

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

**ANKARA – ETİMESGUT**

**47549 Ada 5 PARSEL – 2 ADET OFİS**

**2022-ÖZEL-425**

**15.05.2022**

**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
<b>4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 14 -</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 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	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 19 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 22 -</b>
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	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 24 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 25 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 27 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 27 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 27 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 27 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 27 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 29 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 29 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 35 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 38 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 54 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 55 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 56 -

8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 57 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 58 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 61 -

## 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.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup 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-425
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, Etimesgut ilçesi, Yeşilova (Tapuda Eryaman) Mahallesi, 47549 Ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıda A Bloğun 1. Normal katında yer alan 17 no.lu bağımsız bölüm ile 10. Normal katında yer alan 104 no.lu bağımsız bölümün 31.03.2022 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 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 şirketimiz bünyesinde 30.06.2021 tarihli 2021-Özel-289 no.lu rapor, 30.09.2021 tarihli 2021-Özel-632 no.lu rapor ile 31.12.2021 tarihli 2021-ÖZEL-669 no.lu rapor bulunmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: <b>1.240.000-TL</b> : <b>BirMilyonikiYüzKırkBin-TürkLirası</b>
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) <sup>1</sup> KDV Hariç	: <b>84.563-USD</b> : <b>SeksenDörtBinBeşYüzAltmışÜç-AmerikanDoları</b>
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah., Kızılay Sokak, No:39, Kat:1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	Police No: 60340000002386 : Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Hüseyin Barış ALIR 407853 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) : Denetleyen (D.U.): Buğra Kağan ESEN 401282 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )

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.

<sup>1</sup>Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 16,6635 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**

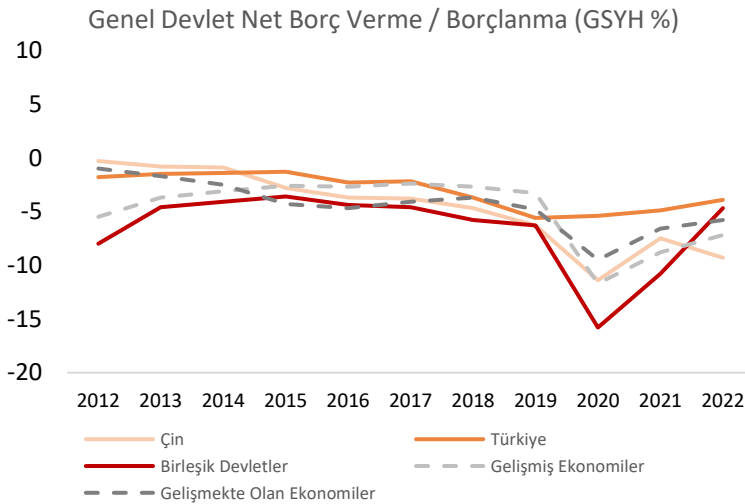
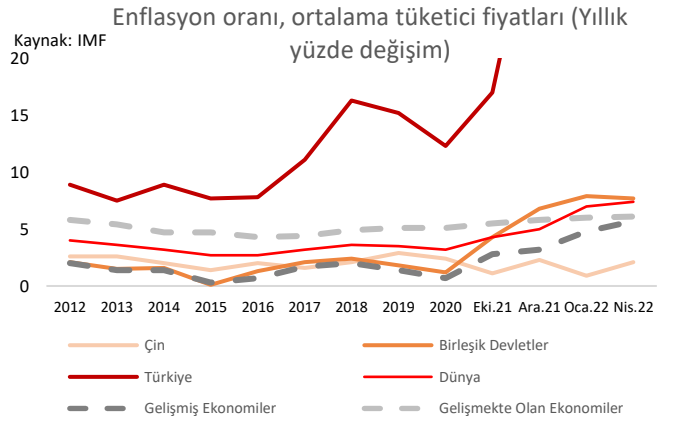
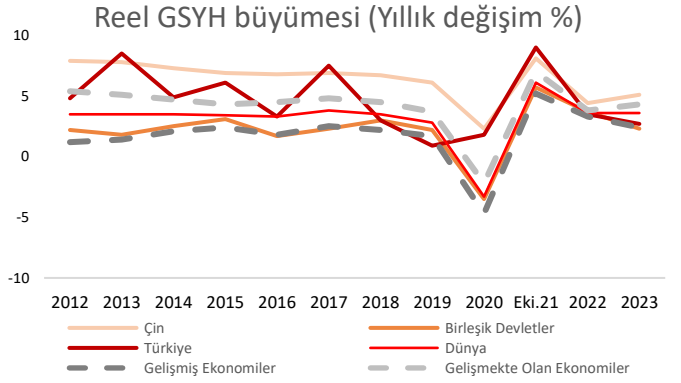


### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

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 ülkelere kaynaklanırken, 2021 yılındaki borç artışının %80'inden fazlası, gelişmekte olan ülkelere kaynaklandı.



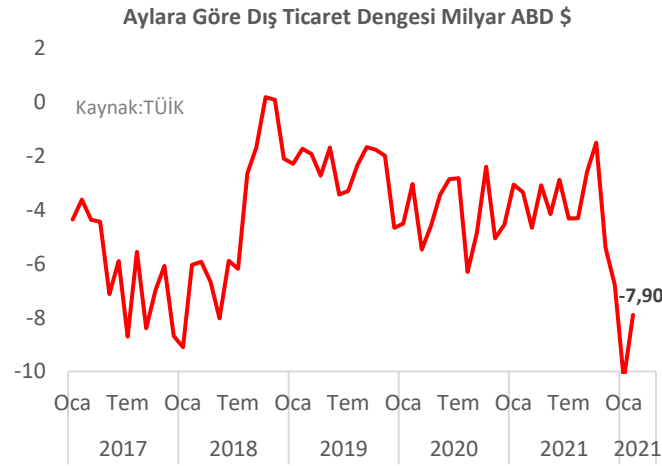
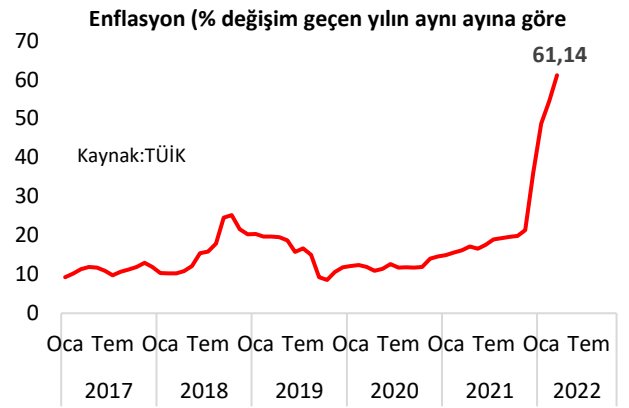
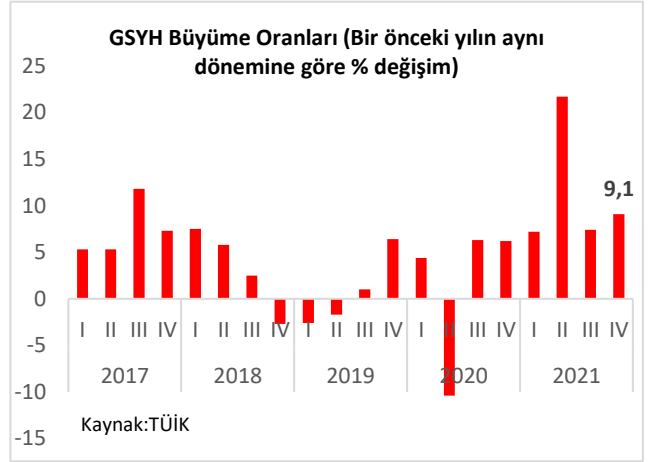
COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir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

<sup>2</sup>IMF, 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.



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.

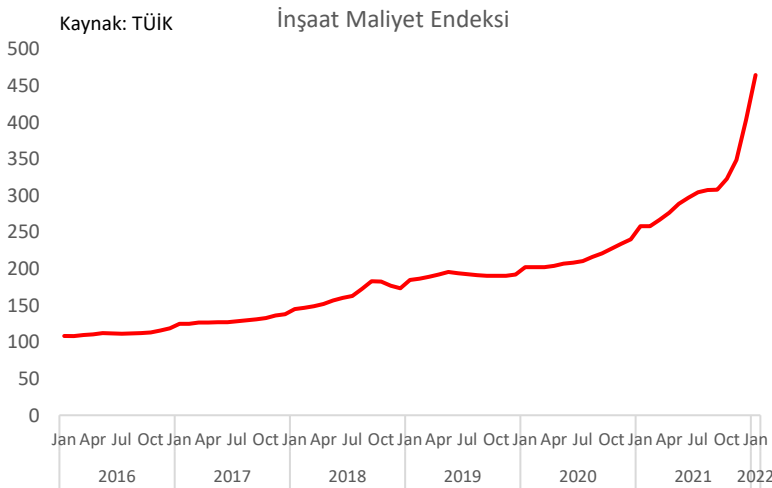
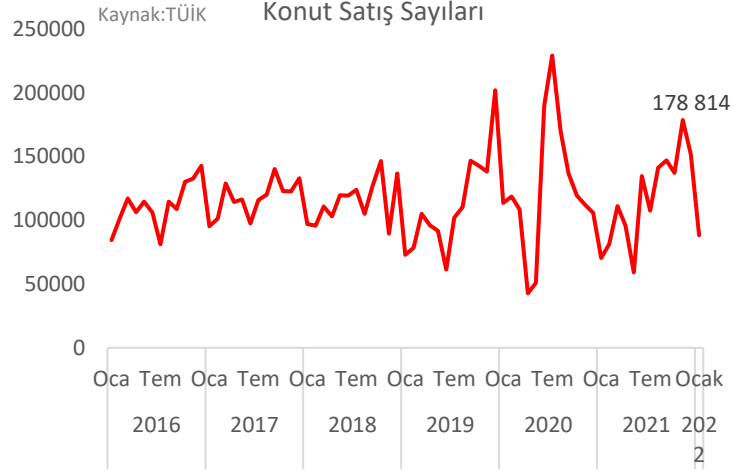
Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 135,5 artarak 3 milyar 347 milyon dolardan, 7 milyar 881 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Şubat ayında yüzde 82,7 iken, 2022 Şubat ayında yüzde 71,7'ye gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret 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

### 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. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

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

### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	47549/5 (104 BB)
İnceleme Tarih ve Saati	03.05.2022 – 13:03
Beyan Bölümü	KM ne Çevrilmiştir (T:03.06.2019, Y:20303)
Beyan Bölümü	Yönetim Planı Değişikliği: 23.05.2018 (T:25.05.2018, Y:21096)
Beyan Bölümü	85098 NOLU PARSELASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR. (T:25.03.2003, Y:1790)
Beyan Bölümü	Güngören TM ne 03/01/2020 tarih 475 sayı ile yetki verilmiştir.

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

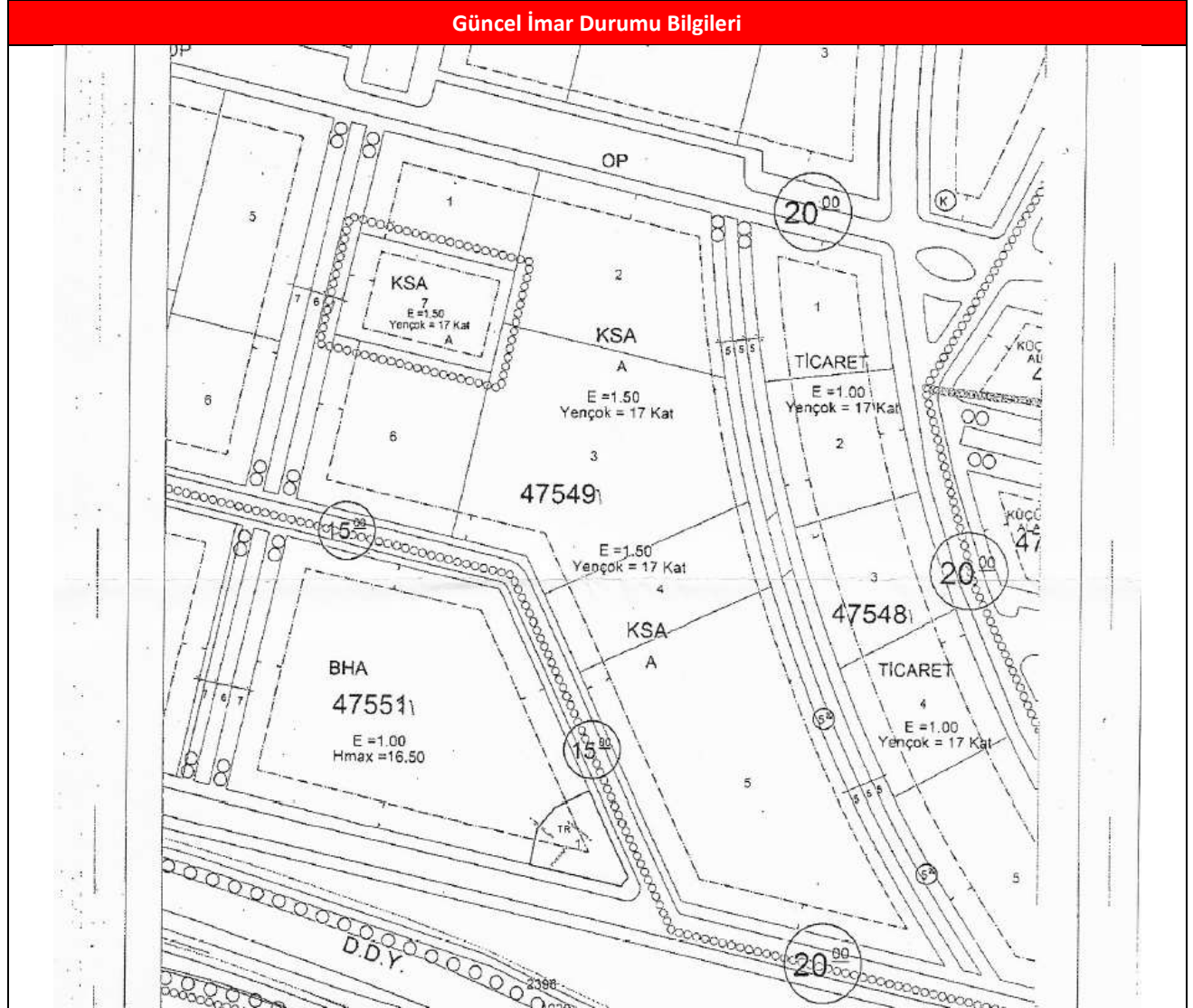


- **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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



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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme 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, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Etimesgut Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
07.07.2005	1706	11.206,78

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
Ofis ve İşyeri	18.04.2019	230	8.491,76
			Ortak Alan

**TOPLAM 11.206,78**

**TOPLAM 11.206,78**

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

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

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

- **Gayrimenkul Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

- **Projeye İlişkin 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 taşınmazlar 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

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı site, 9.926,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 47549 ada, 5 parsel üzerinde inşa edilmiş 3 adet (A, B ve C) bloktan oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı A blok parselin batı köşesinde, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 4/A yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin + asma + 15 normal katlı inşa edilmiştir. A bloğun dış cepheleri normal dış cephe boyalıdır. Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. Binaya giriş site içinde, zemin kat seviyesinden ve 4012. Sokağa göre ön cepheden, doğu yönünden sağlanmaktadır. Site girişinde güvenlik, açık ve kapalı otopark alanı bulunmakta olup çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.



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

\* A blok 17 bağımsız bölüm numaralı ofis; Değerlemeye konu 17 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, A bloğun 1. normal katında, blok girişine göre ön tarafta konumlu, kuzeydoğu ve tek cepheli ofistir. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 52,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup 1 oda, 1 ofis, 1 giriş, 1 mutfak nişi, 1 WC ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

\* A blok 104 bağımsız bölüm numaralı ofis; Değerlemeye konu 104 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, A bloğun 10. normal katında, blok girişine göre arka tarafta konumlu, güneybatı ve tek cepheli ofistir. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 52,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup 1 oda, 1 ofis, 1 giriş, 1 mutfak nişi, 1 WC ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

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

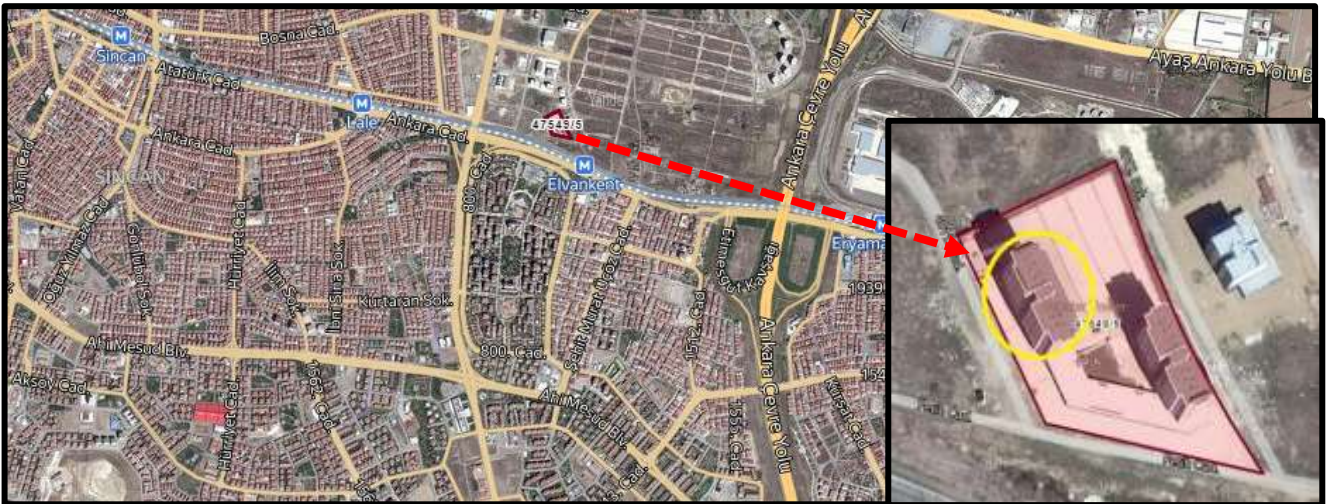
\*\*\* Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazların balkonunun bir kısmı ofis alanına ilave edilmiş olup mutfak duvarının da yerinde yapılmadığı, mutfağın açık olarak inşa edildiği görülmüştür. Yapılan tadilatlar taşınmazların kullanım alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiş olup eklerde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

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

Yerinde yapılan incelemede, 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 Etimesgut Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

#### **4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar Yeşilova Mahallesi (Tapuda Eryaman Mahallesi) sınırları içerisinde, 4011. Cadde ile Fetih Caddesi köşesinde yer alan, Sakalar Tower, A Blok, No: 1A/17 ve 1A/104 Etimesgut / Ankara adresinde konumlanmaktadır. (UAVT17: 2652448289, UAVT104: 1828974160) Gayrimenkullerin yer aldığı site konum olarak, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesine 350 m, Atatürk Caddesine 500 m, Ankara Ayaş Yolu Bulvarına 1,30 km, toplu taşıma güzergahına, sosyal donatı alanlarına yakın mesafededir.. Etimesgut İlçesinin yeni yerleşim bölgelerinden birinde yer alan gayrimenkulün yakın çevresi çok sayıda benzer yapı tarzında ofis ve konut nitelikli inşaatlar devam etmektedir.



## **BÖLÜM 5**

# **DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ**



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer 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 hesaplamak 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 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.

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 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 piyasadaki 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 "Ofis" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 115 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 100 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen mesken 500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	7	110	1.650.000	15.000	1.570.000	14.273
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 100 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 90 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen mesken 485.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	2+1	1	86	1.100.000	12.791	1.050.000	12.209
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 115 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1055 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen mesken 520.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	1	125	1.950.000	15.600	1.850.000	14.800
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 135 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 120 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen mesken 600.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	4	100	1.480.000	14.800	1.410.000	14.100
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 90 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 80 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen mesken 450.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	2+1	1	150	1.700.000	11.333	1.620.000	10.800

### 17 no.lu BB KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

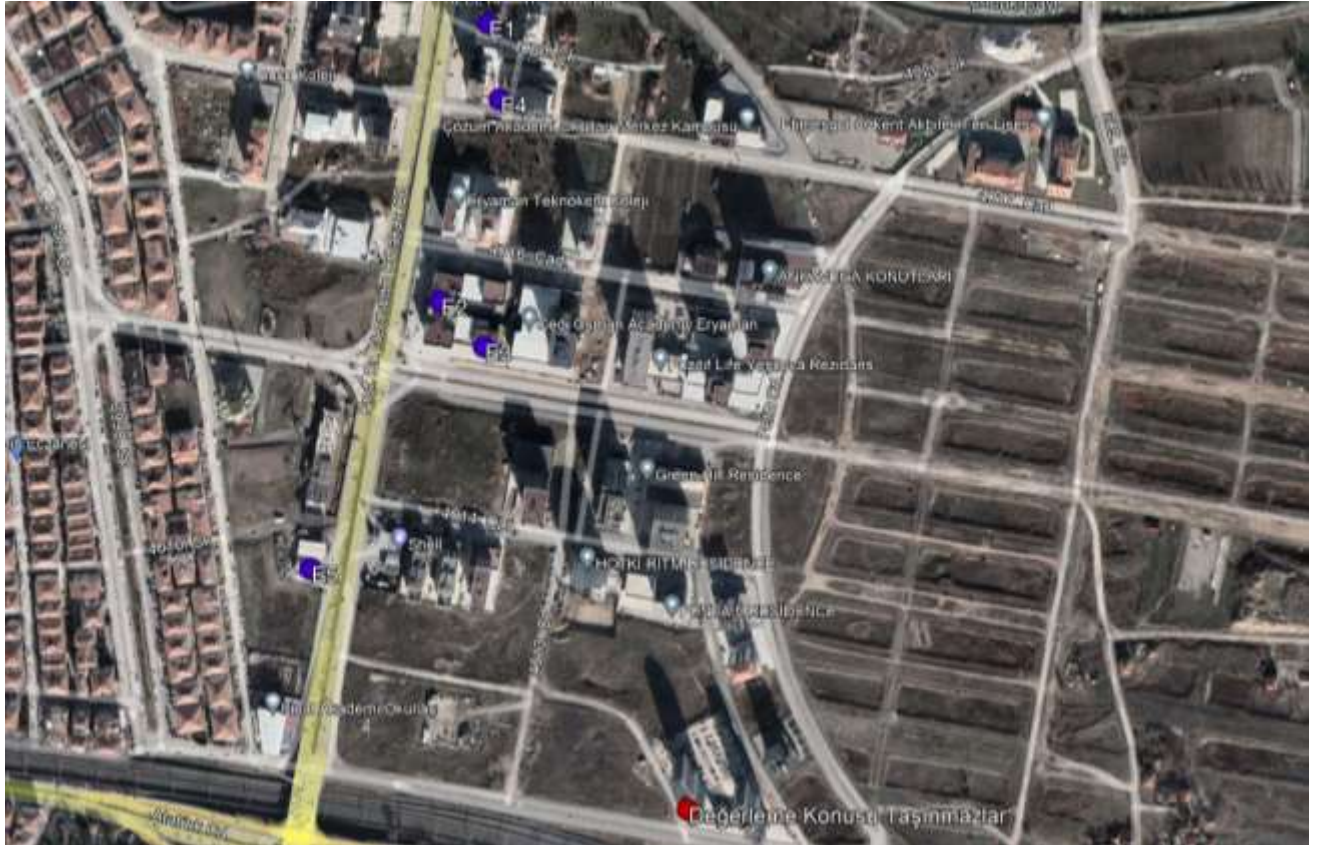
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	9.769	9.227	9.750	8.088	9.800
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Sayısı Şerefiyesi(%)	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%
Teslim Şekli Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Şerefiyesi(%)	0%	5%	0%	5%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m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

**17 no.lu BB. KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	14.273	12.209	14.800	14.100	10.800
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-5%	-10%	-10%	-5%
Bina Yaşı Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Kat Şerefiyesi (%)	-10%	0%	0%	-5%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	5%	0%	5%	5%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	11.532	11.019	12.587	12.025	10.722
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>11.690</b>				

**104 no.lu BB KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	14.273	12.209	14.800	14.100	10.800
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-5%	-10%	-10%	-5%
Bina Yaşı Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Kat Şerefiyesi (%)	0%	5%	5%	0%	5%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	5%	0%	5%	5%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	12.813	11.570	13.217	12.658	11.258
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.210</b>				

**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 m<sup>2</sup> değerlerinin **11.000 – 12.500-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 17 no.lu bağımsız bölüme göre satışa konu emsaller bulunduğu kat bakımından daha yüksek

şerefiyeye sahiptir. 104 no.lu bağımsız bölüm ise satışa konu emsallere göre kat bakımından daha avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar büyüklükleri ve buldukları kata göre değerlendirilmiş olup 17 no.lu bağımsız bölüm birim satış değeri **11.690 TL/m<sup>2</sup>**, 104 no.lu bağımsız bölümün birim satış değeri **12.210 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

47549 Ada 5 Parsel, 17 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	52	52
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	11.690	11.690
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	607.880	607.880
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>605.000</b>	<b>605.000</b>

47549 Ada 5 Parsel, 104 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	52	52
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	12.210	12.210
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	634.920	634.920
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>635.000</b>	<b>635.000</b>

Genel Toplam	1.240.000	1.240.000
--------------	-----------	-----------

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam yasal ve mevcut durum satış değeri **1.240.000 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 değerlendirme 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 kiralanan emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde de bulunulmuştur.

#### • Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca 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. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir.



Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

47549 Ada 5 Parsel, 17 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	52	52
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>605.000</b>	<b>605.000</b>

47549 Ada 5 Parsel, 104 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	52	52
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>635.000</b>	<b>635.000</b>

<b>Genel Toplam (TL)</b>	<b>1.240.000</b>	<b>1.240.000</b>
--------------------------	------------------	------------------

#### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgede ofis kullanımının yoğun olması,</li><li>+ Yapı kullanma izin belgesine sahip olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bölgede ofis olarak tercih edilebilecek projelere yakın konumda olması</li><li>- Taşınmazların kullanım alanının küçük olması</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Bölgede nitelikli konut ve ofis projelerinin yer almasından dolayı yakın gelecekte olumlu yönde etkilenecek olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması</li></ul>

# BÖLÜM 7

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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 = 16,3148 TL, 1 USD = 14,6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.240.000	84.563

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







### 17 no.lu Bağımsız Bölüm







**104 no.lu Bağımsız Bölüm**










## 8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.  
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

11.08.2021

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

İlgi : 10.08.2021 tarihli dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.


İsmail ÜRESİN  
Belediye Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Kısmi plan fot.

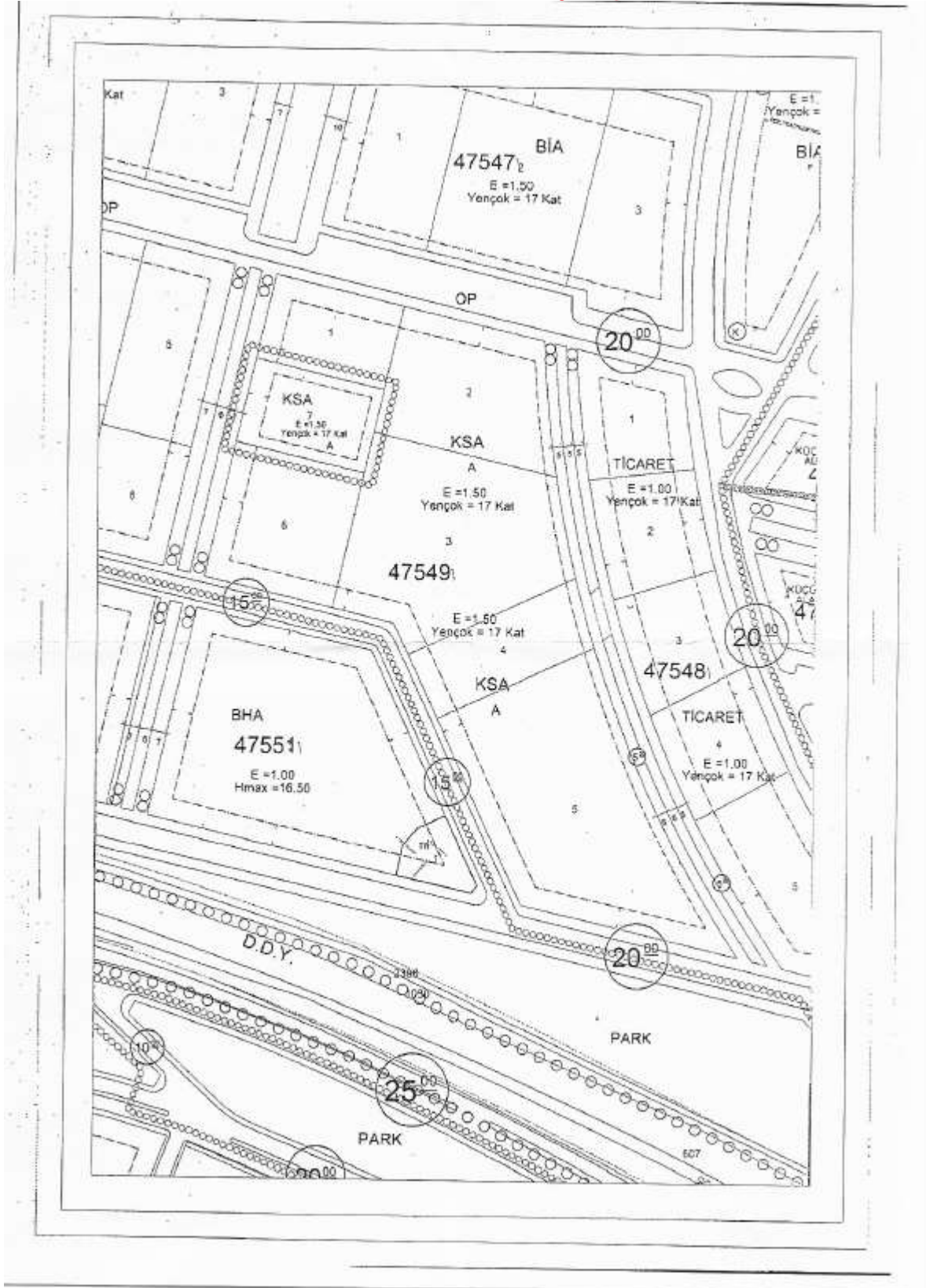
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: bFutD9-3i9DKu-KSİKXa-Vf8TGp-Htd3PWij Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

30 Ağustos Mah. Şehit Hasan Öztürk Cad. No:5 Etimesgut / Ankara  
Telefon No: 3122441000 Faks No: 312246 11 05  
e-Posta: [etimesgut@etimesgut.bel.tr](mailto:etimesgut@etimesgut.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.etimesgut.bel.tr>  
Kep Adresi: [etimesgutbelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:etimesgutbelediyesi@hs01.kep.tr)

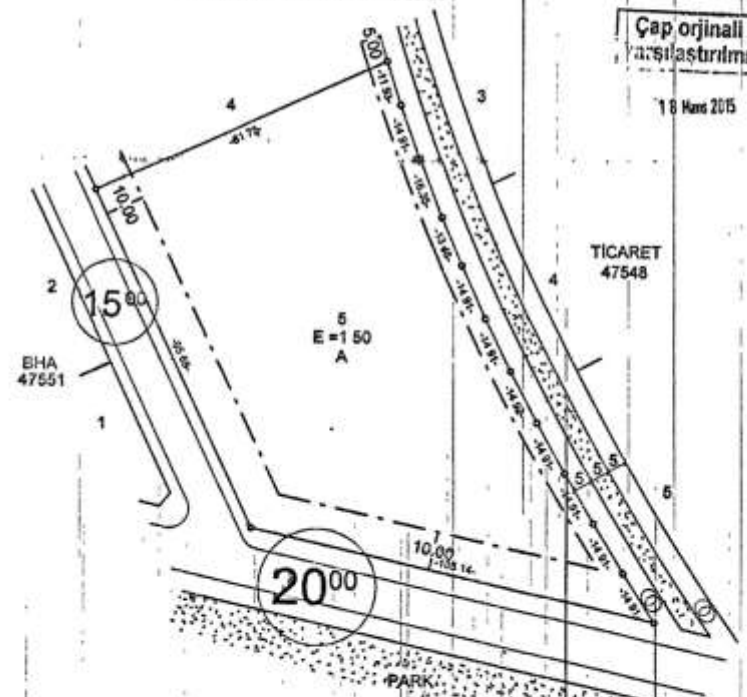
Bilgi için: Figen AYDIN  
Mühendis  
Telefon No:



1/1





İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M <sup>2</sup>	TOPLAM Alan M <sup>2</sup>	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
47549	5				-9928-	
KAMAL MUTLULUK ANITIN İSLAK HİCİMLERDEN ZARARLANMIŞ ÇEVRE BAĞLANIYOR						
<b>İMAR DURUMU</b>						
Yola Mesafesi:	KROKİDE		İnşaat tarzı:		KROKİDE	
İnşaat Cephesi (Eni):	KROKİDE		Kat adedi (Bodrum hariç):		Serbest	
İnşaat Derinliği:	KROKİDE		(Mania Planı uyarınca, Mania yükseklik kotu 910 17.m 'dir )			
Parsel ölçüleri No 240 - 08/05/2015 tarihi Applikasyon septinden alınmıştır. 12/05/2015						
<b>EKİ: PLAN NOTLARI</b>			<b>KENTSEL SERVİS ALANI</b>		1770 - 11/05/2015 <b>Çap orijinal ile Yazdırılmıştır</b> 18 Mart 2015	
						
HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	PLANLAMA SERVİS SORUMLUSU	PLAN VE PROJE M.D.V.			
12/05/2015 Gülşen Çelikkaya İnşaat Mühendisi	Figen AYDIN Çevre Mühendisi	Fatih YILMAZ Çevre Mühendisi	Mehmet Emin ÇELİK Çevre Mühendisi Plan ve Proje M.D.V.			
A-İmar Talimatnamesi,madde,İmar durumunu gösteren çap müracaatı tarihinden evvel müddet içinde İmar planı değişmiş ise İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür B-Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez C-Proje ler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir						

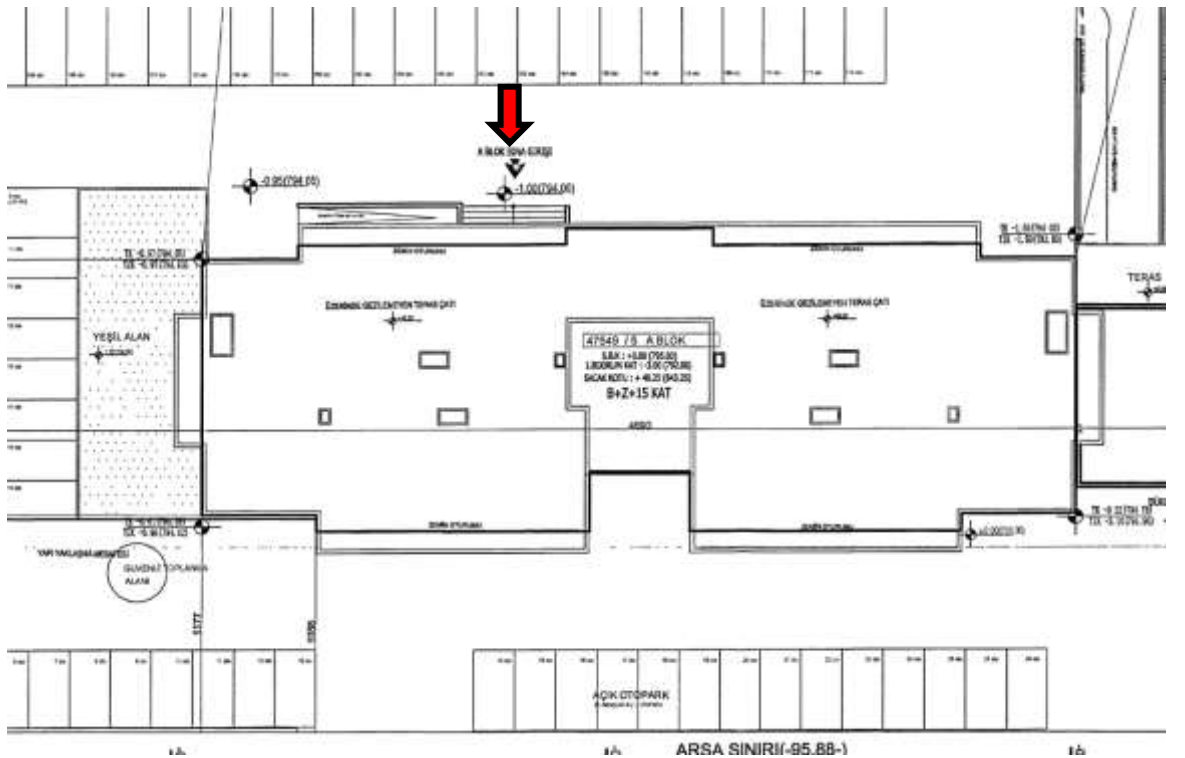


### 8.3. Resmi Belgeler

#### Proje Kapağı

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

## Vaziyet Planı

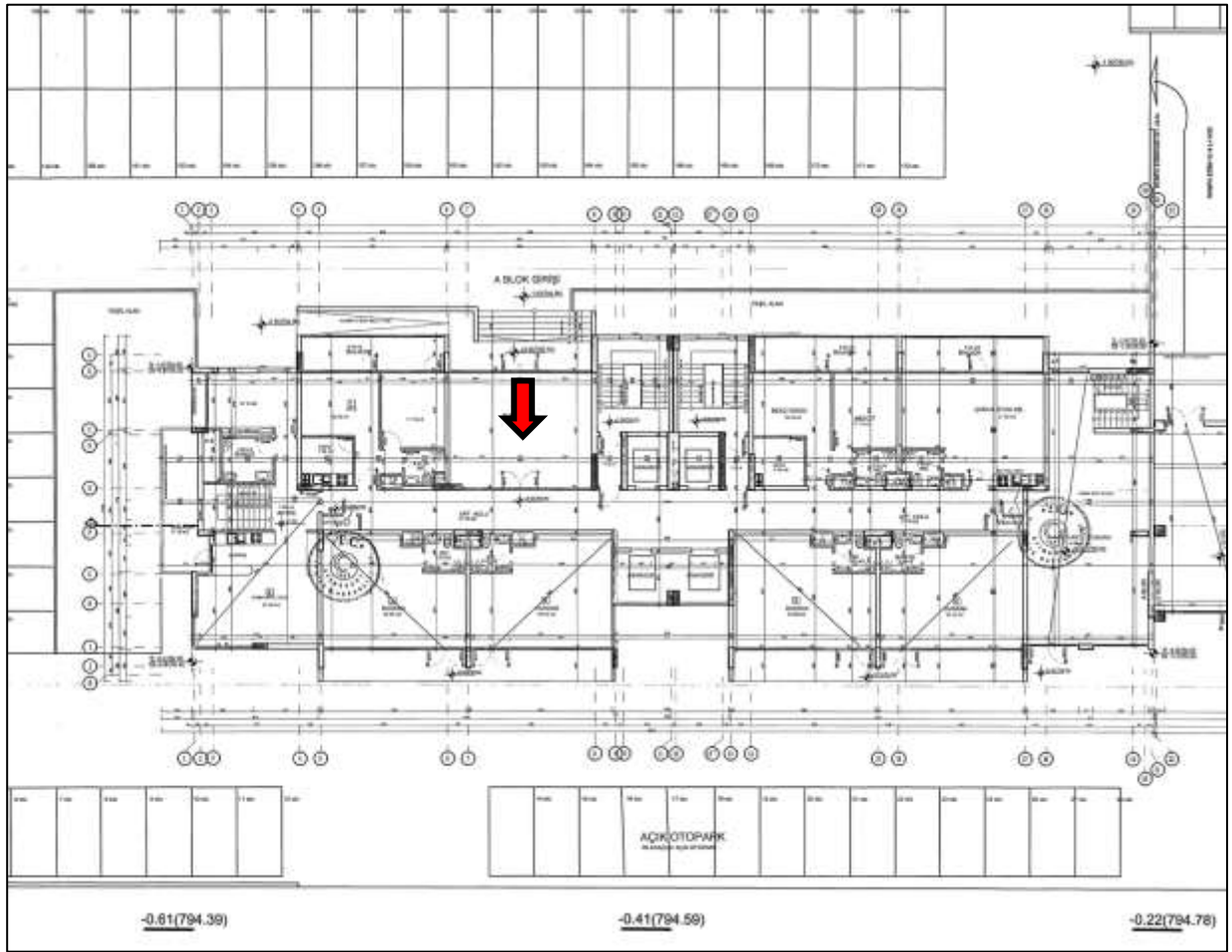


**Bağımsız Bölüm Listesi**

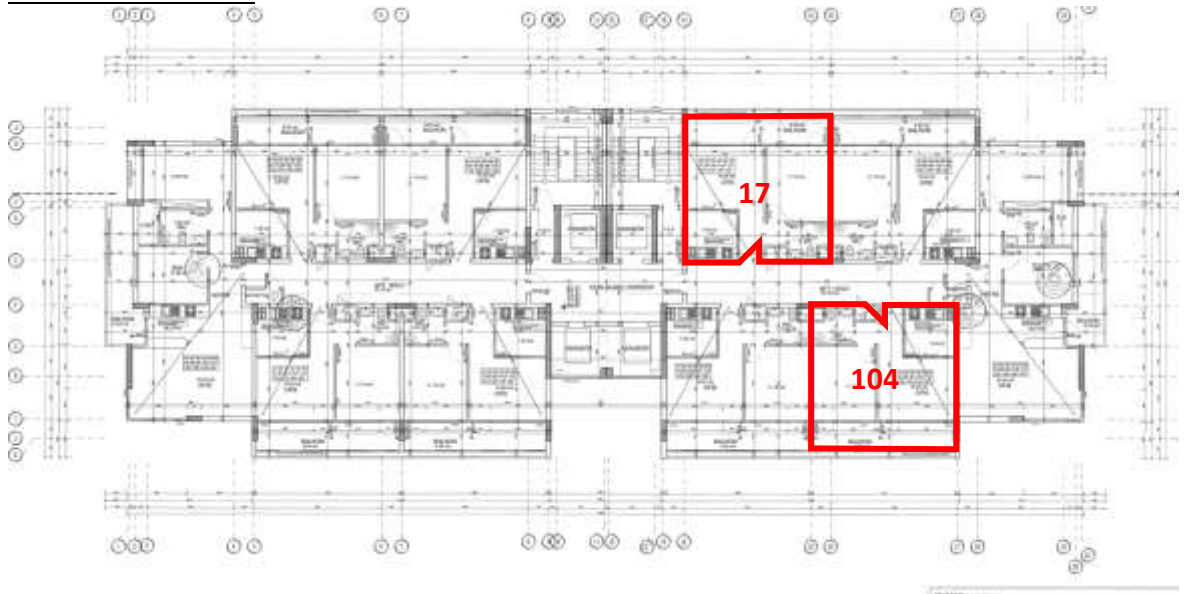
47549 ADA 5 PARSEL A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	SIRNO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EYLEMİ
ZEMİN KAT	1	OFB	29 / 9928	---
	2	ADANA KATLI OFB	36 / 9928	---
	3	DÜKKAN	29 / 9928	---
	4	DÜKKAN	29 / 9928	---
	5	DÜKKAN	29 / 9928	---
	6	DÜKKAN	29 / 9928	---
	7	ADANA KATLI DÜKKAN	36 / 9928	---
1 . KAT	8	OFB	29 / 9928	---
	9	OFB	29 / 9928	---
	10	OFB	36 / 9928	---
	11	OFB	29 / 9928	---
	12	OFB	29 / 9928	---
	13	OFB	29 / 9928	---
	14	OFB	29 / 9928	---
2 . KAT	15	OFB	36 / 9928	---
	16	OFB	29 / 9928	---
	17	OFB	29 / 9928	---
	18	OFB	29 / 9928	---
	19	OFB	29 / 9928	---
	20	OFB	36 / 9928	---
	21	OFB	29 / 9928	---
3 . KAT	22	OFB	29 / 9928	---
	23	OFB	29 / 9928	---
	24	OFB	29 / 9928	---
	25	OFB	36 / 9928	---
	26	OFB	29 / 9928	---
	27	OFB	29 / 9928	---
	28	OFB	29 / 9928	---
4 . KAT	29	OFB	29 / 9928	---
	30	OFB	36 / 9928	---
	31	OFB	29 / 9928	---
	32	OFB	29 / 9928	---
	33	OFB	29 / 9928	---
	34	OFB	29 / 9928	---
	35	OFB	36 / 9928	---
5 . KAT	36	OFB	29 / 9928	---
	37	OFB	29 / 9928	---
	38	OFB	29 / 9928	---
	39	OFB	29 / 9928	---
	40	OFB	36 / 9928	---
	41	OFB	29 / 9928	---
	42	OFB	29 / 9928	---
6 . KAT	43	OFB	29 / 9928	---
	44	OFB	29 / 9928	---
	45	OFB	36 / 9928	---
	46	OFB	29 / 9928	---
	47	OFB	29 / 9928	---
	48	OFB	29 / 9928	---
	49	OFB	29 / 9928	---
7 . KAT	50	OFB	36 / 9928	---
	51	OFB	29 / 9928	---
	52	OFB	29 / 9928	---
	53	OFB	29 / 9928	---
	54	OFB	29 / 9928	---
	55	OFB	36 / 9928	---
	56	OFB	29 / 9928	---
8 . KAT	57	OFB	29 / 9928	---
	58	OFB	29 / 9928	---
	59	OFB	29 / 9928	---
	60	OFB	36 / 9928	---
	61	OFB	29 / 9928	---
	62	OFB	29 / 9928	---
	63	OFB	29 / 9928	---
9 . KAT	64	OFB	29 / 9928	---
	65	OFB	36 / 9928	---
	66	OFB	29 / 9928	---
	67	OFB	29 / 9928	---
	68	OFB	29 / 9928	---
	69	OFB	29 / 9928	---
	70	OFB	36 / 9928	---
10 . KAT	71	OFB	29 / 9928	---
	72	OFB	29 / 9928	---
	73	OFB	29 / 9928	---
	74	OFB	29 / 9928	---
	75	OFB	36 / 9928	---
	76	OFB	29 / 9928	---
	77	OFB	29 / 9928	---
11 . KAT	78	OFB	29 / 9928	---
	79	OFB	29 / 9928	---
	80	OFB	36 / 9928	---
	81	OFB	29 / 9928	---
	82	OFB	29 / 9928	---
	83	OFB	29 / 9928	---
	84	OFB	29 / 9928	---
12 . KAT	85	OFB	36 / 9928	---
	86	OFB	29 / 9928	---
	87	OFB	29 / 9928	---
	88	OFB	29 / 9928	---
	89	OFB	29 / 9928	---
	90	OFB	36 / 9928	---
	91	OFB	29 / 9928	---
13 . KAT	92	OFB	29 / 9928	---
	93	OFB	29 / 9928	---
	94	OFB	29 / 9928	---
	95	OFB	36 / 9928	---
	96	OFB	29 / 9928	---
	97	OFB	29 / 9928	---
	98	OFB	29 / 9928	---
14 . KAT	99	OFB	29 / 9928	---
	100	OFB	29 / 9928	---
	101	OFB	29 / 9928	---
	102	OFB	29 / 9928	---
	103	OFB	29 / 9928	---
	104	OFB	29 / 9928	---
	105	OFB	36 / 9928	---
15 . KAT	106	OFB	29 / 9928	---
	107	OFB	29 / 9928	---
	108	OFB	29 / 9928	---
	109	OFB	29 / 9928	---
	110	OFB	36 / 9928	---
	111	OFB	29 / 9928	---
	112	OFB	29 / 9928	---
TOPLAM			4777 / 9928	



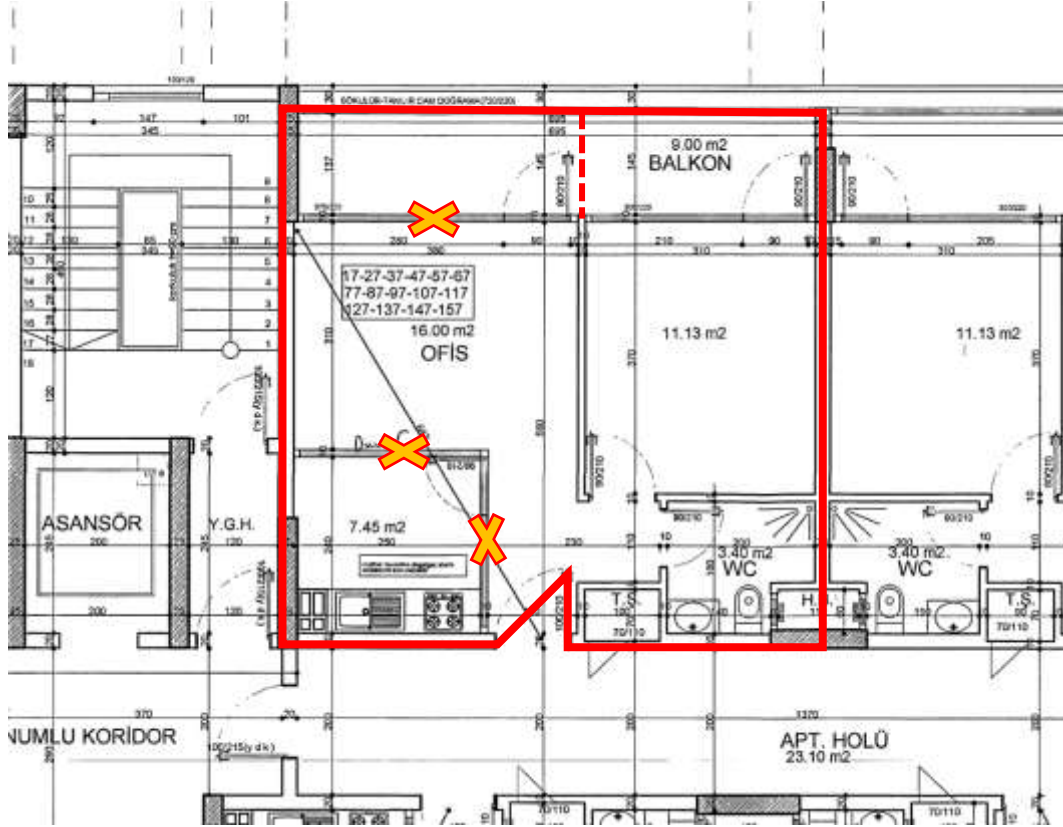
## ZEMİN KAT PLANI



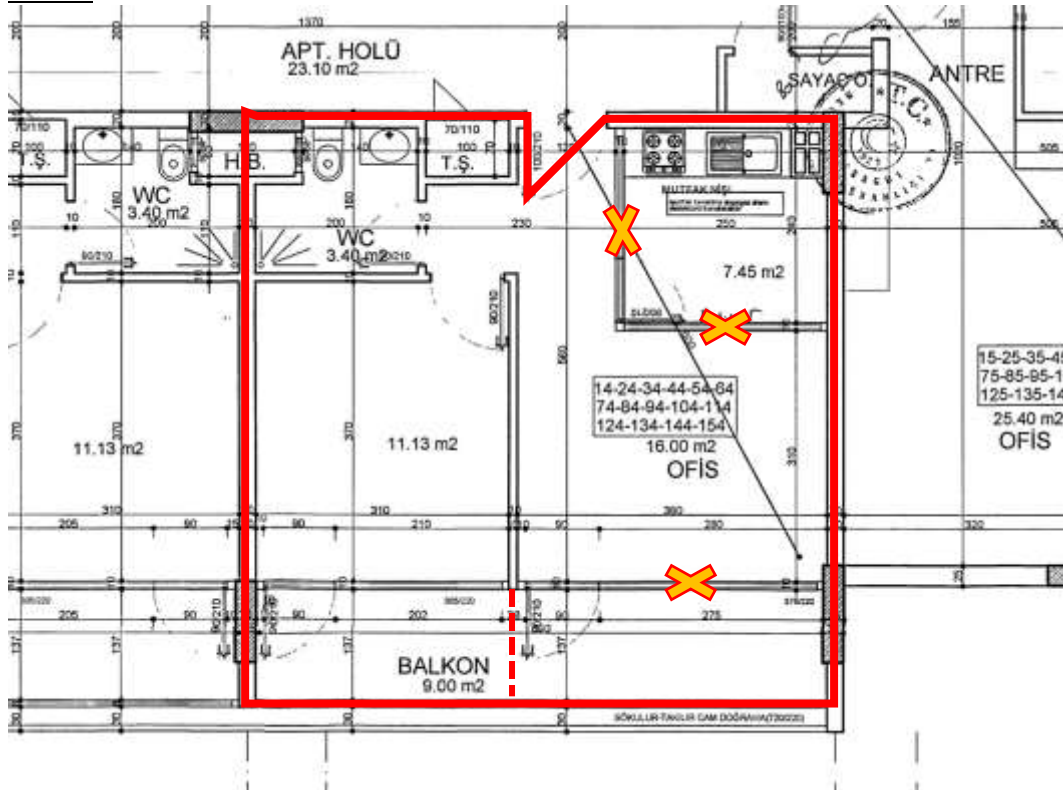
## NORMAL KAT PLANI



**17 BB**

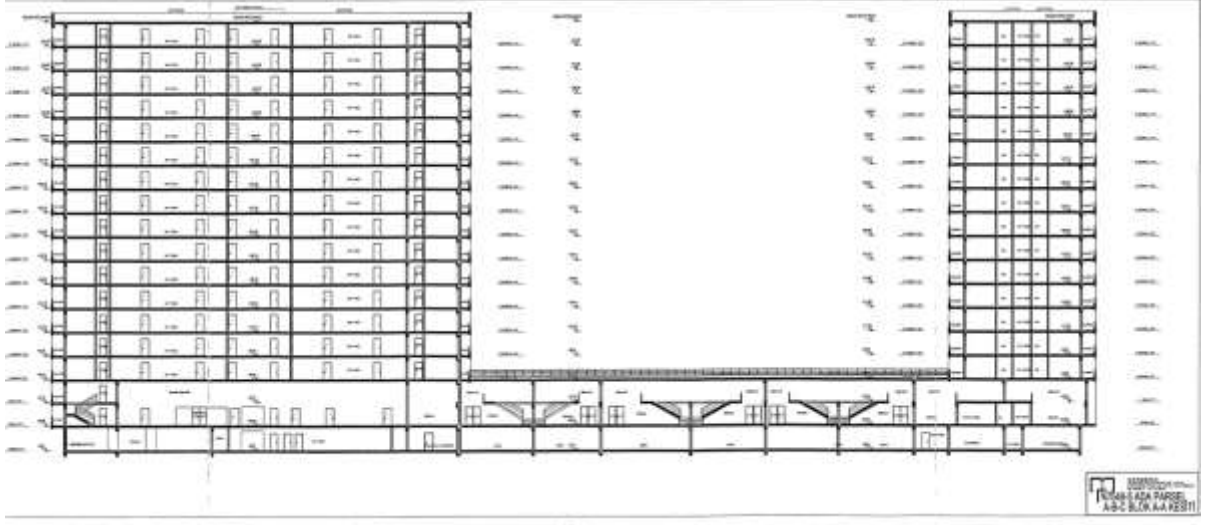


**104 BB**





**KESİT**




**Yeni Yapı Ruhsatı**

YAPI RUHSATI										102736204	
1. Ruhsat Verilen Kurum: ETTİMİSGÜT BİLEĞİDYİSİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: E: ANKARA Şeh: ETTİMİSGÜT		3. Ruhsatın veriliş tarihi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		4. Başvuru günü tarihi: 24 Mayıs 2015		10. Ruhsat no: 372/A		11. İş süresi tarihi	12. İş ruhsatı no
Burası:		Şeh: ETTİMİSGÜT		<input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Döşeme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		13. İşin planı onay tarihi: 18.08.2015		14. İşin durumu tarihi: 18.08.2015		15. İşin durumu no: 927	16. Zemin etabına onay tarihi: 14.07.2015
Bekleyme: ETTİMİSGÜT BİLEĞİDYİSİ		Mühür: YESİLWA Mahalle temsilci no: 8		<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Döşeme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		17. Parçeleme plan onay tarihi		18. Parçeleme kullanıma onay tarihi: KENTİSEL SERVİS ALANI		19. Parçeleme alan no(su): 9269	
Meydan izni tarihi (sadece sokak, köprü ve köprü altı): 4912 SK.		Mahalle temsilci no: 8		<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 11. Döşeme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		20. Tapu hesaplama durumu: ETTİMİSGÜT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu hesaplama tarihi: 10.08.2015		22. Tapu hesaplama belge no	
Cebir/dokak temsilci no: 30		Diğer yapı no: 1A		<input type="checkbox"/> 5. Ek bina <input type="checkbox"/> 11. Döşeme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		23. ÇED raporuna onay tarihi		24. Planlamaya başlama tarihi		25. Planlamaya başlama tarihi	
İnsaat adı:		Mevki adı:		<input type="checkbox"/> 6. Ek bina <input type="checkbox"/> 11. Döşeme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 24 Mayıs 2015		27. Planlamaya başlama tarihi		28. Planlamaya başlama tarihi	
3. Pafos No: 650-TC		4. Adis No: 47466		5. Pafos No: 9		6. Blok No: A BLOK		7. Başlangıç bölüm no:		8. Başlangıç bölüm no:	
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
27. Adis sayılı karar, TC kimlik no: HAKAN SAKA, SAKALAR GRUBU İNŞ. M. İD. ÖZÜM. İNŞ. M. İD. SAN. Lİ. T. Şİ. Şİ. T. Şİ. NO: 190082204				32. Adis sayılı karar, TC kimlik no: HAKAN SAKA, SAKALAR GRUBU İNŞ. M. İD. ÖZÜM. İNŞ. M. İD. SAN. Lİ. T. Şİ. Şİ. T. Şİ. NO: 190082204				40. Adis sayılı karar, EMİN CAĞLAR ÇETİNKAYA İNŞAAT M. İD. İNŞ. M. İD. SAN. Lİ. T. Şİ. Şİ. T. Şİ. NO: 190082204			
28. Bağli olduğu yapı adedi adli iş				33. Önce adis no: 359801				43. TC kimlik no: 38178827190			
29. İnceleme tarihi				34. Bağli olduğu yapı adedi adli iş: Y.BEYAZID				44. Önce adis no: 180421			
30. Adres: UFUKTEPE MAH. ATAFARKI CAD. NO: 26 BEĞÖZİENİ / ANKARA				35. Şişirtme tarihi: 06.07.2015				45. Şişirtme tarihi: 08.08.2015			
31. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				36. Şişirtme tarihi: 06.07.2015				46. Şişirtme tarihi: 08.08.2015			
32. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				37. Şişirtme tarihi: 06.07.2015				47. Şişirtme tarihi: 08.08.2015			
33. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				38. Şişirtme tarihi: 06.07.2015				48. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
34. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				39. Şişirtme tarihi: 06.07.2015				49. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
35. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				40. Şişirtme tarihi: 06.07.2015				50. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
36. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				41. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				51. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
37. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				42. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				52. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
38. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				43. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				53. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
39. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				44. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				54. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
40. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				45. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				55. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
41. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				46. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				56. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
42. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				47. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				57. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
43. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				48. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				58. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
44. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				49. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				59. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
45. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				50. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				60. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
46. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				51. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				61. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
47. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				52. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				62. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
48. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				53. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				63. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
49. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				54. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				64. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
50. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				55. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				65. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
51. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				56. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				66. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
52. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				57. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				67. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
53. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				58. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				68. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
54. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				59. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				69. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
55. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				60. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				70. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
56. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				61. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				71. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
57. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				62. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				72. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
58. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				63. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				73. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
59. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				64. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				74. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
60. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				65. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				75. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
61. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				66. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				76. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
62. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				67. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				77. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
63. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				68. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				78. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
64. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				69. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				79. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
65. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				70. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				80. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
66. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				71. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				81. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
67. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				72. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				82. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
68. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				73. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				83. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
69. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				74. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				84. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
70. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				75. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				85. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
71. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				76. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				86. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
72. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				77. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				87. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
73. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				78. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				88. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
74. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				79. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				89. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
75. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				80. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				90. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
76. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				81. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				91. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
77. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				82. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				92. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
78. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				83. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				93. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
79. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				84. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				94. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
80. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				85. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				95. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
81. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				86. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				96. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
82. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				87. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				97. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
83. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				88. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				98. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
84. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				89. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				99. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
85. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				90. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				100. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
86. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				91. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				101. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
87. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				92. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				102. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
88. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				93. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				103. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
89. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				94. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				104. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
90. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				95. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				105. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
91. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				96. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				106. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
92. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				97. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				107. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
93. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				98. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				108. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
94. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				99. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				109. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
95. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				100. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				110. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
96. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				101. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				111. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
97. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				102. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				112. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
98. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				103. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				113. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
99. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				104. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				114. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
100. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				105. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				115. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
101. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				106. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				116. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
102. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				107. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				117. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
103. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				108. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				118. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
104. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				109. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				119. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			
105. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				110. İnşaat durumu: Yapıya başlandı				120. İnşaat durumu: Yapıya başlandı			





**Tapu**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İlçesi	ETİMESGÜT							
	Mahallesi	ERYAMAN							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
	47549	5	ARSA	9.926,00 m <sup>2</sup>					
Sınırı	Planlıdır		Zemin Sistem No : 9149338						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
40.000,00		OFİS		29/9926	A/-	10	104		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı SAKALAR GRUP İNŞAAT EMLAK GIDA OTOMOTİV TEKSTİL NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 23/12/2015							
	Sahibi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	43758	709	70160		07/10/2016	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : * Mülkün gayri amir hâlinde bir şekilde devredilebilir olması için tapu siciline kaydedilmelidir. - İbtilâz Kurumu Hâkimleri tarafından tutulmuş ve tapu siciline kaydedilmiş bir mülktür.									
D.M.O Basım İş. Md.									
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 199									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA			Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	ETİMESGUT						
	Mahallesi	ERYAMAN						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
	47549	5	ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dım <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistem No : 91493297				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>				KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
40.000,00		OFİS		299026	A/-	1	17	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebepi							
	Tamamı SAKALAR GRUP İNŞAAT EMLAK GIDA OTOMOTİV TEKSTİL NAKLİYAT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İkot PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 23/12/2015							
	Sahibi		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					Tam
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	55859	708	70078		15/12/2016	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<p>NOT: *Hizmetin ilgili kanunlar ile yerleşik ve diğer kanunlarla değiştirilmiştir.</p> <p>*Ticariyet Kurumu Hükümet tarafından düzenlenen ilgili Tapu Kanununa göre yapılmıştır.</p>								

DM.O Başarı İst. Mt.

Öneri Sermaye İşletmesi sarafından bastırılmıştır.     Stok No 199





TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var = Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyet	Apa Parsel	43549/5
Zemin No	91493184	Yatılışın	9.926,00 m2
İ / Dış	ANKARA/ETİMESGÜT	Ana Tap Nitelik	17 KATLI A/B BLOK VE 2 KATLI C BLOKLARDAN OLUŞAN BİFONARME APARTMAN OFİS BİYESİ
Karşın Adı	Etilmesgu TM	Arsa Pay/Payda	ARSAFI
Statü / Köy Adı	ERYAMAN Mah.	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	1 A / 10 / - (Bağ. No: 104)
Mevki		Arsa Pay/Payda	254926
Çift / Sayfa No	709 / 70165	Bağ. No / Nitelik	OFİS
Kayıt Durum	Aktif		

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Açıklama	Matik / Loklar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yav
Beyan(AT)	85098 NOLU PARSELARIN PLANI GERÇEĞİNCE KENTSEL SERVIS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR			Binyat Hacı Tesin-01/09/2006-18316
Beyan(AT)	85098 NOLU PARSELARIN PLANI GERÇEĞİNCE KENTSEL SERVIS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR		25/03/2005 - 1790	-
Beyan(AT)	Yerleşim Planı - 25/12/2014 (Regülasyon Tarih: 04/01/2014 Sayı: )		05/01/2014 - 144	Yerleşim Planı Değişikliği Belirleme-25/05/2014-21096
Beyan	Yerleşim Planı Değişikliği: 25.05.2014		25/05/2014 - 21096	-
Beyan	KM ile Çözülmüştür		01/06/2019 - 26103	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Matik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekaresi	Etilme Sebebi - Tarih - Yav	Terkin Sebebi - Tarih - Yav
33624350	KARALAR GRUBU İNŞAAT İMALAK GIDA DEĞERLEME VE TEKSTİL NAKLİYAT TİCARİET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Kat Anadolü Tesin - 04/01/2014 - 144 - Sayı - 07/10/2014 - 43758	
337906031	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 07/10/2014 - 43758	
S/Şİ	Açıklama	Matik / Loklar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yav		
Beyan	GLNÖRİZM TM ne 03/01/2020 tarih: 475 sayılı de yasa ile yasa ile değiştirilmiştir. (Bağlama Tarih: 03/01/2020 Sayı: 30 Gen)					
Şerh	Yerleşim Planı - 25/12/2014 (Regülasyon Tarih: 04/01/2014 Sayı: )		05/01/2014 - 144	Yerleşim Planı Değişikliği Belirleme-25/05/2014-21096		
Şerh	Yerleşim Planı - 25/12/2014 (Regülasyon Tarih: 04/01/2014 Sayı: )		05/01/2014 - 144	Yerleşim Planı Değişikliği Belirleme-25/05/2014-21096		
Şerh	Yerleşim Planı - 25/12/2014 (Regülasyon Tarih: 04/01/2014 Sayı: )		05/01/2014 - 144	Yerleşim Planı Değişikliği Belirleme-25/05/2014-21096		
Şerh	Yerleşim Planı - 25/12/2014 (Regülasyon Tarih: 04/01/2014 Sayı: )		05/01/2014 - 144	Yerleşim Planı Değişikliği Belirleme-25/05/2014-21096		

Rapor Tarih / Saat : 31.08.2021 16:40

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sağı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK29268  
Mustafa ÖZNER  
Kıymetli Uzmanımız  
31.08.2021

Rapor Tarih / Saat : 31.08.2021 16:40

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/Parsel:	47549/5
Taşınmaz Kimlik No:	91493297	AT Yüzölçüm(m2):	9926,00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERYAMAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//17
Cilt/Sayfa No:	708/70078	Arsa Pay/Payda:	29/9926
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI A,B BLOK VE 2 KATLI C BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN OFİS İŞYERİ VE ARSASI

**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.)		Etimesgut - 03-06-2019 08:58 - 20303	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 03-06-2019 08:58 -	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 23.05.2018( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		20303	
Beyan	85098 NOLU PARSELASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR.( Şablon: Diğer Beyanlar)		Etimesgut - 25-05-2018 14:59 - 21096	
Beyan			Etimesgut - 25-03-2003 00:00 - 1790	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
365897542	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 15-12-2016 55859	-

**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	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 475 sayı ile yetki verilmiştir.	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE			

2 / 3

		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) u6D5na660Hz 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 - ŞBI var)**

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	47549/5
Taşınmaz Kimlik No:	91493384	AT Yüzölçüm(m2):	9926,00
İl/ilçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERYAMAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//104
Cilt/Sayfa No:	709/70165	Arsa Pay/Payda:	29/9926
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI A,B BLOK VE 2 KATLI C BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN OFİS İŞYERİ VE ARSASI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 03-06-2019 08:58 - 20303	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Etimesgut - 03-06-2019 08:58 -	-

1 / 3



			20303	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 23.05.2018( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Etimesgut - 25-05-2018 14:59 - 21096	
Beyan	85098 NOLU PARSELASYON PLANI GEREĞİNCE KENTSEL SERVİS ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR. ( Şablon: Diğer Beyanlar)		Etimesgut - 25-03-2003 00:00 - 1790	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
357909231	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 07-10-2016 43758	-

**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	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 475 sayı ile yetki verilmiştir.	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE			

2 / 3

		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) g\_Jaj\_OYgQ5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



## TAŞINMAZ ADRES KODU

### Adres Kodunuz

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

**Adres:**

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

**Bina Kodu:**

576607840

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2652448289**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

### Adres Kodunuz

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

**Adres:**

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

**Bina Kodu:**

576607840

**Bu adrese ait adres kodu:**

**1828974160**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

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

**QR Code**  
TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

Bu Sertifika kuruluşun, Ciert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ciert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ciert 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 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.  
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,

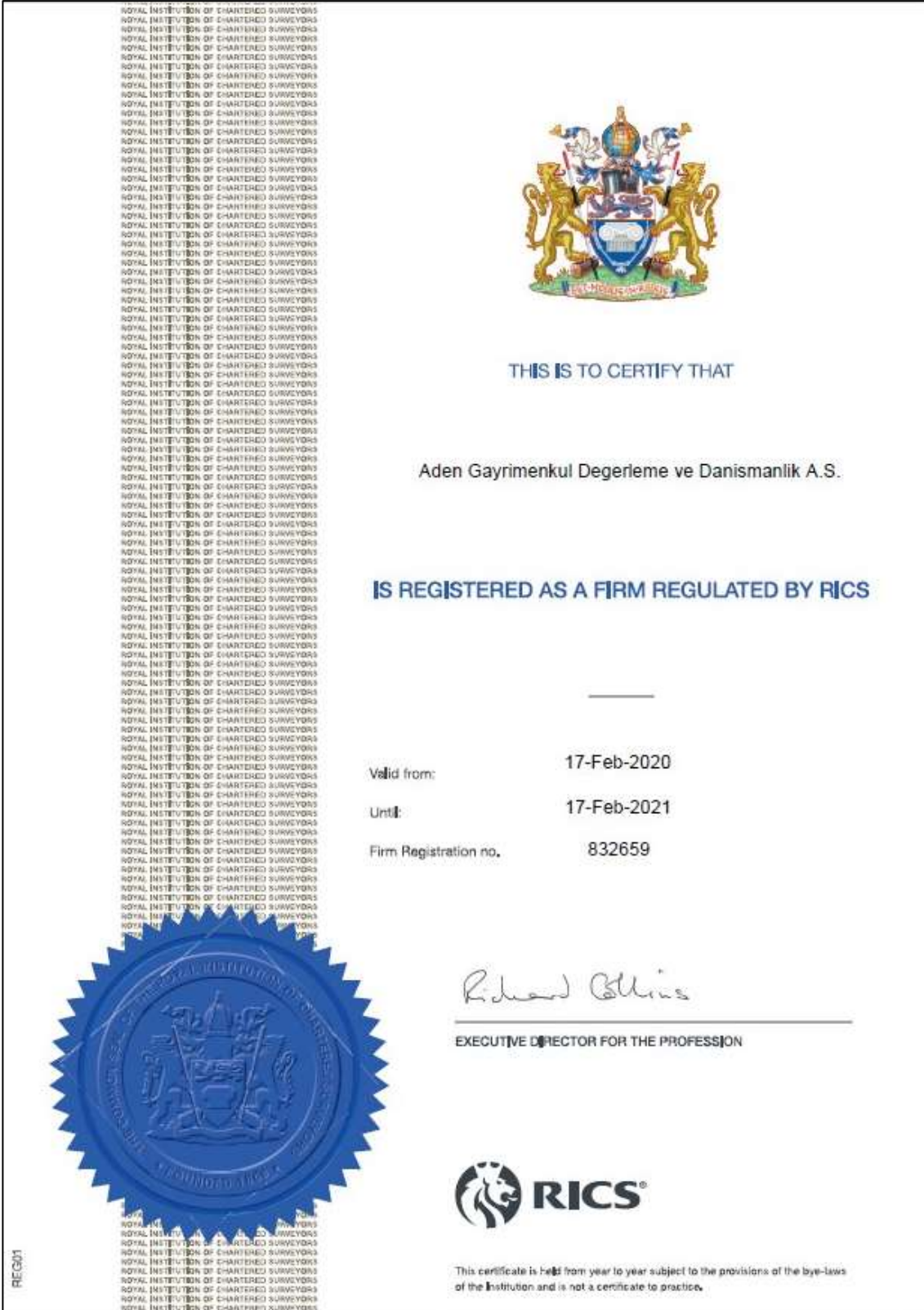
d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza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

Bakiye Yolu E. İm No:146 06000 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>  
Halkıye Mah. Adnanpaşa 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](mailto:www@spk.gov.tr)



8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)



## 8.8. Lisans Belgeleri



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.

*İ. Arıkan*

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezat Öztangut*

E. NEZAT 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*  
İlkay 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](http://www.adenderleme.com)

@adenderleme

www.adenderleme.com