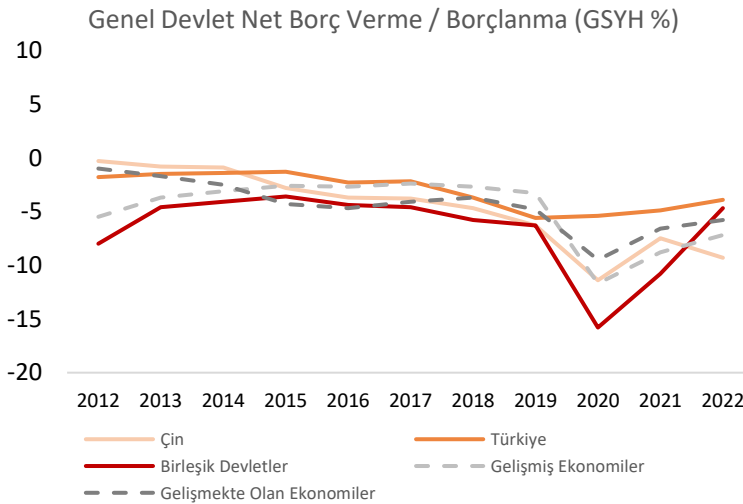
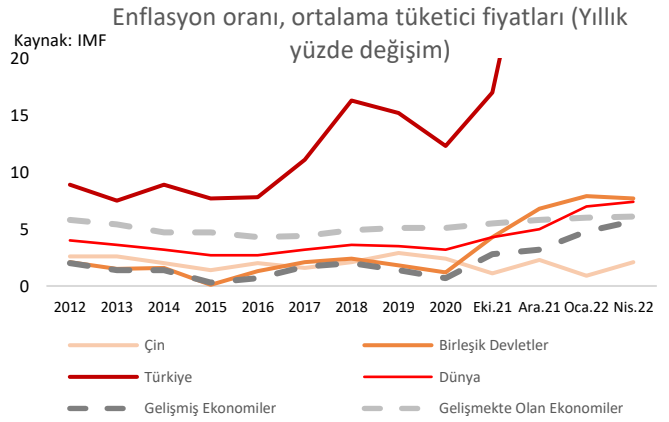
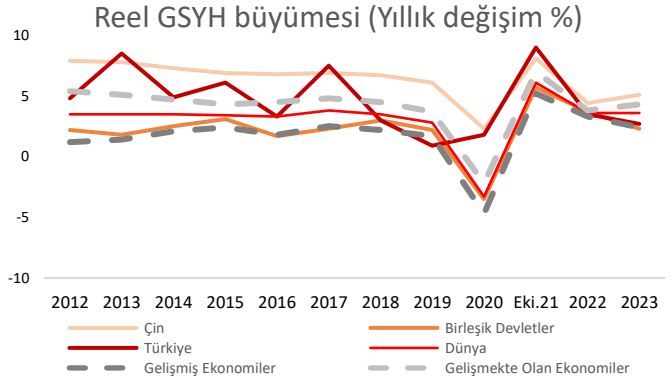


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.



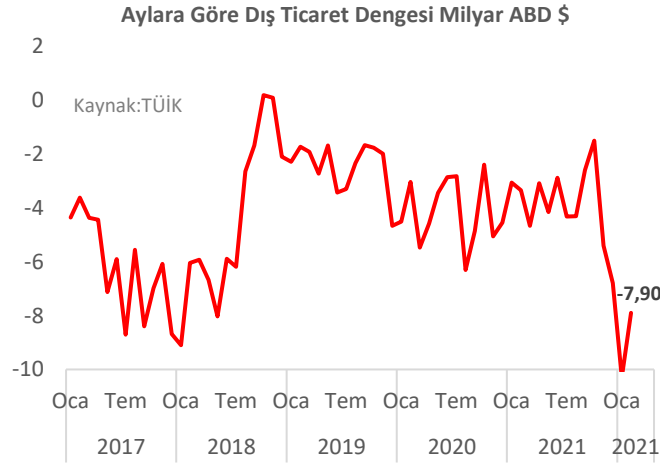
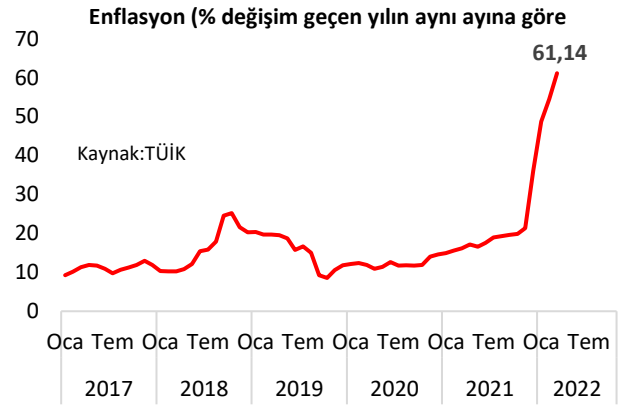
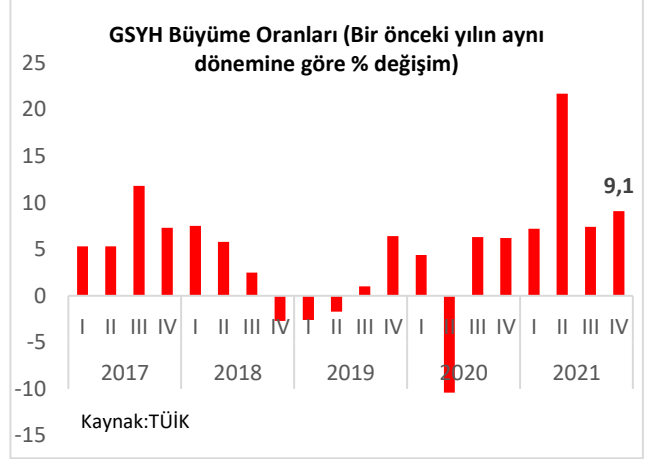
COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir 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.

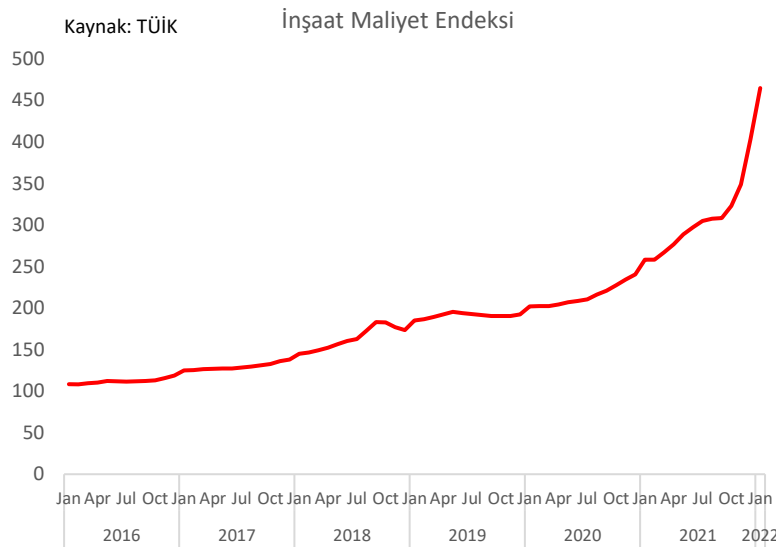
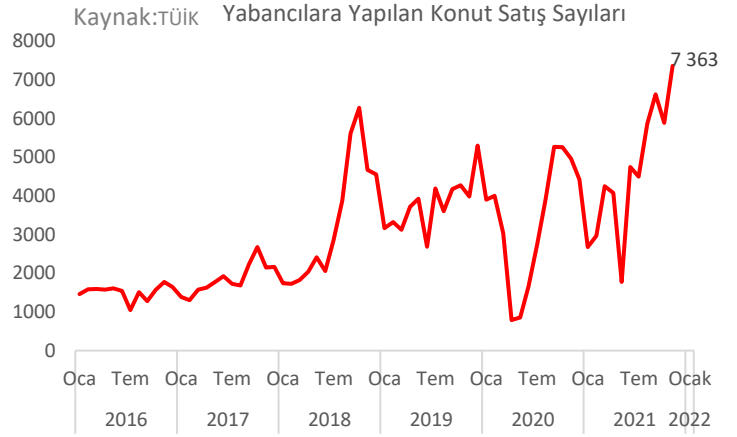
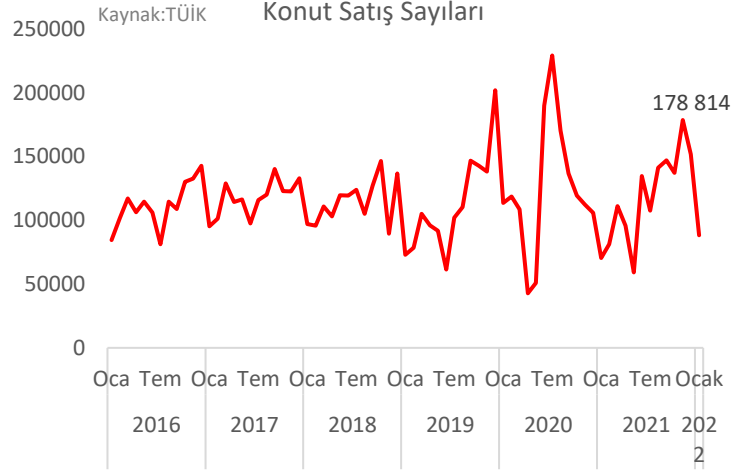
Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 785 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 299 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 98 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 85 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 70 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların detayları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	64821/4 (2 BB)
İnceleme Tarih ve Saati	03.05.2022 – 15:04
Beyan Bölümü	Yönetim Planı 12/08/2009 (T:14.08.2009, Y:15964)

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

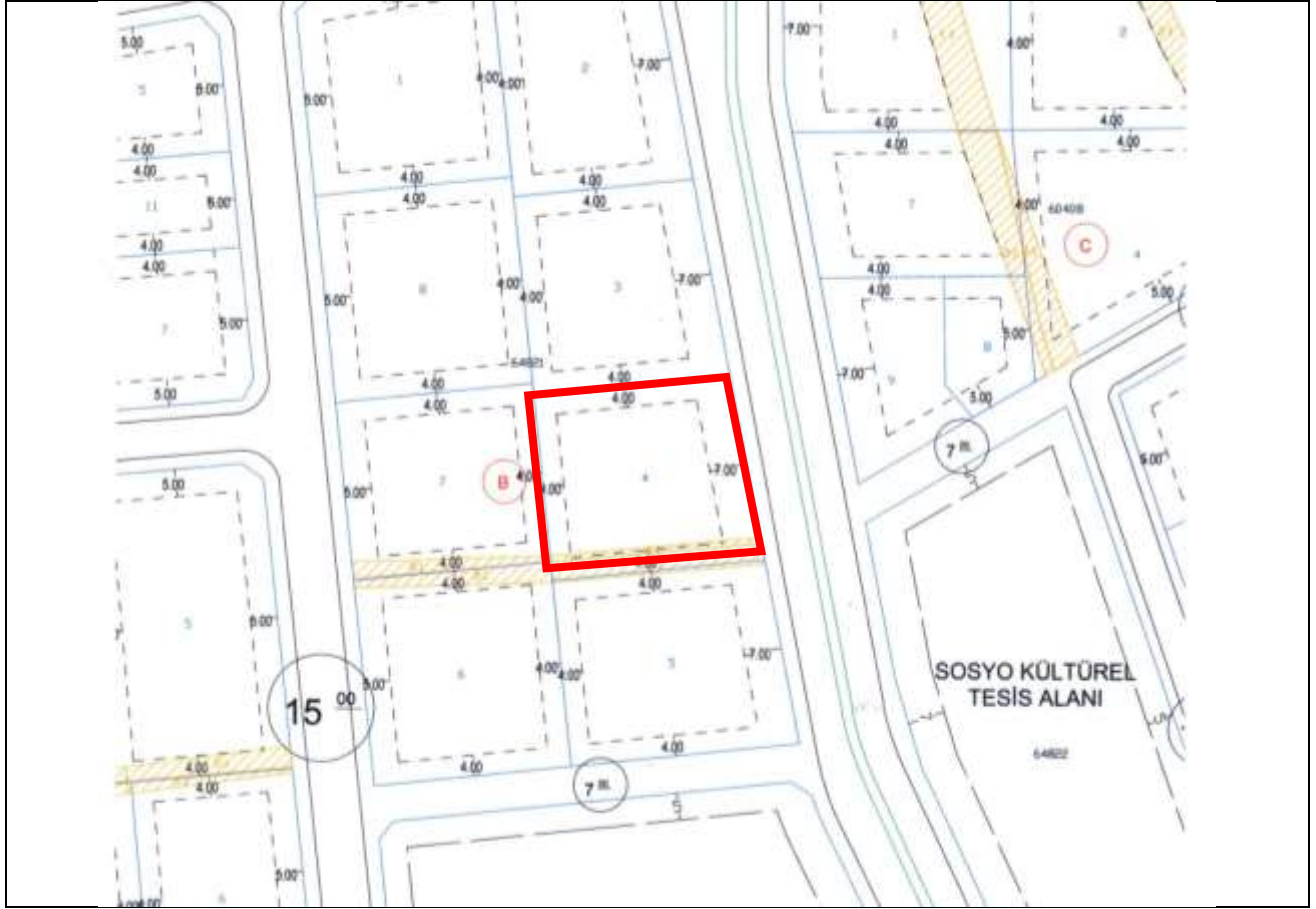
• Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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

Güncel İmar Durumu Bilgileri



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

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

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

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

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

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

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

TOPLAM 3.596,00

TOPLAM 3.596,00

Ana gayrimenkul "Betonarme Apartman" vasıflı taşınmaz parseli 1.359,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 2 dükkan ile 12 meskenden oluşan toplam 14 adet bağımsız bölümü olan bina bulunmaktadır. Yukarıda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri, bahsi geçen binanın tamamı için düzenlenmiştir.

Yenimahalle Belediyesinde taşınmazın eski ada parselinin 60409 ada 4 parsel olduğu öğrenilmiş olup tüm evraklarının eski ada parseline göre düzenlendiği görülmüştür.

- **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

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

- **Gayrimenkul Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işlemini Taşkın Sokak, No: 9/2 Yenimahalle/Ankara adresinde yer alan Teknik Uygulama Yapı Denetim Ltd. Şti. isimli firma üstlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen **Mesken** nitelikli taşınmaz olup farklı bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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

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



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer 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 eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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 satış gerçekleştirilememesi 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 tanımınıdır.

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini 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 ulaştırılan en olası kullanımudur.

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	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 taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 150 m ² olduğu beyan edilen mesken 1.450.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	4	150	1.450.000	9.667	1.310.000	8.733
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 161 m ² olduğu beyan edilen mesken 1.790.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	2+1	3	161	1.790.000	11.118	1.610.000	10.000
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 156 m ² olduğu beyan edilen mesken 1.795.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	1	156	1.795.000	11.506	1.620.000	10.385
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 160 m ² olduğu beyan edilen mesken 1.900.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	3	160	1.900.000	11.875	1.710.000	10.688
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 175 m ² olduğu beyan edilen mesken 1.350.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	2+1	3	175	1.350.000	7.714	1.300.000	7.429

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	8.733	10.000	10.385	10.688	7.429
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-10%	-15%	-10%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-5%	-10%	-10%	-10%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiyesi (%)	-10%	-5%	0%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	7.094	7.695	7.944	8.224	7.057
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			7.600		

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin **7.000 – 8.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve emlak yetkililerinden edinilen bilgiler ışığında değerlendirme konusu 64821 Ada 4 parselinde bulunan 2 bağımsız bölüm numaralı meskenin satış birim fiyatının **7.600 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

64821 Ada 4 Parsel, 2 BB Numaralı Mesken	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	138	138
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	7.600	7.600
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.048.800	1.048.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.050.000	1.050.000

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri **1.050.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

- **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanmış emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde de bulunulmuştur.

- **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca 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 veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur.. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

2 NO.LU TAŞINMAZ	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	138
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.050.000 TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgede ticari kullanımın yoğun olması, + Yapı kullanma izin belgesine sahip olması	- Bölgede site içi binaların daha çok tercih edilmesi
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgede nitelikli konut ve işyeri projelerinin yer almasından dolayı yakın gelecekte olumlu yönde etkilenecek olması	- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkilerinin devam edebilecek olması.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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 Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın 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" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.03.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	31.03.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro = 16,3148TL, 1 USD = 14,6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.050.000	71.606

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

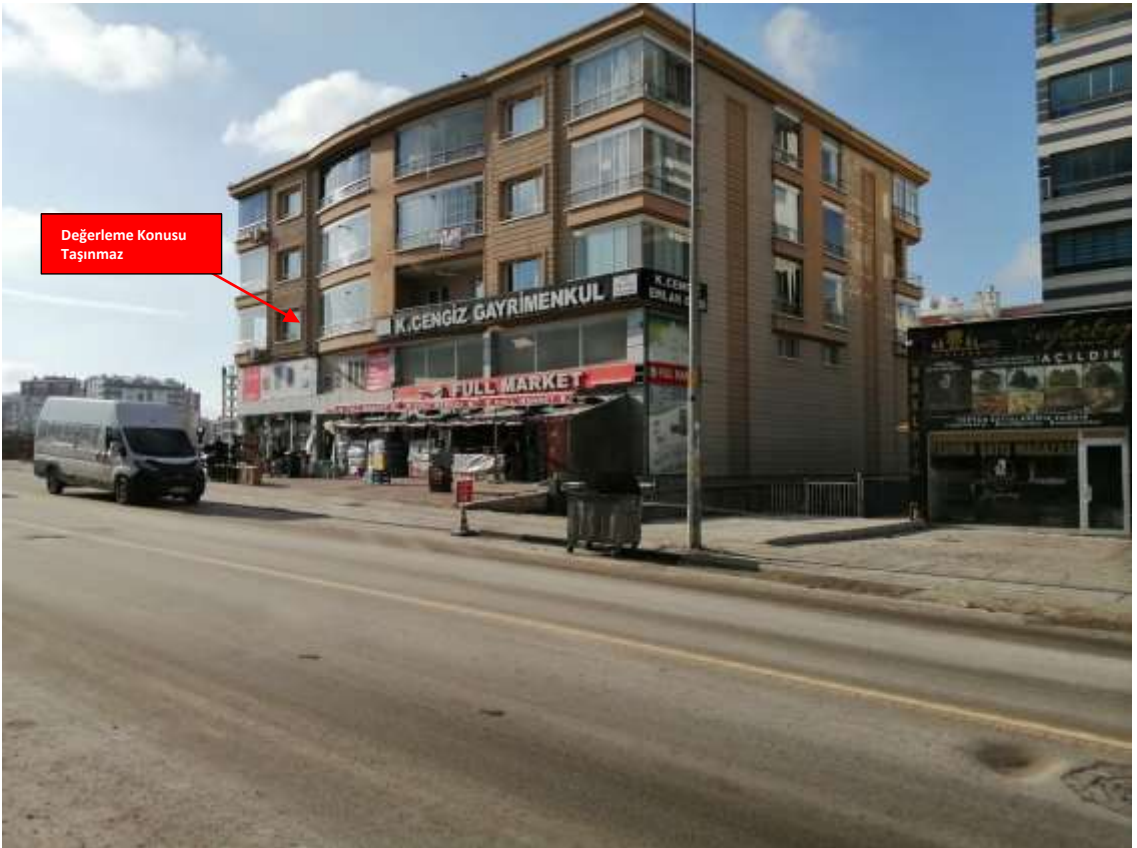
BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar











8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Kaline Yönetim Sistemi
Belgesine Sahiptir.

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

.../.../2021

2021 08 02

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

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

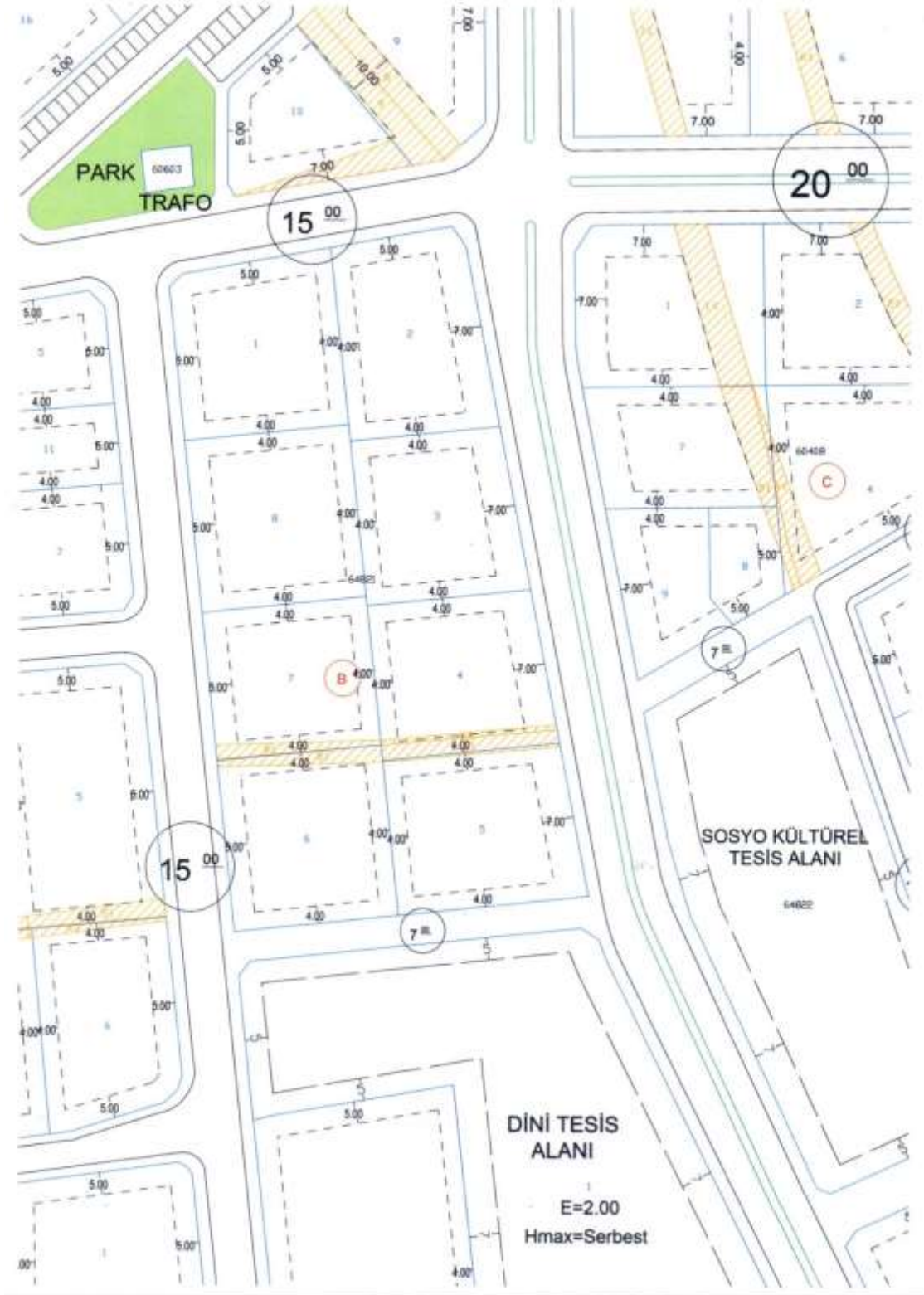
Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

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

Saygılarımla bilgilerinize sunulur.

Ek: Plan örn.

Gökhan AKKAN
Harita Yüksek Mühendisi
İmar ve Şehircilik Müdür V



84220 NOLU PLAN NOTLARI DEMETEVLER 2.ETAP

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

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

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

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

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

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

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

7.KONUT ALANLARINDA;

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

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

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

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

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

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

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

KONUT BÜYÜKLÜĞÜ 125M² OLARAK ALINACAKTIR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2500-5000M² LİK PARSELLERDE E=1.00
5000M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE E:1.50
HMAX=SERBESTTİR.-YENÇOK: 17 KAT'TIR.**

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

11-TİCARET ALANINDA YENÇOK: 5 KAT'TIR.

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

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

BU ŞEKİLDE GETİRİLECEK ÖNERİLERDE;

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

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

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

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

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

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

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

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

20-PARSELLER 35M LİK YOLLARDAN SERVİS ALAMAZLAR.

21- YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE SERVİS TRAFİĞİNE AÇILABİLİR.

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

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

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

BU ALANLARDA; MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500M² DİR.

TAKS: 0.10

KAKS: 0.20

HMAX: 7.50M (2 KAT) TIR.

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

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

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

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

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

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

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

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

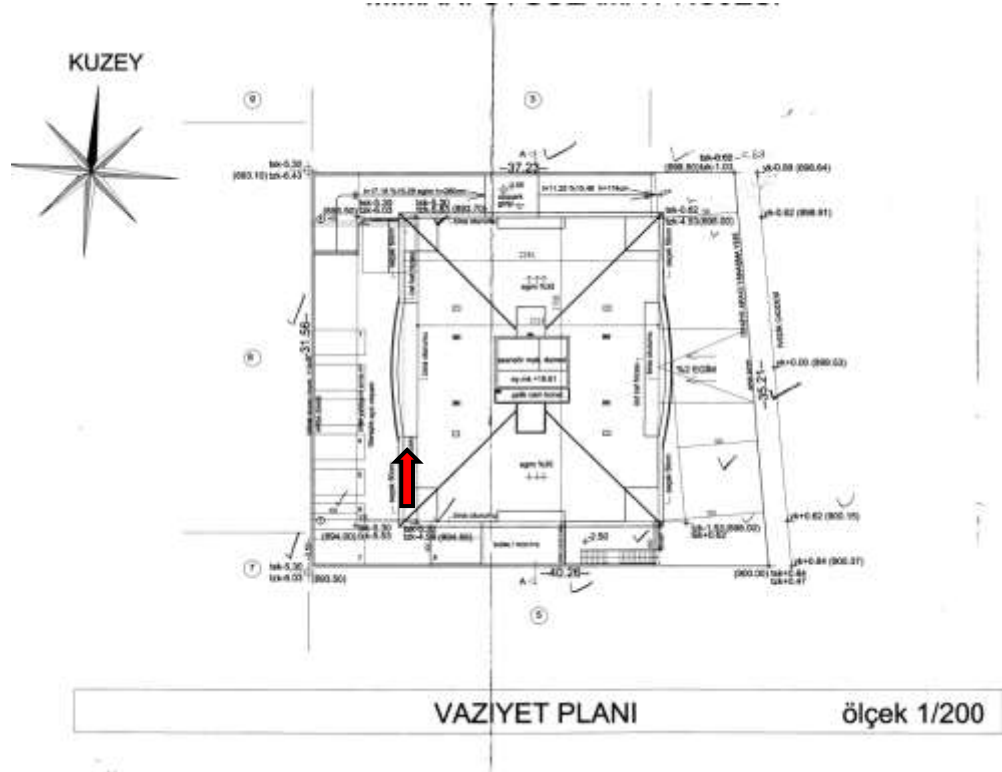
32-MER'İ İMAR PLANI İLE BELİRLENEN PARSELLER, İFRAZ VE/VEYA TEVHİD EDİLEBİLİR.

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

8.3. Resmi Belgeler

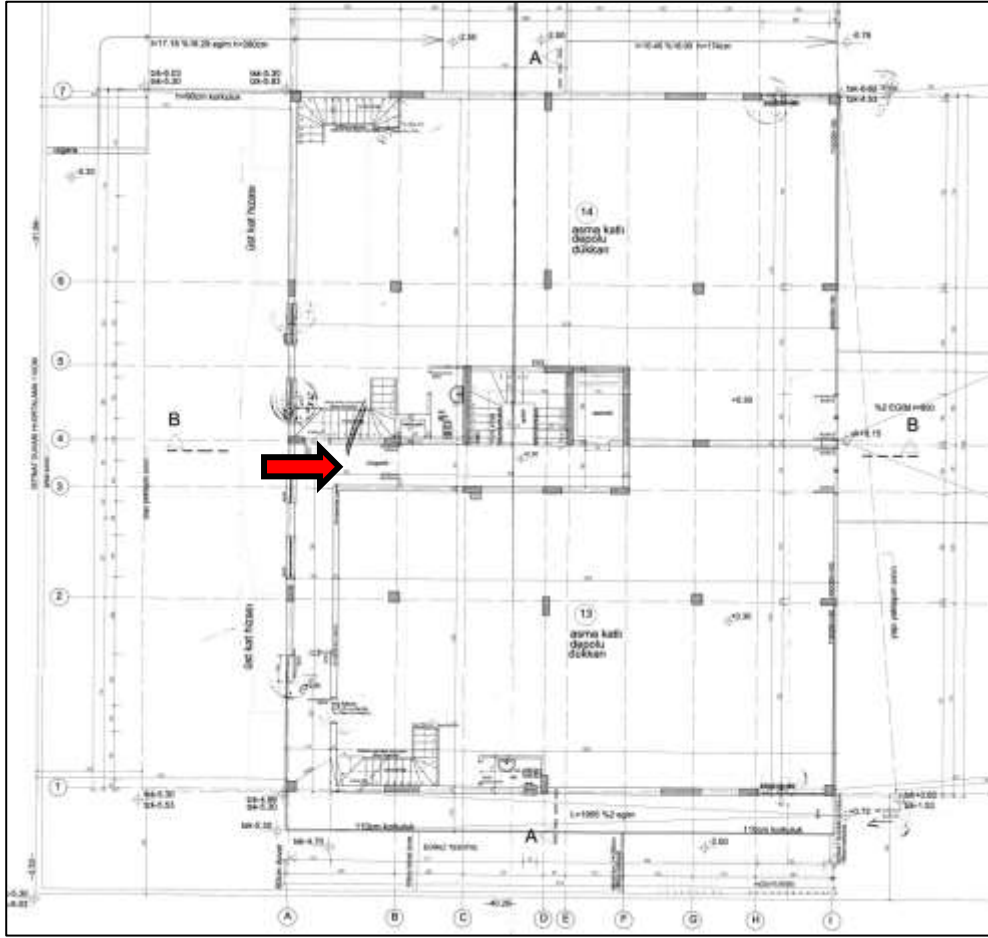
Proje Kapağı

Plan numarası 24. Madde göre her bölüme 500m iç adet ekoplanı... Her 1000 metrekare için 100 adet (tepebantı) ağaç dikilmesini öngören bölümler vardır.		YENİMAHALLE BLD. YENİMAHALLE BLD. İMAR	
ADA	60409	T.C.	
PARSEL	4	YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ	İLGİLİ EVRAKLAR		
NEJMI DOĞAN VE ORTAKLARI			
	Y.MAH. 2. NOTER 18.03.2009 - 4364 NOLU VEKALETNAME		
	128-186-11451/13.01.2009 BEDAS Y.MAH. KAREN İST.MD. YAZISI		
	238443258/23.12.2008 BASKENT DOĞALGAZ DER. A.Ş. YAZISI		
	20/17.12.2008 TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş. YAZISI		
	7946/07.05.2009 AŞKI GENEL MÜD. SÜVE KAN. İS. YAZISI		
	Y.mah. 2. not 10471 01.07 2658 No 03.06.2009. Liste Beyan		
TAPU TESCİL DURUMU	Y.MAH 1.BÖLGE T.S.M. 02.06.2009 T.T.B.		
ARAZİ DURUMU	026285 14.01.2009 ÇAP BELGESİ		
ARAZİYİ KONTROL EDEN	11648 12.02.2009 YOL KOTU TUTANAĞI		
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
22.06.2009 onaylı ZEMİN KURULU RAPORU, 08.06.2009 4 AS-ANON PROJESİ 13.06.2009 / 8555 SAYILI PROJENİN		(29.05.09) Tarihli Kom. Tet. Raporu	
PRC. TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASTİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
		22.06.2009	
	Ashhan BİLOK Mimar Proje Şb. Şefi		İmar Müdürü
Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.		Mimar Aydın ÖZDEMİR 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, apikasyon 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 Müdürlüğünü haberdar olması kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.	
bitişik parselde mevcut duruma göre, gerekli görüldüğü halde, Betonarme projesi onayı aşamasında iksa projesi aranacaktır.		YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD	
ÇEVRE PROJESİ RUHSAT Aşamasında Aranacaktır.		 03160-03-11	
		 Belediye İmar Müdürü Mehmet Ali TUPUZ İnşaat Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürü V.	

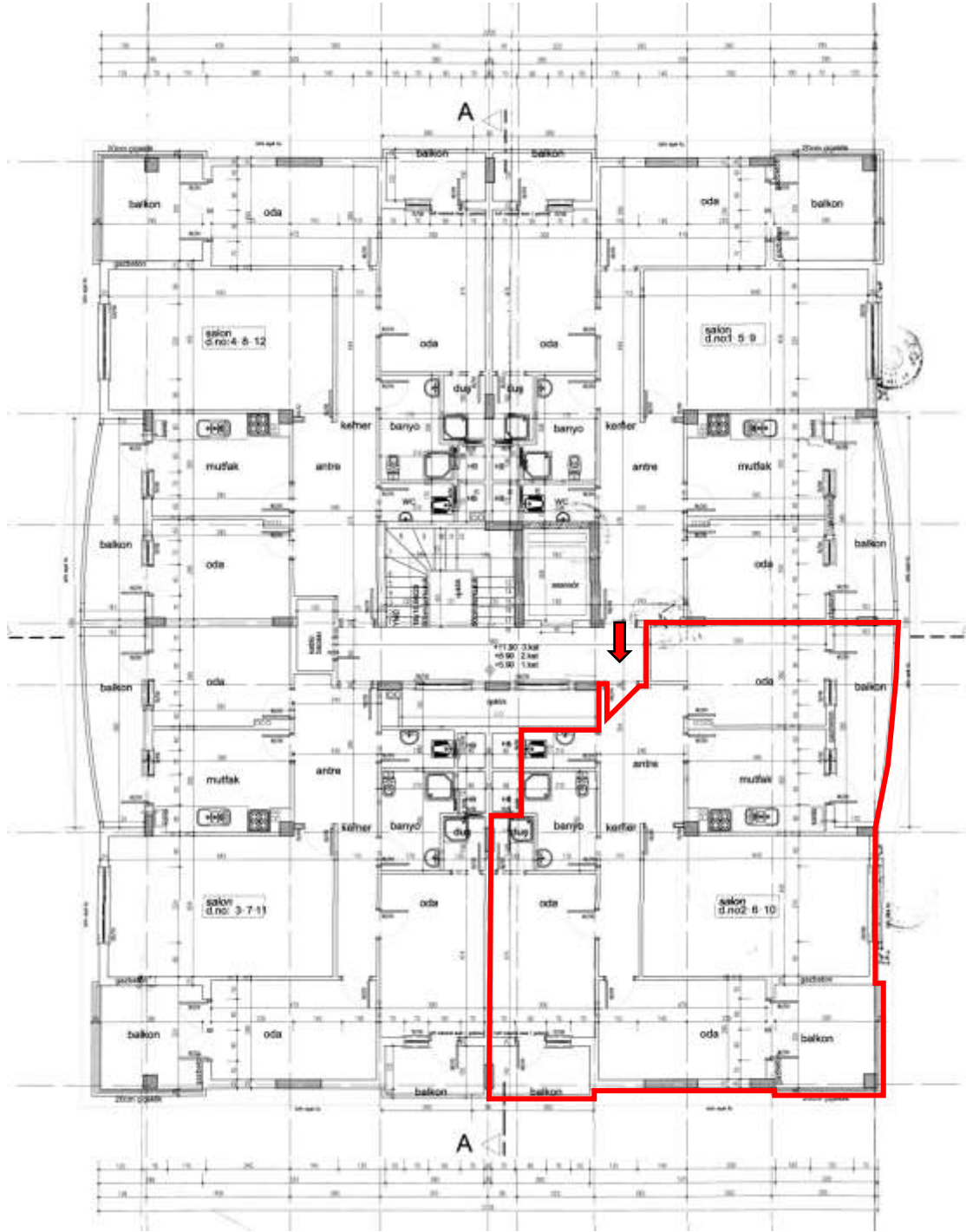
Vaziyet Planı**Bağımsız Bölüm Listesi**

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ	NET M2
ZEMİN KAT	13	ASMA KATLI DEPOLU DUKKAN	286/1359	.....	.....
	14	ASMA KATLI DEPOLU DUKKAN	287/1359	.....	.....
1. NORMAL KAT	1	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	2	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	3	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	4	MESKEN	66/1359	.....	110,16
2. NORMAL KAT	5	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	6	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	7	MESKEN	66/1359	.....	110,16
3. NORMAL KAT	8	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	9	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	10	MESKEN	66/1359	.....	110,16
	11	MESKEN	66/1359	.....	110,16
TOPLAM			1359/1359		1321,92

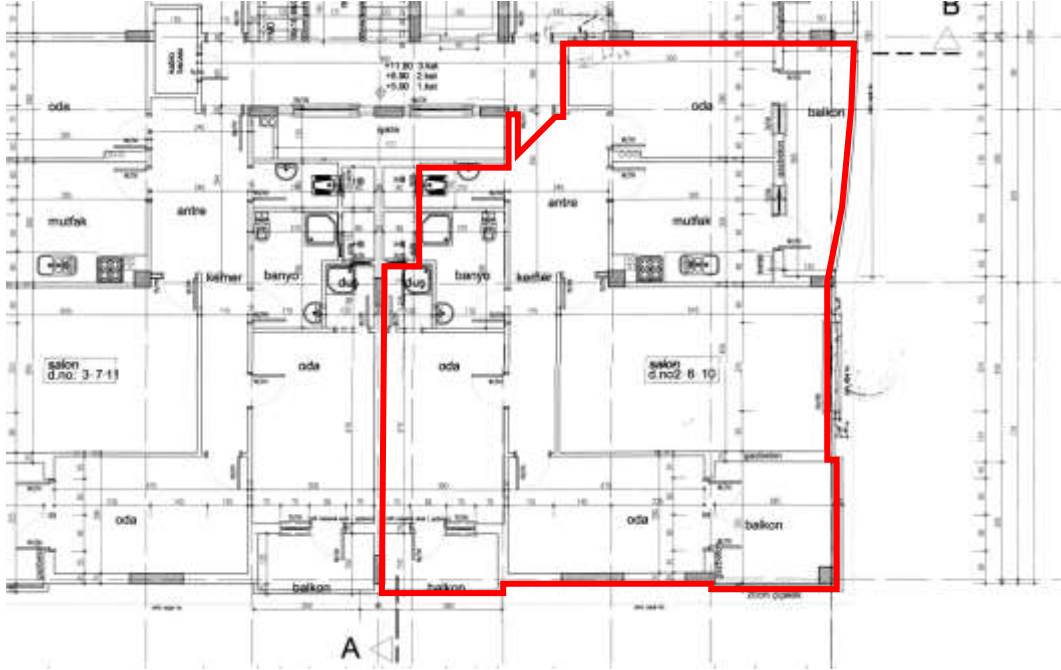
ZEMİN KAT PLANI



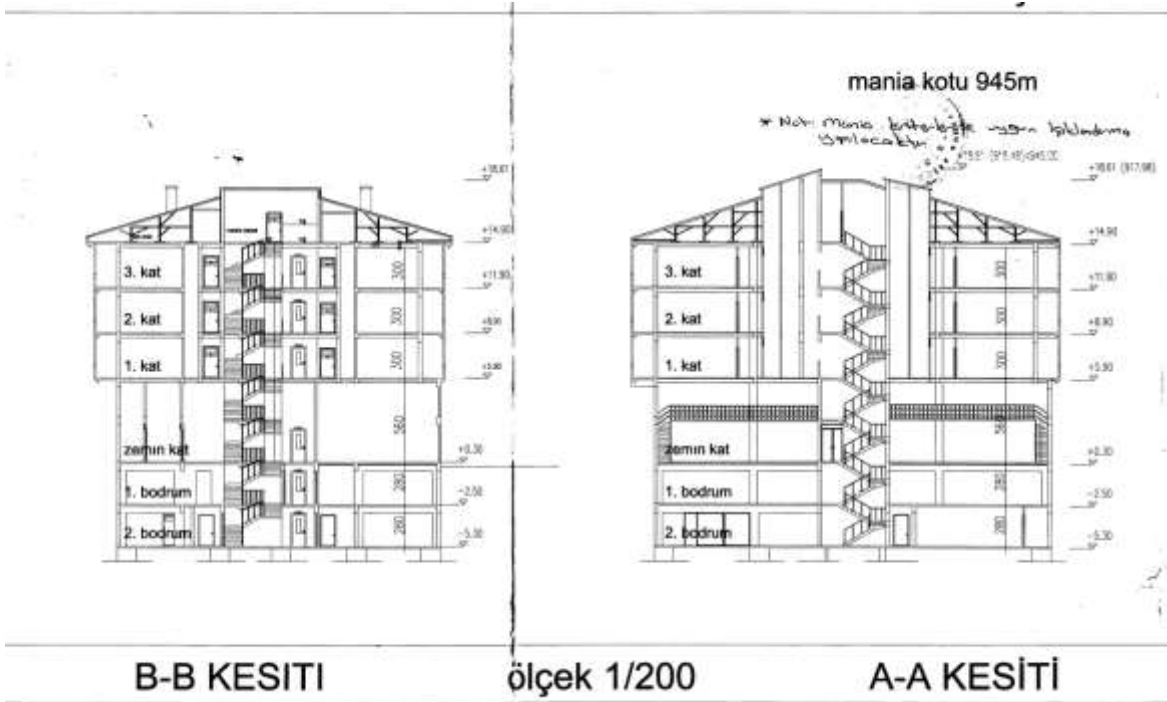
NORMAL KAT PLANI




2 BB



KESİT



Tapu

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		YENİMAHALLE				TAPU SENEDİ	
Mahallesi		AŞAĞI YAHYALAR					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü	
09B01B4A		40409	4	BETONARME APARTMAN		ha	m ²
						1.359,00 m ²	
Sınırı		Planındadır					
Zemin Sistem No : 16688744							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.
115.000,00		MEŞKEN		66/1359	4	1.KAT	2
Edinme Sebebi		Tamamı HAYDAR CENGİZ : MÜLUSİ OĞLU adına kayıtlı İKON PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN PLANI : Yönetim Planı : 12/09/2009					
Sahibi		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Giittisi
Cilt No.		49548	3	400		17/10/2015	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 299999 Şirket Adı: Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Durum: Aktif					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		VİT * Mülkiyet devri için tapu harcı ve diğer harçlar tahsil edilmiştir. Tapu harcı ve diğer harçlar tahsil edilmiştir. Tapu harcı ve diğer harçlar tahsil edilmiştir.					Tarih
D.M.D. Başım İgi. M2							
Döner Sermaye İşlemleri (Arşivden Geçirilmemiştir)							
Stok No 199							

TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 6482/4
Zemin No	: 97848649	Yüzölçüm	: 1.339,90 m ²
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Tap. Nitelik	: BETONSARME APARTMAN
Kurum Adı	: Yarımahalle TM	BlöK/Kat/Giriş -B.B.No	: - / EKAT / - (Bölge No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞI YAHYALAR Mah.	Arsa Pay/Payda	: 60/139
Mevki	: -	Bölge Bil. Nitelik	: MESHLEN
Çift / Sayfa No	: 5 / 860		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Beyan	Yatırım Planı : 12/08/2009		14/08/2009 - 13964	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mutlaklar	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
405482034	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İmar (İSM) - 04/12/2017 - 61964	-

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Beyan	0 no: 03/01/2020 tarih: 0 sayı ile sonlu verilmektedir. (Bulgulara Tarih:03/01/2020 Sayı: 36 Gıda)		-	-

* Tesisi edilen parçılar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK-2058
Yerleşim: ÇAN
Kaydına Uygundur.
23.08.2021

Rapor Tarihi / Sayı: 23.08.2021 / 1133

BASVURU TAKYİDAT BELGESİ

Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞI YAHYALAR Mah.	BlöK / Kat / Giriş -B.B.No	: - / EKAT / - (Bölge No: 2)
Ada / Parcel	: 6482/4	Bölgesiz Bölüm Nitelik	: MESHLEN

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Beyan	Yatırım Planı : 12/08/2009		14/08/2009 - 13964	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mutlaklar	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
405482034	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İmar (İSM) - 04/12/2017 - 61964	-

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
Beyan	0 no: 03/01/2020 tarih: 0 sayı ile sonlu verilmektedir. (Bulgulara Tarih: 03/01/2020 Sayı: 36 Gıda)		-	-
Şehir	İmar Hissesi - İstanbul Anadolu 34 - İmar Durumu no: 08/04/2019 tarih: 26/09/2019 sayılı Hissesi - Yatırım sayılı yapılar ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı : Yatırım Hissesi Çetin İhtisas İnşaat İşletmecisi		08/08/2019 - 40242	İmar Hissesi Terkin - 22/08/2019 - 42451
Şehir	İhtisas Hissesi - İstanbul Anadolu 14 - İmar Durumu no: 03/07/2020 tarih: 26/09/2020 sayılı Hissesi - Yatırım sayılı yapılar ile Boyu : 239151.39 TL (Alacaklı : Arayasa Dışeri İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)		01/09/2020 - 35007	İhtisas Hissesi Terkin - 05/02/2021 - 8364
Şehir	İmar Hissesi - İstanbul 4 - İmar Durumu no: 01/06/2020 tarih: 26/09/2020 sayılı Hissesi - Yatırım sayılı yapılar ile 612.83 TL bedel ile Alacaklı : Arayasa Otoyolu Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi İhtisas İnşaat İşletmecisi		06/10/2020 - 44204	İmar Hissesi Terkin - 06/07/2021 - 45704

İpotek

Alacaklı	Mühteremli?	Boş	Faiz	Dönem/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Hakkı
0844890-TURKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Vergi No: 9980606673 Sicil No: 1148	İpotek		196,000.00 TL	akad.	1-18	E.B.S.	25/04/2011 - 18978	Yok

İpotekin Konusu Hissesi Bilgisi						
Yatırımcı	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.	
Yarımahalle TM	1-1	HAYDAR GENGEL - HİTİTİM Gıda	100,000.00 TL	25/04/2011 - 18978	Sayıp 17/10/2011 - 40448	
Yarımahalle TM	1-1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	100,000.00 TL	25/04/2011 - 18978	İpotek Terkin - 24/10/2018 - 51306	

S/ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.

Rapor Tarihi / Sayı: 23.08.2021 / 0791

Nispet Yıldırım

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:04

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsele:	64821/4
Taşınmaz Kimlik No:	97848649	AT Yüzölçüm(m2):	1359.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI YAHYALAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.KAT//2
Cilt/Sayfa No:	5/460	Arsa Pay/Payda:	66/1359
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yenimahalle 1.Bölge (Birleştirildi) - 14-08-2009 10:57 - 15964	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405482034	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	İmar (TSM) 04-12-2017 61594	

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
Beyan	0 ne 03/01/2020 tarih 0 sayı ile yetki verilmiştir.	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK 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) LAPiveRAca7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

TAŞINMAZ ADRES KODU

Adres Kodunuz

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

Adres:

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

Bu adrese ait adres kodu:

1258614849

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Bina Kodu:

114076946

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

IFİKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE

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

F. Coşkun

TÜRKAK

**TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B**

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

CIBELP2/F02 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
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır

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'nu uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssoogu> adresinden A3OZ-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 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Ümut 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 Tebliğat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebliğat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebliğat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Bakiye: Yolu 8. kat No:116 06030 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Halkıye Mah. Adresceği 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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 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.

İ. Arıkan

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezai Öztangut

E.NEZAİ 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 Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attıla Köksal
K. Attıla 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://www.twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com