Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

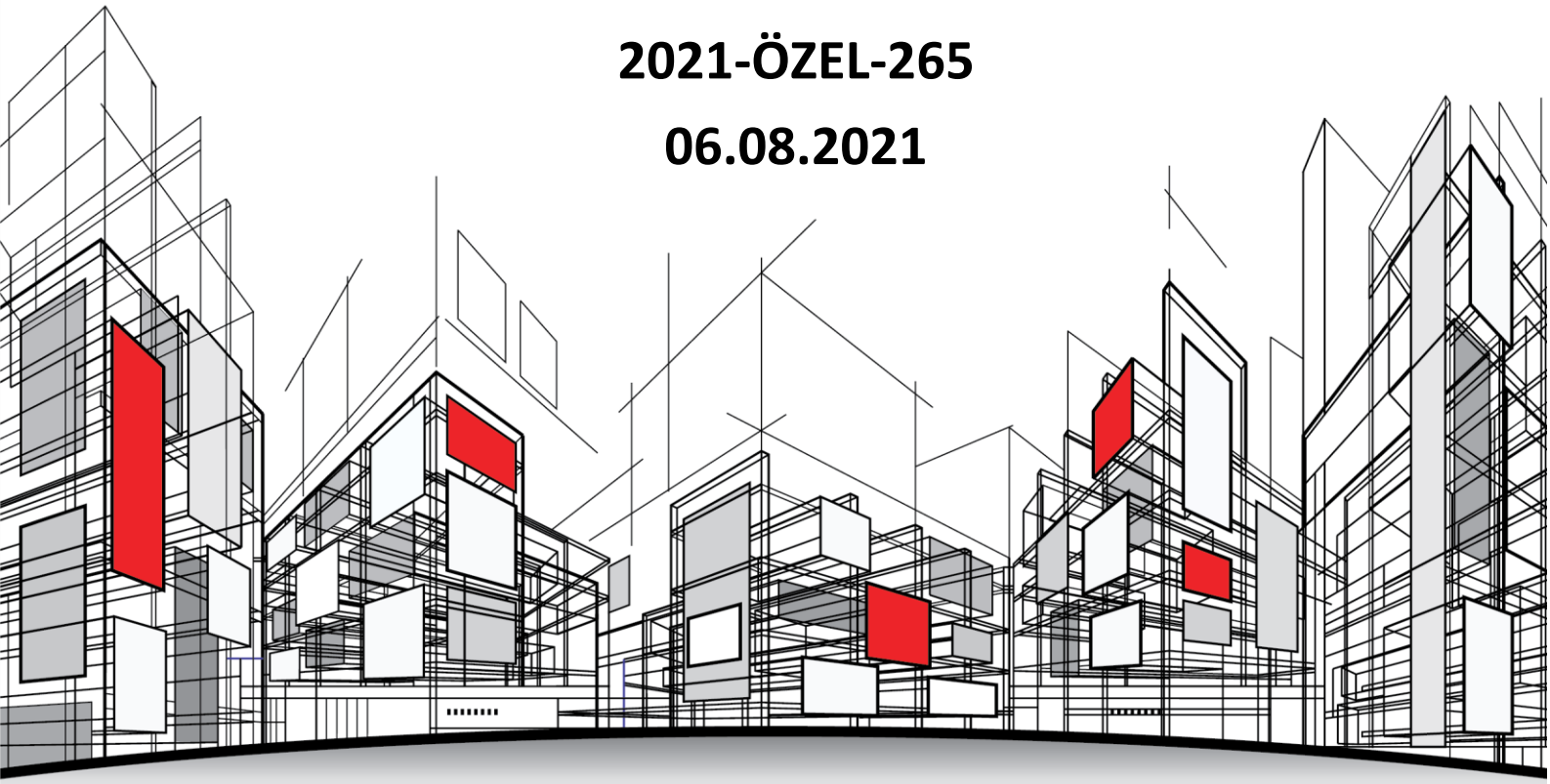
GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİC. VE SAN. A.Ş

ANKARA - ETİMESGUT

6 ADET OFİS

2021-ÖZEL-265

06.08.2021



Eda GÜNES
Bu belge 611*****550 kimlik numarali Eda GÜNES tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2021 13:53

Sefik Ercan KESKINER
Bu belge 257*****622 kimlik numarali Sefik Ercan KESKINER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2021 15:44

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI
Bu belge 169*****092 kimlik numarali Mustafa Lütfüllah MAZMANCI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2021 13:37

Ahmet KARABIYIK
Bu belge 542*****080 kimlik numarali Ahmet KARABIYIK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2021 14:13

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ - 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR - 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER - 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ - 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ - 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ - 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU - 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER - 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER - 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ - 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ - 16 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ - 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ - 18 -
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 - 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ - 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ - 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI - 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER - 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ - 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ - 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI - 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI - 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI - 24 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ - 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ - 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ - 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ - 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI - 29 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI - 30 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ - 30 -
6.4. SWOT ANALİZİ - 31 -
7. SONUÇ - 33 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI - 33 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ - 33 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ - 33 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ - 33 -
8. RAPOR EKLERİ - 35 -
8.1. FOTOĞRAFLAR - 35 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ - 40 -
8.3. RESMİ BELGELER - 45 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME - 69 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA - 70 -

8.6. RICS (ROYAL INSTİTUTİON OF CHARTERED SURVEYORS) - 71 -
8.7. LİSANS BELGELERİ - 72 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ - 75 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için 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 Organının 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 değerleme 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 değerleme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar "da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1
RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	24.06.2021/A098
Değerleme Tarihi	:	06.08.2021
Rapor Tarihi	:	06.08.2021
Rapor Numarası	:	2021-ÖZEL-265
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	:	Raporda bilgileri verilen, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erler Mahallesi, 49215 Ada 9 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 06.08.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	24.06.2021 tarih A098 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 müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	:	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	:	**15.655.000-TL** **OnBeşMilyonAltıYüzElliBeşBin-Türk Lirası**
Takdir Edilen Yasal Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	:	**18.472.900-TL** **OnSekizMilyonDörtYüzYetmişİkiBinDokuzYüz-Türk Lirası**
Takdir Edilen Yasal Değeri (USD)[1] KDV Hariç	:	**1.825.166-USD** **BirMilyonSekizYüzYirmiBeşBinYüzAltmışAltı –Amerikan Doları**
Takdir Edilen Yasal Değeri (USD) KDV Dahil	:	**2.153.696-USD** **İkiMilyonYüzElliÜçBinAltıYüzDoksanAltı-Amerikan Doları**
Müşteri Unvanı	:	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Erler Mahallesi 2716. Cadde No:1,06135 Etimesgut/Ankara
Şirketin Unvanı	:	Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	:	Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	:	Hazırlayan (D.U): Eda GÜNEŞ 915264 Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: *"2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.*

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerleme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

[1] Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 06.08.2021 tarihli EUR alış kuru 10,1331 TL, USD alış kuru 8,5773 TL olarak kabul edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

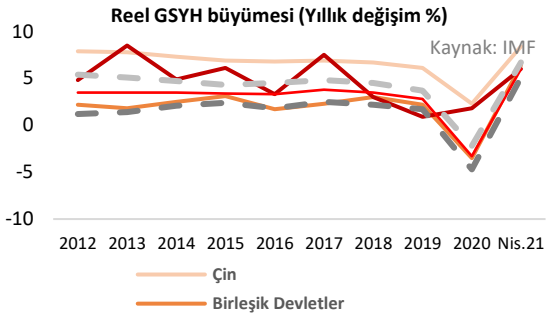
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3
EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

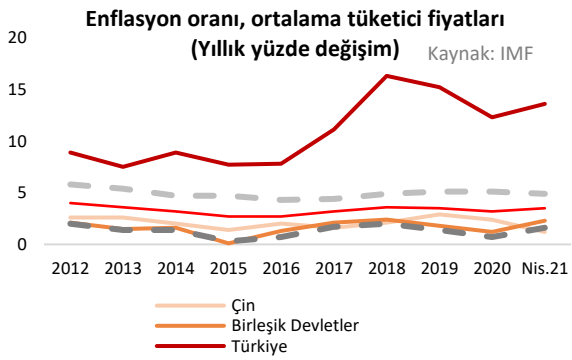
3.1. Dünya Ekonomisi[2]

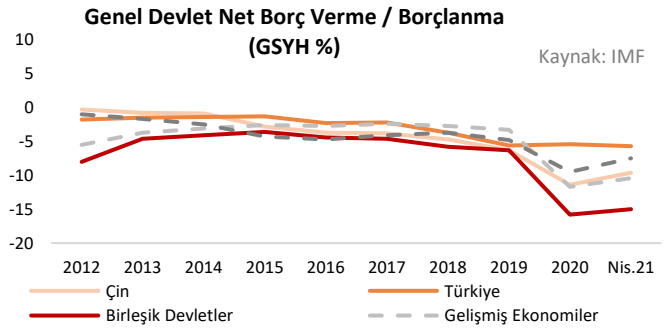
Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibariyle gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır.2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013,2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.



2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

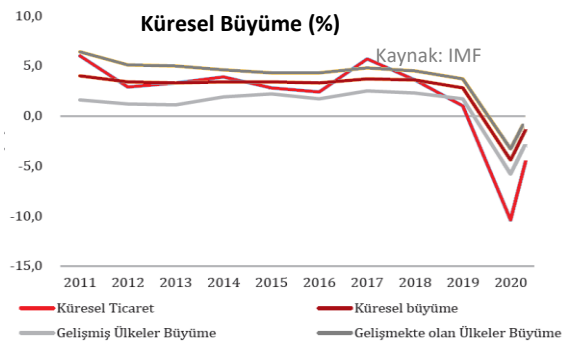
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak,Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.





Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

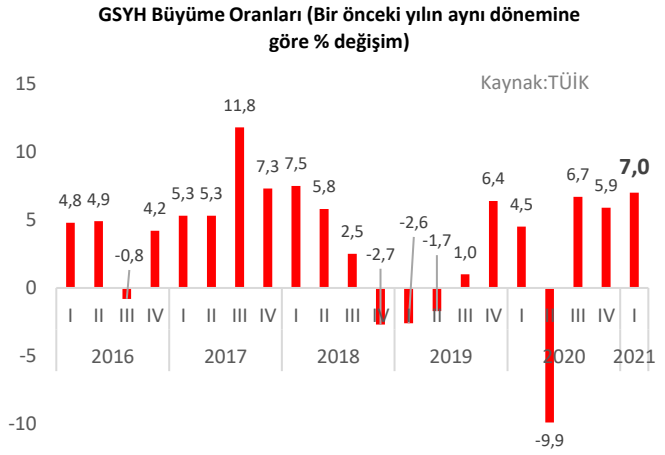
Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Kovid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise e ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.



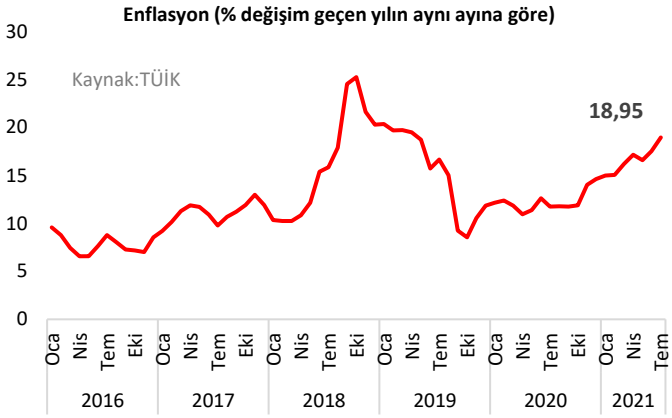
[2] *Kaynak: IMF*

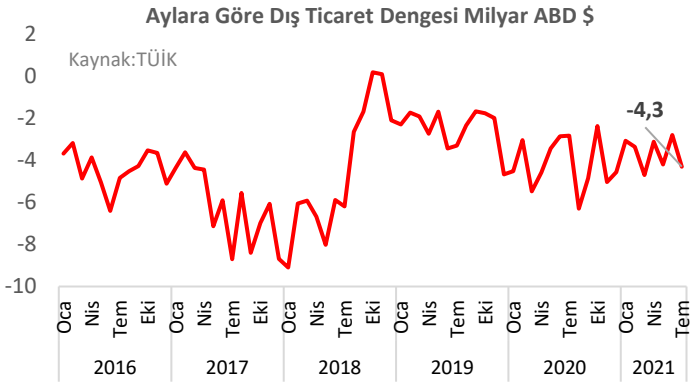
3.2. Türkiye Ekonomisi[3]

GSYH 2021 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%7,0** artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %29,1 artarak 1 trilyon 386 milyar 347 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 65 milyon olarak gerçekleşmiştir.



Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,80 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 1,42 puan artarak yüzde **18,95** olmuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya göre gıda, enerji ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,12, 0,58 ve 0,07 puan artmış, temel mal ve alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 0,19 ve 0,16 puan azalmıştır. Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 6,19 oranında artmıştır. Elektrik ve doğalgaz fiyatları sırasıyla yüzde 15,01 ve yüzde 9,84 oranında yükselerek bu gelişmeyi sürükleyen temel kalemler olmuştur.



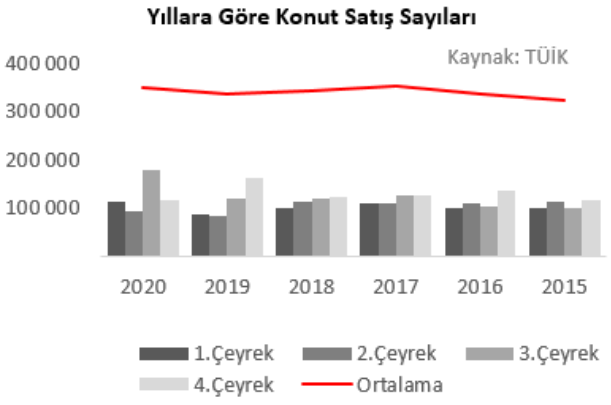


Mayıs ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına kıyasla % 10,2 oranında artarak 16 milyar 413 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatımız bu değer ile tüm zamanların en yüksek Temmuz ayı ihracat rakamına ulaşmıştır. Temmuz ayında ithalatımız ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 17 artışla 20 milyar 723 milyon dolar olmuştur. Temmuz ayında dış ticaret hacmimiz bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,9 artarak 37 milyar 136 milyon dolar olmuş, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise % 79,2 olarak gerçekleşmiştir. Enerji ticareti hariç tutulduğunda, Temmuz ayında enerji hariç ihracatımız bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,1, enerji hariç ithalatımızın ise %9,5 oranında arttığı görülmektedir. Bununla birlikte, enerji dış ticareti hariç olarak bakıldığında Temmuz ayında ihracatın ithalatı karşılama oranının % 94,2 olduğu anlaşılmaktadır. 2021 yılı Temmuz ayında Geniş Ekonomik Grupların sınıflamasına göre ithalat incelendiğinde; en çok ithalat "Ham madde (Ara mallar)" (16 milyar 129 milyon dolar) grubunda yapılırken, bu grubu sırasıyla "Yatırım (Sermaye) malları" (2 milyar 674 milyon dolar) ve "Tüketim malları" (1 milyar 844 milyon dolar) grupları takip etmiştir. 2021 yılı Temmuz ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya (1 milyar 441 milyon dolar) olurken, bu ülkeyi sırasıyla ABD (1 milyar 44 milyon dolar) ve İngiltere (983 milyon dolar) izlemektedir.

3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü[4]

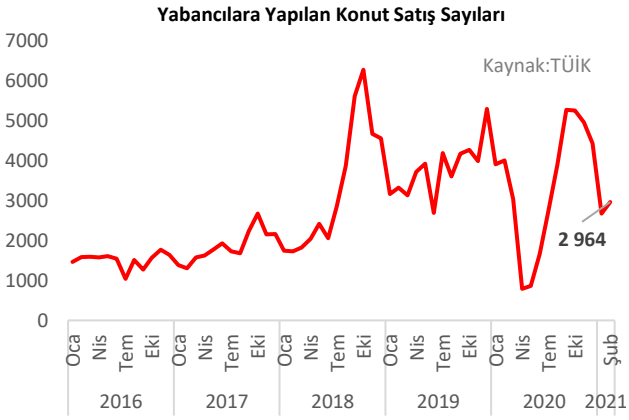
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olmuşturğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

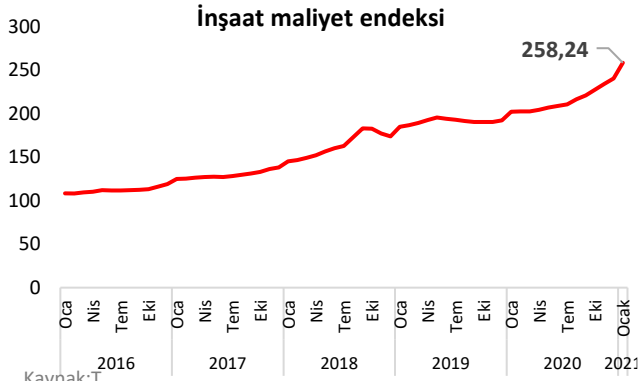


Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı ile Mersin ve 64 konut satışı ile Samsun izlemiştir.

Şubat ayında İran vatandaşları Türkiye'den 477 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla, 432 konut ile Irak, 259 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izlemiştir.





İnşaat maliyet endeksi **258,24** ile 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 artmıştır.

[4] *KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	**Ana Vasıf**	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	**Yüzölçümü**	1.276,00 m²
Bucağı	-	**Tapu Tarihi**	20.04.2017
Mahallesi	Erler	**Yevmiye No**	17107
Ada	49215	**Cilt / Sayfa No**	22/2176
Parsel	9	**Kat**	Zemin
B.B. No	1	**B.B. Niteliği**	Ofis
Arsa Payı	240/1276	**Malik**	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	**Ana Vasıf**	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	**Yüzölçümü**	1.276,00 m²
Bucağı	-	**Tapu Tarihi**	20.04.2017
Mahallesi	Erler	**Yevmiye No**	17107
Ada	49215	**Cilt / Sayfa No**	22/2177
Parsel	9	**Kat**	1
B.B. No	2	**B.B. Niteliği**	Ofis
Arsa Payı	253/1276	**Malik**	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	**Ana Vasıf**	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	**Yüzölçümü**	1.276,00 m²
Bucağı	-	**Tapu Tarihi**	20.04.2017
Mahallesi	Erler	**Yevmiye No**	17107
Ada	49215	**Cilt / Sayfa No**	22/2178
Parsel	9	**Kat**	2
B.B. No	3	**B.B. Niteliği**	Ofis
Arsa Payı	265/1276	**Malik**	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	**Ana Vasıf**	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	**Yüzölçümü**	1.276,00 m²
Bucağı	-	**Tapu Tarihi**	20.04.2017
Mahallesi	Erler	**Yevmiye No**	17107
Ada	49215	**Cilt / Sayfa No**	22/2179
Parsel	9	**Kat**	3
B.B. No	4	**B.B. Niteliği**	Ofis
Arsa Payı	265/1276	**Malik**	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	**Ana Vasıf**	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	**Yüzölçümü**	1.276,00 m²
Bucağı	-	**Tapu Tarihi**	20.04.2017
Mahallesi	Erler	**Yevmiye No**	17107
Ada	49215	**Cilt / Sayfa No**	26/2529
Parsel	9	**Kat**	4
B.B. No	5	**B.B. Niteliği**	Ofis
Arsa Payı	153/1276	**Malik**	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	**Ana Vasıf**	9 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
İlçesi	Etimesgut	**Yüzölçümü**	1.276,00 m²
Bucağı	-	**Tapu Tarihi**	25.03.2019
Mahallesi	Erler	**Yevmiye No**	10923
Ada	49215	**Cilt / Sayfa No**	26/2530
Parsel	9	**Kat**	5
B.B. No	6	**B.B. Niteliği**	Ofis
Arsa Payı	100/1276	**Malik**	Göknur Gıda Maddeleri Enerji İmalat İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
49215/98	Taşınmaz topografik açıdan eğimli ve geometrik olarak dikdörtgene benzer bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları etrafındaki bahçe duvarları ile çevrilidir. Parsel üzerinde bina bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, müşterek beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel/BB No	49215 Ada 9 Parsel – 1-2-3-4-5-6 No.lu Bağımsız Bölümler
İnceleme Tarihi ve Saati	24.06.2021, 10:03
Beyanlar Hanesinde	KM ne Çevrilmiştir (Tarih:19.06.2017 Yev:25671)

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

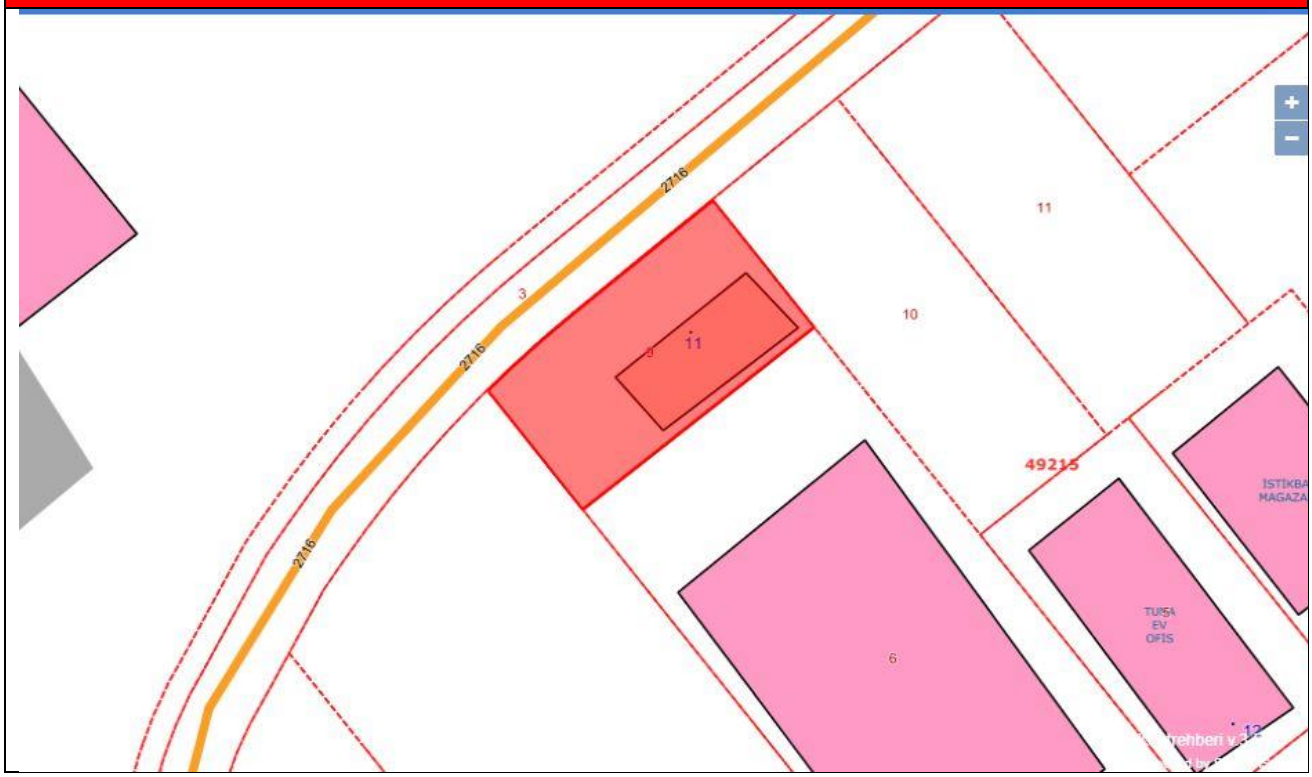
➢ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğünde 27.08.2021 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parselin onaylı imar planına göre "Kentsel Servis Alanı" kullanımına ayrıldığı ve yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam, Emsal:1,00, Hmax: Serbest, Çekme mesafeleri yoldan 10 m" olarak belirlendiği, ancak taşınmazında içerisinde bulunduğu alanda mahkeme kararıyla plan iptali olduğu ve değerleme günü itibariyle yeni planın parselasyon aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Etimesgut Belediyesinde mahkeme kararı ve plan hakkında detaylı bilgiler tarafımıza şifahen verilmemiş olup yazılı başvuru yapılması gerektiği beyan edilmiştir.

Güncel İmar Durumu Bilgileri



Plan Notları

- -

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

Etimesgut Belediyesi imar müdürlüğünde görevli memurdan şifahen alınan bilgilere göre, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede mahkeme kararıyla plan iptali olduğu ve değerleme günü itibariyle parselasyon çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Etimesgut Belediyesinde mahkeme kararı ve plan hakkında detaylı bilgiler tarafımıza şifahen verilmemiş olup yazılı başvuru yapılması gerektiği beyan edilmiştir.

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

* Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazların konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan 08.09.2016 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi Etimesgut Belediyesinde ve TKGM proje sisteminde incelenmiş olup konum tespiti buna göre yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait 28.10.2016 tarih, 416 sayılı tadilat ruhsatı, 02.05.2017 tarih, 110 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 22.05.2017 tarih, 294 sayılı yapı kullanma izin belgesi Etimesgut Belediyesinde incelenmiştir.

* Müşteri tarafından temin edilen 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ilavesi için düzenlenmiş olan 29.12.2018 tarih, Y6Y252Y9 belge ve CSB01000435522401 barkod numaralı yapı kayıt belgesi incelenmiş olup TKGM proje sisteminde de 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın ilavesi için imar affı yasasıyla onaylanan bila tarihli bir proje daha yer almaktadır. Yapılan incelemede, 5 bağımsız bölüm numaralı çatı aralı ofisin, çatı katının bölünerek 6 bağımsız bölüm olarak tapuya tescil edildiği görülmüş ve bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

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

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m²)
08.09.2016 (Tadilat)	-	4.561,14
Bila (İmar Affı)	-	4.861,48

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BB SAYISI	TARİH	NO	ALAN (m²)
TADİLAT	5	28.10.2016	416	4.561,14
			TOPLAM	4.561,14

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)
-	22.05.2017	294	4.561,14
		TOPLAM	4.561,14

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

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

➢ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup, farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Ana gayrimenkul, 1.276,00 m² yüz ölçümüne sahip 49215 ada, 9 numaralı parsel üzerinde, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, 4 bodrum + zemin + 5 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit cephe kaplaması olup kısmen de cam giydirmedir. Binanın girişi 2716. Caddeye göre ön cephe zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binada açık ve kapalı otopark alanı bulunmakta olup 1 adedi yük asansörü olmak üzere 3 adet asansör kullanımı mevcuttur. Bina, şirket merkez ofisi olarak kullanılmakta olup bakımlıdır.

Binanın onaylı mimari projesine göre; 4. bodrum katında; su deposu, kapalı otopark, hidrofor odası, su sayaç odası, mekanik tesisat odası, pano odası, 3. bodrum katında; bay, bayan mescit, kapalı otopark, depo, ortak WC, 2. bodrum katında; kapalı otopark, depo, ortak WC, 1. bodrum katında; kapalı otopark, depo, ortak WC, bina girişi, ortak WC ve 1 adet ofis, geriye kalan katlarında, her katta 1 er adet ofis bulunmakta olup bina toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede; değerlemeye konu 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; Göknur Gıda Şirketinin merkez ofisi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller, onaylı mimari projesine göre; bina bütününü oluşturan, toplam 6 adet bağımsız bölümdür.

<u>1 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis;</u> Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün zemin katında, bina girişine göre, sağ yan tarafta, ortak alanlar hariç toplam 168 m² brüt alanda, 5 adet toplantı odası bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

<u>2 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis;</u> Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 1. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

<u>3 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut;</u> Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 2. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

<u>4 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut;</u> Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 3. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

<u>5 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut;</u> Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 4. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 235 m² brüt alanda, 3 oda ve tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı Konut; Onaylı mimari projesine göre, ana gayrimenkulün 5. normal katında, kat bütününde, ortak alanlar hariç toplam 297 m² brüt alanda, tek hacim ofis bölümlerinden oluşmakta olup kuzey, güney ve batı cephelidir.

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürüldüğü ve binanın ortak alanları alınarak, komple şirket ve ofis binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca 1. bodrum katta, perde duvar iptal edilerek yan bahçenin altında yaklaşık 80 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Binanın giriş, bina holü ve merdiven zeminleri granit plak kaplı, ofis zeminleri kısmen laminat parke kaplı, kısmen de granit plak kaplı, duvarları saten boyalıdır. Yönetici ofislerinin zeminleri kaliteli parke kaplı olup duvarları duvar kâğıdı ile kaplıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları granit plak kaplıdır. Mutfak bölümünde balon kapaklı lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh bulunmaktadır. Binanın kapı ve pencereleri çift camlı alüminyum doğrama olup sıcak su ihtiyacı doğalgazlı merkezi sistemi ile, ısınma ve soğutma ise merkezi fancoil sistemi ile sağlanmaktadır. Binada aydınlatma asma tavan üzeri gömme spot armatürler ile sağlanmaktadır. Genel olarak binanın bakımlı olduğu görülmüştür.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN YASAL VE MEVCUT ALANI							
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	**Z KAT**	**1. KAT**	**2. KAT**	**3. KAT**	**4. KAT**	**5. KAT**	**TOPLAM**
1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	168	0	0	0	0	0	168 m²
2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	235	0	0	0	0	235 m²
3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	235	0	0	0	235 m²
4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	235	0	0	235 m²
5 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	0	235	0	235 m²
6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	0	0	0	0	0	297	297 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM							1.405 m²

BİNA YASAL VE MEVCUT ALAN											
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	**4. BOD. KAT**	**3. BOD. KAT**	**2. BOD. KAT**	**1. BOD. KAT**	**ZEMİN KAT**	**1. KAT**	**2. KAT**	**3. KAT**	**4. KAT**	**5. KAT**	**TOPLAM ALAN**
YASAL ALAN	700	700	700	700	331	410	410	410	410	406	5.177 m²
MEVCUT ALAN	700	700	700	780	331	410	410	410	410	406	5.257 m²

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

Mahallinde yapılan incelemelere göre, ana gayrimenkulün mevcut kullanımına yönelik olarak tadilat geçirdiği tespit edilmiş olup gayrimenkullerin halihazırda projelerindeki bağımsız bölüm kullanımlarından farklı olarak, ayırıcı duvarların kısmen kaldırıldığı, katların tek hacme dönüştürüldüğü ve binanın ortak alanları alınarak, komple şirket ve ofis binası olarak kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca 1. bodrum katta, perde duvar iptal edilerek yan bahçenin altında yaklaşık 80 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler için alınan bir izin bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Erler Mahallesi, 2716. Cadde, No:11/1-2-3-4-5, ETİMESGUT/ANKARA adresinde konumludur. (1BB UAVT: 1545183814, 2BB UAVT: 1808576167, 3BB UAVT: 1936071883, 4BB UAVT: 2347357952, 5BB UAVT: 2871140741)

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Eskişehir Yolu üzerinde batı istikametinde ilerlerken Bağlıca kavşağından sağa ardından ilk sağa servis yoluna dönülür. Yol üzerinde yaklaşık 190 m ilerlenir ve sola 2716 Caddeye dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerlenir ve sağ kol üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 11 numaralı binaya ulaşılır. Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları kolaydır. Taşınmazın önünde yer alan Dumlupınar Bulvarından toplu tasıma araçları geçmektedir. Taşınmazların yakınında eğitim tesisleri, dini tesisler, semt pazarı, marketler ve çok sayıda sosyal donatı alanları mevcuttur. Taşınmazın konumlandığı bölge Ankara'nın güneybatısında yer almakta olup, Fatih Sultan Mahallesi sınırında bulunmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. "Zorunlu satış" belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.
Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "ticari bina" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Arsa Alanı (m²)	Kapalı Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Eskişehir yolu üzerinde, toplam 210 m² alana sahip 3 adet natamam bağımsız bölümün pazarlıklı satış bedeli 2.500.000 TL'dir.	-	210	2.500.000	11.905	2.450.000	11.667
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 225 m² alanlı ofis olarak kullanılan taşınmaz 2.250.000 TL pazarlıksız fiyatla satıştadır.	-	225	2.250.000	10.000	2.200.000	9.778
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Eskişehir yolundan içeride olan plazanın 3. normal katında konumlu, yaklaşık 60 m² kullanım alanında olan natamam ofis 3.650,-TL/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Emsal taşınmaz benzer şerefiyeye sahiptir. (3.650 TL/Ay x 180 Ay: 657.000 TL ise m² birim fiyatı: 13.140 TL/m² dir.)	-	60	657.000	10.950	625.000	10.416
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Eskişehir yolundan içeride olan plazanın 3. normal katında konumlu, yaklaşık 210 m² kullanım alanında olduğu beyan edilen ancak 180 m² kullanım alanında olduğu düşünülen natamam ofis 10.000,-TL/Ay bedel ile kiralanmaktadır. Emsal taşınmaz benzer şerefiyeye sahiptir. (10.000 TL/Ay x 180 Ay: 1.800.000 TL ise m² birim fiyatı: 10.000 TL/m² dir.)	-	180	1.800.000	10.000	1.750.000	9.722
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Eskişehir yolundan içeride olan plazanın 4. normal katında	-	200	1.950.000	9.750	1.900.000	9.500

konumlu, ortak alanlarla beraber yaklaşık 250 m² kullanım alanında olduğu beyan edilen ancak 200 m² kullanım alanında olduğu düşünülen natamam ofis 1.950.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz benzer şerefiyeye sahiptir.

(OFİS) KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m²)	11.667	9.778	10.417	9.722	9.500
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	15%	0%	0%	0%
Bina Bakım Durumu(%)	0%	5%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Şerefiyesi(%)	0%	0%	-5%	0%	0%
Teslim Şerefiyesi (%)	10%	0%	15%	15%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	11.667	11.733	11.458	11.181	11.400
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			**11.500**		

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Bölge, gelir düzeyi ve sosyal yapısına göre orta üst gelir grubuna uygun olması, ilçe ve şehir merkezine uzak olmasına rağmen, nezih bir bölgede olması ve ulaşım sorunu bulunmamasından dolayı talep görmektedir. Yakın çevrede bulunan plazalar içerisinde yer alan ofislerin m² birim fiyatları bölgenin ticari özelliği ve bölgeyi tercih eden yatırımcı veya kullanıcı grubun gelir durumu ile doğru orantılı olarak değişmektedir. Ekspertize konu taşınmazların olumlu ve olumsuz özellikleri ve yapılan araştırmalarda değerlemeye alınan emsallerin, değerleme konusu olan gayrimenkul ile olan yapısal ve konum farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda belirtilen emsallere bakıldığında değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı bölgede benzer konumda yer alan binalarda bulunan natamam ofislerin birim m² değerlerinin kat, konum, kullanım alanı ve cephe özelliğine göre, 9.000 - 12.000 TL/m² aralığında, olduğu gözlemlenmiştir.

Satışa konu emsallerden 1 no.lu emsal değerleme konusu taşınmazdan ana yola cephesi olduğundan konum bakımından yüksek şerefiyeye, natamam durumda olduğundan dolayı teslim durumu bakımından daha kötü olduğundan düşük şerefiyeye sahiptir. Satışa konu 2 no.lu emsal konum bakımından daha kötü olduğundan düşük şerefiyeye sahiptir. Satışa konu emsallerden 5 no.lu emsal teslim durumu bakımından değerleme konusu

taşınmazdan daha kötü olduğundan düşük şerefiyeye sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede satışa konu ofis stokunun az olması nedeni ile kiralamaya konu ofisler araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde kira değerleri bölgede geçerli olan amorti etme süreleri baz alınarak yaklaşık satış değerleri hesaplanmıştır. Bu bağlamda 3 ve 4 no.lu emsaller **55-60TL/m²** aralığında kira değerlerine sahip olup 15 yıllık amorti süresi ile **10.000-10.950TL/m²-** aralıkta satış değerlerine sahip olabilecekleri tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmaz, emsaller ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, kat ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Nihai değer takdiri 5 no.lu bağımsız bölüm için 10.800TL/m² olarak takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin birim satış fiyatları bağımsız bölümler arasında yükseklik ve büyüklük bakımından şerefiye faktörü uygulanarak 1 no.lu bağımsız bölüm için 10.000TL/m², 2 no.lu bağımsız bölüm için 11.050 TL/m² , 3 no.lu bağımsız bölüm için 11.100 TL/m² , 4 no.lu bağımsız bölüm için 11.250TL/m² 5 ve 6 no.lu bağımsız bölüm için 11.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

1 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	168
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	10.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.680.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**1.680.000**

2 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	11.050
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.596.750
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.600.000**

3 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	11.100
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.608.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.610.000**

4 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	11.250
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.643.750
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.645.000**

5 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	11.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.702.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.705.000**

6 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	297
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	11.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	3.415.500
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**3.415.000**

Genel Toplam	15.655.000

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam yasal değeri **15.655.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi için değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz ile benzer niteliklerde satışa konu emsal arsalar bulunmuş ve aşağıdaki tabloda özetlenmişlerdir.

No	Açıklama	Arsa Alanı (m²)	Kapalı Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve daha kötü konumda yer alan E:0,40 yapılaşma koşullarında olan konut imarlı 1.917 m² arsa 4.000.000,00 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emlak Bürosu: 0312 234 15 35	-	1.917	4.000.000	2.086	3.950.000	2.060
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede faaliyet gösteren emlak bürosu yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede Eskişehir yolundan içeride yer alan ticari taşınmazların arsa m² birim fiyatının 3.000-4.000,- TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emlak Bürosu: 0312 243 00 03	1	-	3.000	3.000	3.000	3.000
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede faaliyet gösteren emlak bürosu yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın Eskişehir Yolundan iç kısımda yer alan yolda konumlu olması dikkate alındığında arsa m2birim fiyatının 3.500 4.000,- TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emlak Bürosu: 0312 240 40 93	1	-	3.500	3.500	3.500	3.500

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU –TL	1	2	3
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değeri (TL/m²)	2.060	3.000	3.500
Konum Şerefiyesi (%)	25%	10%	0%
İmar Lejantı Durumu(%)	10%	0%	0%
İmar Durumu Şerefiyesi(%)	10%	0%	0%
Büyüklük Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	2.987	3.300	3.500
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		**3.300**	

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 9 katlı betonarme ofis, işyeri ve arsası vasıflı olup 1276 m² alana sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ve benzer nitelikli arsaların birim satış fiyatı araştırılmış ve emlak yetkilileri ile yapan görüşmeler sonucunda arsa değeri Pazar yaklaşımı ile elde edilmiştir. 1 no.lu emsal değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha düşük bir yapılaşma oranına sahip ve konut imarlı olduğundan daha düşük şerefiyeye sahiptir. 2 ve 3.nolu birim fiyatlar ise değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncularının görüşleridir. Alınan görüşlere göre benzer niteliklerde ve aynı bölgede bulunun arsaların birim satış fiyatı 3.000-4.000 TL/m²aralığında değişmektedir. Yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncularından edinilen bilgiler ışığında arsa birim satış fiyatı **3.300 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu ana taşınmazın "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam yasal değeri **4.210.800 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Mahallinde yapılan incelemelere göre; değerlemeye konu 1, 2, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğini kaybederek, bina ortak kullanım alanları aracılığıyla birleştirilmiş olup bina bütünü; şirket binası ve ofis olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün kat irtifakının terkin edilmemiş olmasına rağmen bağımsız bölümlerin ayrı kullanıma dönüştürülme olanağının güç olması nedeniyle değerleme aşamasında bina bir bütün olarak dikkate alınmış olup değer belirlenirken, maliyet yöntemi de kullanılmıştır.

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında							
Açıklama	**SINIF**		**BİRİM**		**AMORTİSMAN**	**NET FİYAT**	**TUTAR**
1- ARSA		1.276,00	m²	3.300,00		3300,00	4.210.800 TL
2- BİNA	4/B	5.177,00	m²	2.300,00	10,00	2070,00	10.716.390 TL
YASAL DURUM TOPLAMI	**14.927.190 TL**			**YUVARLATILMIŞ DEĞER**			**14.930.000 TL**
Açıklama	**SINIF**		**BİRİM**		**AMORTİSMAN**	**NET FİYAT**	**TUTAR**
1- ARSA		1.276,00	m²	3.300,00		3300,00	4.210.800 TL
2- BİNA	4/B	5.257,00	m²	2.300,00	10,00	2070,00	10.881.990 TL
MEVCUT DURUM TOPLAMI	**15.092.790 TL**			**YUVARLATILMIŞ DEĞER**			**15.090.000 TL**

Değerleme konusu taşınmazların "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile toplam yasal değeri **14.930.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

- **Direkt Kapitalizasyon Analizi**
  Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.
- **Nakit Akımları Analizi**
  Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık ofis ve arsa emsalleri incelenmiş, pazarlıklı birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerleme 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.

1 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	168
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**1.680.000**

2 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.600.000**

3 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.610.000**

4 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.645.000**

5 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	235
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**2.705.000**

6 BB Numaralı Ofis	Yasal Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	297
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**3.415.000**

Genel Toplam	15.655.000

Maliyet Yöntemi - Bina Bazında							
Açıklama		**SINIF**		**BİRİM**	**AMORTİSMAN**	**NET FİYAT**	**TUTAR**
1- ARSA		1.276,00	m²	3300,00		3300,00	4.210.800 TL
2- BİNA	4/B	5.177,00	m²	2300,00	10,00	2070,00	10.716.390 TL
YASAL DURUM TOPLAMI		**14.927.190 TL**			**YUVARLATILMIŞ DEĞER**		**14.930.000 TL**
Açıklama		**SINIF**		**BİRİM**	**AMORTİSMAN**	**NET FİYAT**	**TUTAR**
1- ARSA		1.276,00	m²	3300,00		3300,00	4.210.800 TL
2- BİNA	4/B	5.257,00	m²	2300,00	10,00	2070,00	10.881.990 TL
MEVCUT DURUM TOPLAMI		**15.092.790 TL**			**YUVARLATILMIŞ DEĞER**		**15.090.000 TL**

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkullerin bakımlı olması	– Bölgede otopark sorunu olması
+ Gayrimenkullerin kullanım alanının yeterli olması	– Gayrimenkullerde proje harici tadilat olması
+ Bölgenin nezih ve gelişen bir lokasyon olması	– Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
+ Eskişehir yoluna yakın olmasından dolayı bölgeye olan ilginin her daim artabilir olması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7
SONUÇ

7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli, ticari bina kullanımına uygun, bulundukları binanın cam giydirme ve özellikli olması, Eskişehir yoluna yakın olması nedeniyle ticari faaliyetin yüksek bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlarda proje harici tadilatlar olması, bölgenin eğimli arazi yapısı olumsuz etkilerdendir. Bölgede yapılan araştırmalarda, Eskişehir Yolu cepheli emsaller için çok yüksek rakamlar istenmekte olup satışta pazarlık payının yüksek olduğu kanaatine varılmıştır. Yapılan araştırmalarda, mevcut piyasa koşullarında gayrimenkul satışlarının hemen yapılmadığı ve satış süresinin uzun olduğu yapılan görüşmelerde beyan edilmiştir. Bu nedenle değer belirlenirken bu kriterler dikkate alınmış ve taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık-satılmış emsaller ve taşınmazların özellikleri de (kat, konum, iç özellikler) dikkate alınarak taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

24.06.2021 tarih A098 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 müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmış olup bağımsız bölüm bazında maliyet kalemi belirlemenin yanıltıcı olacağı kanaatine varılarak "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

49215 Ada 9 Parsel 1-2-3-4-5-6 No.lu Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri			
Rapor Tarihi:	06.08.2021		
Kur Bilgisi (Alış):	06.08.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 10,1331 TL, 1 USD= 8,5773 TL'dir.		
ÖZET TABLO		**TL**	**USD**
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		**15.655.000**	**1.825.166**
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil)		**15.655.000**	**1.825.166**

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazların toplam yasal durum değeri KDV dahil **18.472.900 TL (2.153.696USD**) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

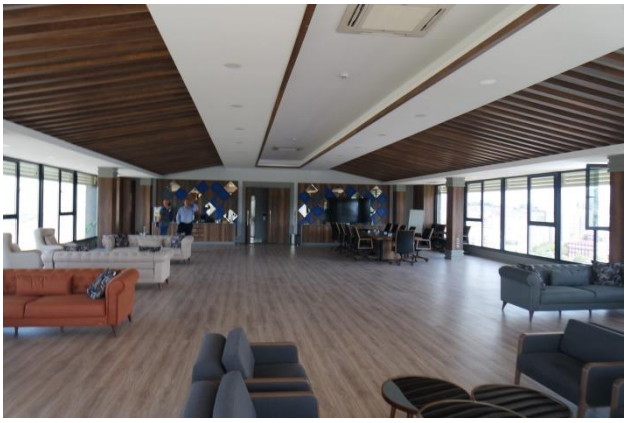
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda GÜNEŞ **Şehir Plancısı**	**Şefik Ercan KESKİNER** **Jeofizik Mühendisi**	**Mustafa L. MAZMANCI** **Harita Mühendisi**	**Ahmet KARABIYIK** **Harita Mühendisi**
Lisans No:915264	**Lisans No:408115**	**Lisans No: 401823**	**Lisans No: 400577**

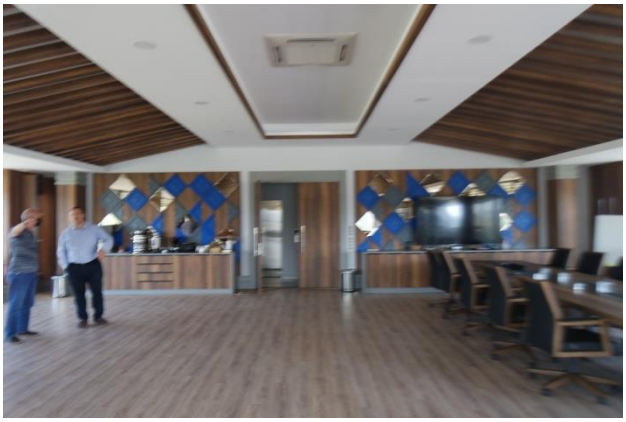
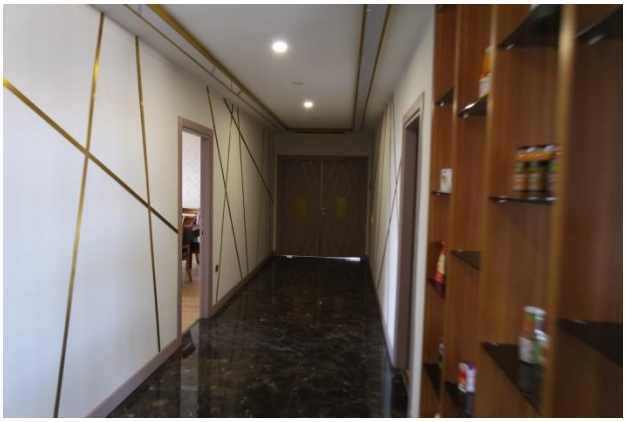
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

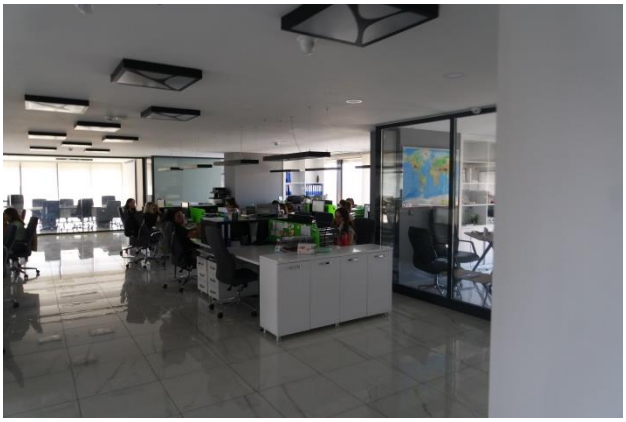
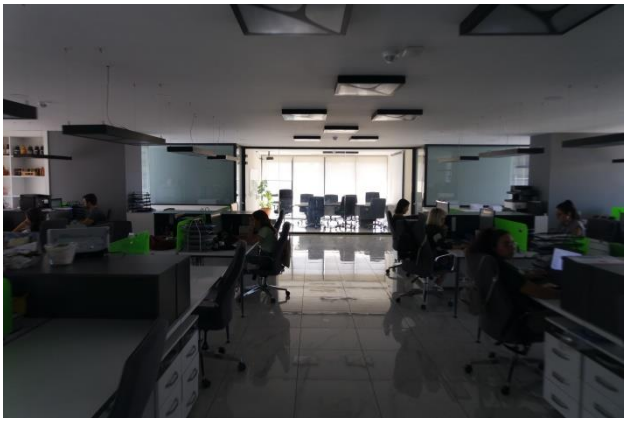
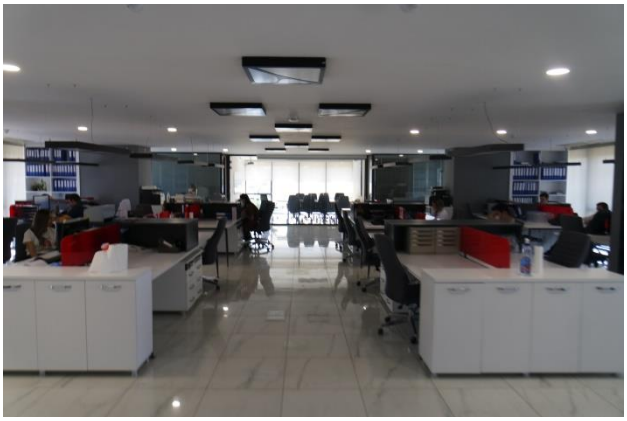
BÖLÜM 8
RAPOR EKLERİ

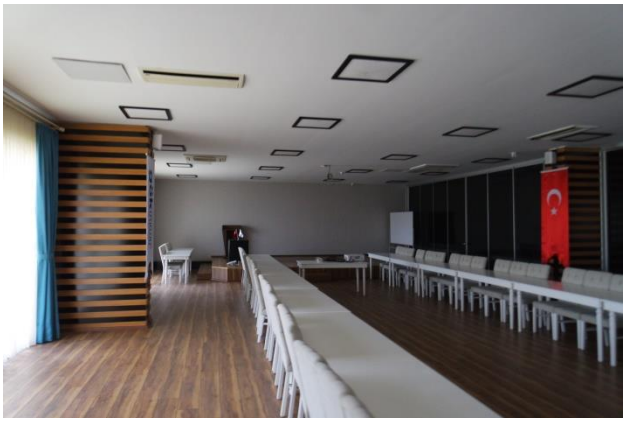
8. RAPOR EKLERİ

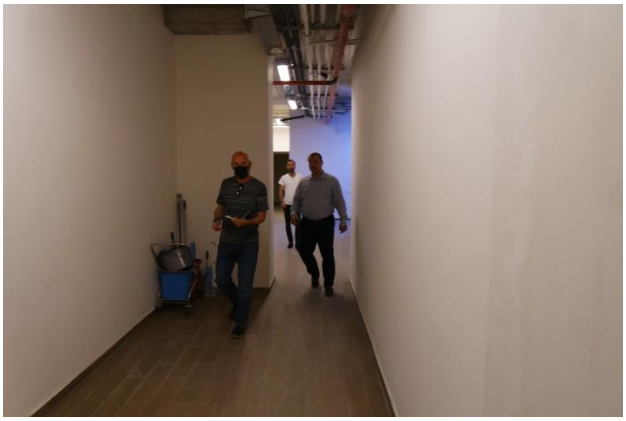
8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durum Belgesi

PLAN NO : 85091/4 EVRAK NO : 528	T.C. ETİMESGUT BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	PAFTA NO : 14b - 1b ÇAP NO : 066/A

İMAR		TOPLAM Alan M²	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No		
49215	9	-1276-	

İMAR DURUMU

YOLA MESAFESİ	KROKİDE	İNŞAAT TARZI	KROKİDE
İNŞAAT CEPHESİ (EN ÇOK)	KROKIDE	KAT ADEDİ (BODRUM HARİÇ)	SERBEST
İNŞAAT DERİNLİĞİ	KROKİDE	SAÇAK SEVİYESİ	*Manıa Planı uyarınca, Manıa Yükseklık kotu=935.98 m 'dir.

* MİT Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.

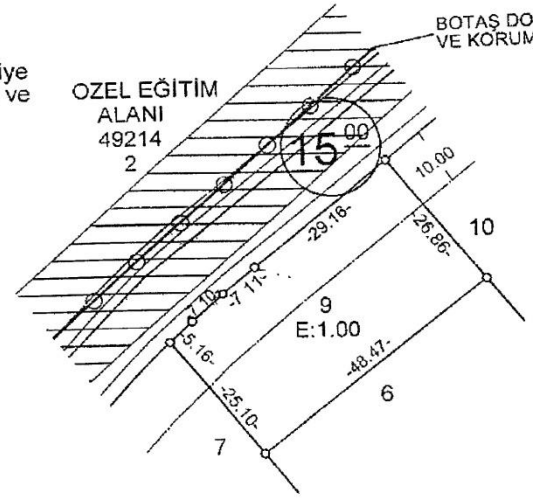
Parsel Olçuleri No. 54 -- 06/02/2015 Tarihli Aplıkasyon zaptından alınmıştır.
20.02.2015

KENTSEL SERVİS ALANI

528 -- 09.02.2015
3741 -- 07/10/2015

EKİ:PLAN NOTLARI

*Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2014 gün ve 1452 sayılı kararına gore düzenlenmiştir



Çap onaylı ile kontrol edilmiştir

8 7 Ekim 2015

HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	PLANLAMA SERVISI SORUMLUSU	PLAN VE PROJE MÜD.
20.02.2015 Gülşah SÜZEN İnş. Teknikeri	Figen AYDIN Şehir Plancısı	Şehir Plancısı	

A - Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yonetmeğinin, madde 81 1 fıkrası ve g bendine gore, ,İmar Durumunu gostenr çap en fazla 1 sene ıçın geçerlidir. Bu sure ıçınde ımar planı değişmiş ise ımar durumunu gösteren çap hukumsuzdur
B - Aplıkasyonsuz çapla proje .esdık edilemez
C - Projeler İmar Talimatnamesine uygun olerak tanzım edilecektir

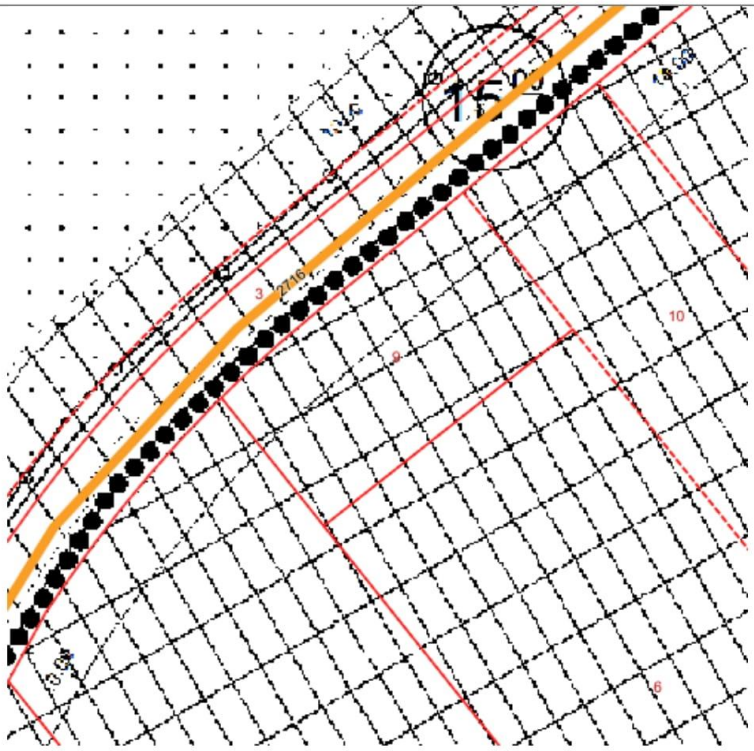
ETİMESGUT BELEDİYESİ

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

İsim
Adres
İlgi

Tarih 9.8.2021
Sıra

Bu belge bilgilendirme amaçlıdır.Hiçbir resmi işlem için kullanılamaz



Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	0	KAKS	0
Adı	ERLER-1(ERLER MAHALLESİ T.P.2813 PARSEL VE ÇEVRESİ PLAN DEĞİŞİKLİK)				Kat Adedi	0	TAKS	0
					Bina Derinliği	0	İfraz Şartı: Cephe	0
Tasdik Tarihi					Ön Bahçe Mesafesi	0	İfraz Şartı: Alanı	0
Ölçek	1:1000				Yan Bahçe Mesafesi	0	İfraz Şartı: Derinlik	0
Mahallesi	ERLER MAH.				Arka Bahçe Mesafesi	0	Emsal	0,5
Cadde/Sokak	2716				Kot Alınacak Nokta	---	Max. Konut Sayısı	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	Nizam Durumu	---	Ort. Konut Alanı	0
					İnşaat Şekli	---	Topl.İnşaat Alanı	
	64KM3b	49215	9	1276	Planda Tahsisli Alan	KENTSEL HİZMET ALANLARI (TEKNİK DONATIM ALANLARI) (%100)		
Onay Bilgisi	İlçe Belediyesi'nin 9.11.2005 00:00:00 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin ../../.... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır							
Açıklama								

85091/4 NOLU PLAN NOTLARI (ERLER 1)

1-YOLLAR, YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
2-1/1000 ÖLÇEKLİ PARSELASYON PLANI TEK ETAP HALİNDE YAPILACAKTIR.
3-KENTSEL SERVİS ALANLARINDA, ÖZEL VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE VE DİNLENME TESİSLERİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 NOLU SAYISINDA YAYINLANAN BAKANLAR KURULUNUN 12.05.1991 GÜN VE 1/1551 SAYILI ''ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARİYLE GRUPLANDIRILMASI HAKKINDA KARARI''NDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLECEKTİR.
3.1-PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN DIŞINDA, ADALARIN PARSELLENMESİ HALİNDE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 5 M. BIRAKILACAKTIR.
3.2-MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M², MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 20 METRE OLACAK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA RUHSATLI OLARAK İNŞAATA BAŞLAYAN İMAR PARSELLERİNİN MÜKTESEP HAKLARI SAKLI TUTULMAK SURETİYLE E= 1.00 VE HMAX= SERBESTTİR.
4-ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANINDA E= 0.50, HMAKS= 12.50 M. (4 KAT)'TIR.
5-AKARYAKIT VE LPG SERVİS İSTASYONUNDA YAPILANMA

KOŞULLARI, E=0.30, HMAKS= 10.50 METRE OLACAKTIR. BU ALNDA İFRAZ YAPILAMAZ.
5.1-BU ALANDA MARKET DIŞINDA TANK, KANOPİ VE SATIŞ POMPALARI YAPI YAKLAŞMANIN DIŞINDA PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KENDİ YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTIYLA YAPILABİLİR.
6-SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI (SKTA) KULLANIMINDAKİ ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.60 VE HMAKS=SERBEST OLACAKTIR. BU ALANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARA GÖRE KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENMEK ŞARTI İLE İFRAZ YAPILABİLİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR.
7-SPOR ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.05 VE HMAKS= 6.50 M. OLACAKTIR.
8-TEKNİK ALTYAPI ALANINDA EMSAL E=0.50, HMAKS= SERBEST OLACAKTIR.
9-TİCARET ALANLARINDA EMSAL E= 0.60, HMAKS= SERBESTTİR.
10-KİTLELER GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. BU DURUMDA BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI +/- 0.00 OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. PARSEL KOTUNUN YOL KOTUNDAN DAHA DÜŞÜK KOTTA OLMASI DURUMUNDA KOTLANDIRMA YOL KOTUNA GÖRE YAPILACAKTIR.
11-ENERJİ NAKİL HATTI YAKIN ÇEVRESİNDE YAPILACAK TESİSLER İÇİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
12-ETİMESGUT ASKERİ HAVAALANI PLANI SINIRI İÇİNDE KALAN PARSELLERDE ETİMESGUT ASKERİ HAVAMANİA PLANI KRİTELERİNE UYULACAKTIR.
13-BOTAŞ BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI 10 METRE SAĞDAN 10 METRE SOLDAN OLMAK ÜZERE TOPLAM 20 METRELİK GÜVENLİK ŞERİDİNİ KAPSAMAKTA OLUP, BU ALAN İÇERİSİNDE YAPI YAPILAMAZ.
14-JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ KURUMCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
15-YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
16-EN DÜŞÜK TABİİ ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKMAMAK KOŞULU İLE

OTOPARK AMACIYLA TESİS EDİLEN BODRUM KATLAR PARSEL SINIRINA 5 M. KALANA KADAR YAKLAŞABİLİR.
17-ŞAHIS MÜLKİYETLERİNDEKİ DONATI ALANLARI (YÖNETİM MERKEZİ, KREŞ VE ANAOKULU, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SAĞLIK ALANI, SPOR ALANI, VB.) MALİKLERİNCE ÖZEL AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.
18-48831 ADA 5 SAYILI PARSELDE MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
19-TOKİ KONUT ALANINDA (47441 ADA 9 SAYILI PARSEL) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNİN 20.01.2006 GÜN VE 208 SAYILI VE 19.12.2008 GÜN VE 3129 SAYILI KARARLARI İLE ONANAN İMAR PLANLARI VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
20-48829 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2014 GÜN VE 235 SAYILI KAKARI İLE ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.3. Resmî Belgeler

Proje Kapağı

ETİMESGUT BELEDİYESİ
TAPU

ADA	49215	T.C. ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIGI IMAR MÜDÜRLÜGÜ
PARSEL	9(TAD)	
MALIKI		ILGILI EVRAKLAR
GÖKNUR GIDA MADDELERI ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYI ANONIM ŞİRKETI		HASKÖY 52. NOTERLİĞİ 22.06.2015 TARİH 18172 YEVMİYE NOLU VEKALETNAME
TAPU SICIL DURUMU		ETİMESGUT T.S.M.07.09.2016 TARİHLİ T.T.B
ARAZI DURUMU		~~20.02~~ 07.10.2015 TARİH 066 NUMARALI ÇAP
ARAZIYI KONTROL EDEN		9/10/2015 TARİH 297/2015 NUMARALI YOL KOTU

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYI TETKIK EDEN	PROJE SERVİS SORUMLUSU	TASTIK TARIHI	IMAR MÜDÜR YRD.
	Müslüm ÜÇÇAN Proje Servis Sorumlusu	08 Eylül 2016	

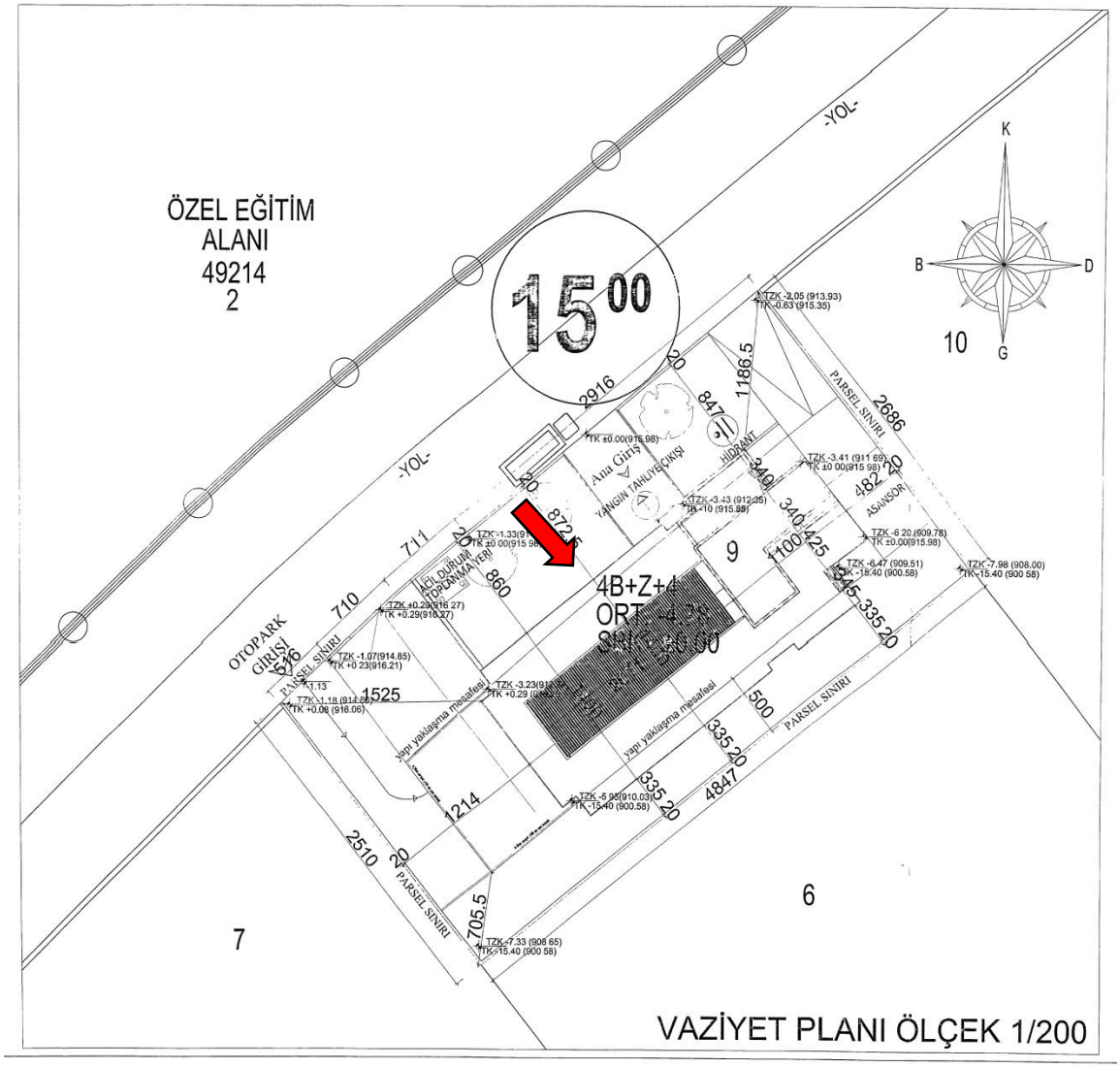
Bu planda yazili mahal isimleri açma ve isletme ruhsati verecek kuruluslarca uygun görüldügü taktirde geçerlidir.

Mimar Bülent Demirtaş tarafından kendi mesuliyeti altında imar durumu ve ANKARA imar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandıgı beyan edilen bu projenın yapilan kontrolde görülebilen intibasizlıkları düzelterek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek ve aplikasyon ve çapinin dogrulugu esasina göre tastik edilmis olup gözden kaçabilen insaat ve ameleylesi sirasinda tezahur edebilecek intibasizlıklar için herhangi bir ziyan husuluna meydan vermeyecek surette fenni mesulun Yapi Kontrol Müdürlügüne haberdar etmesi kaydıyla tastik islem yapilmıştır.

Imar Müdürü

İnş. Müh.

Vaziyet Planı

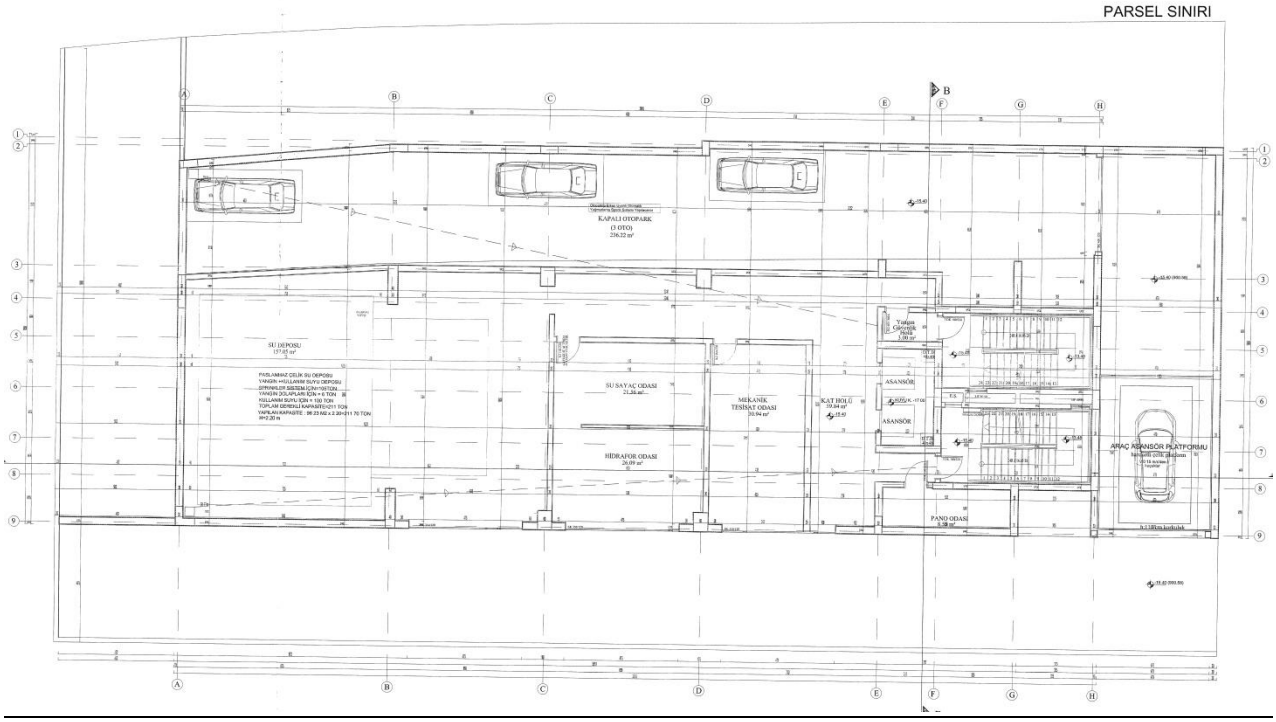


Liste Beyanı

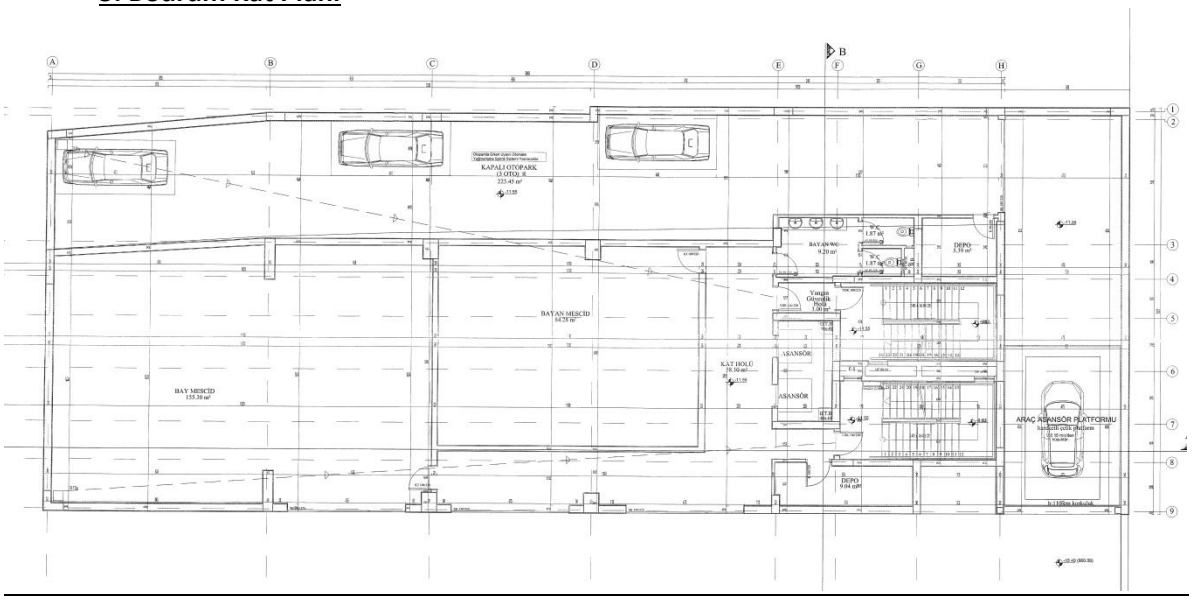
49215 ADA 9 PARSELE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI	MALİKİ
ZEMİN KAT PLANI	1	OFİS	YOK	239 / 1276	GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
1. NORMAL KAT	2	OFİS	YOK	253 / 1276	
2. NORMAL KAT	3	OFİS	YOK	265 / 1276	
3. NORMAL KAT	4	OFİS	YOK	265 / 1276	
4. NORMAL KAT	5	OFİS	YOK	153 / 1276	
5. NORMAL KAT	6	OFİS	YOK	100 / 1276	
TOPLAM				1276 / 1276	

49215 ADA 9 PARSEL BRÜT NET ALAN TABLOSU

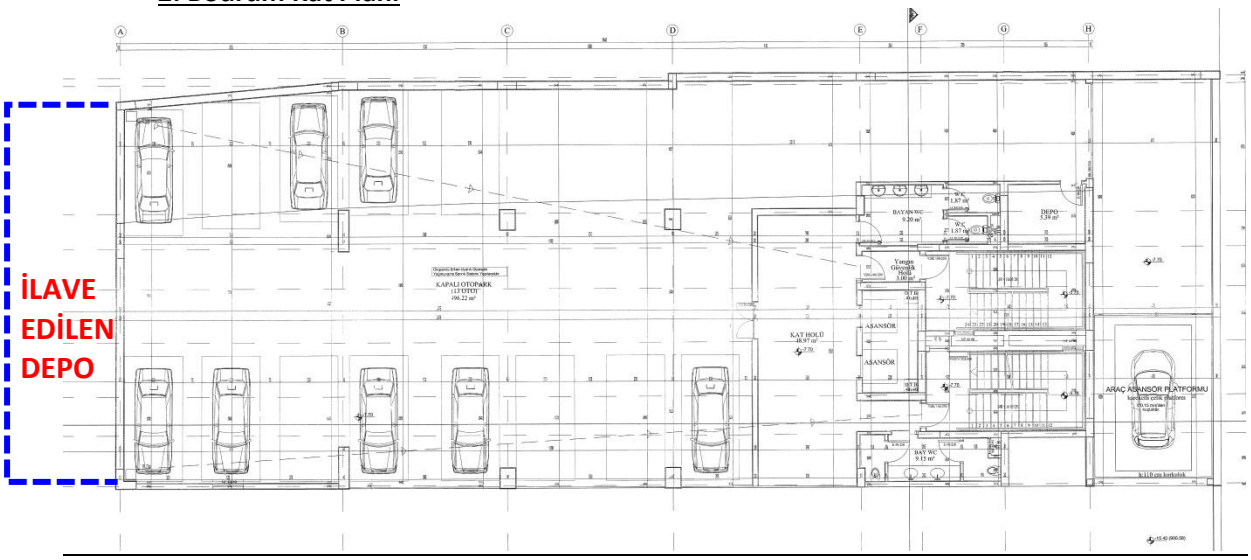
4. Bodrum Kat Planı



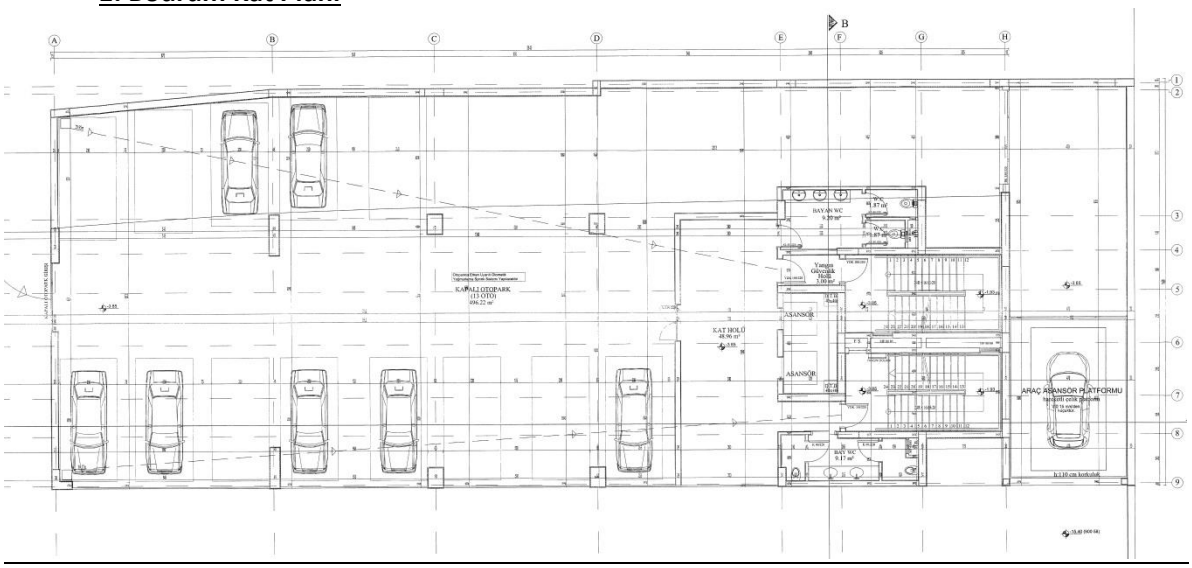
3. Bodrum Kat Planı



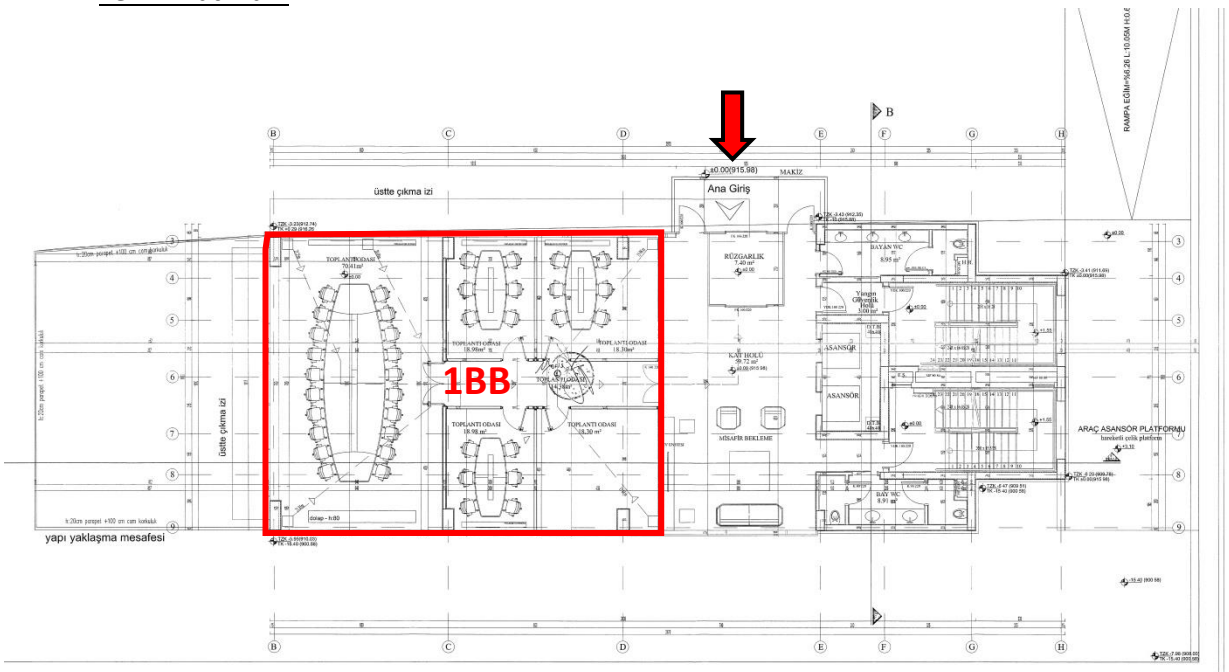
2. Bodrum Kat Planı



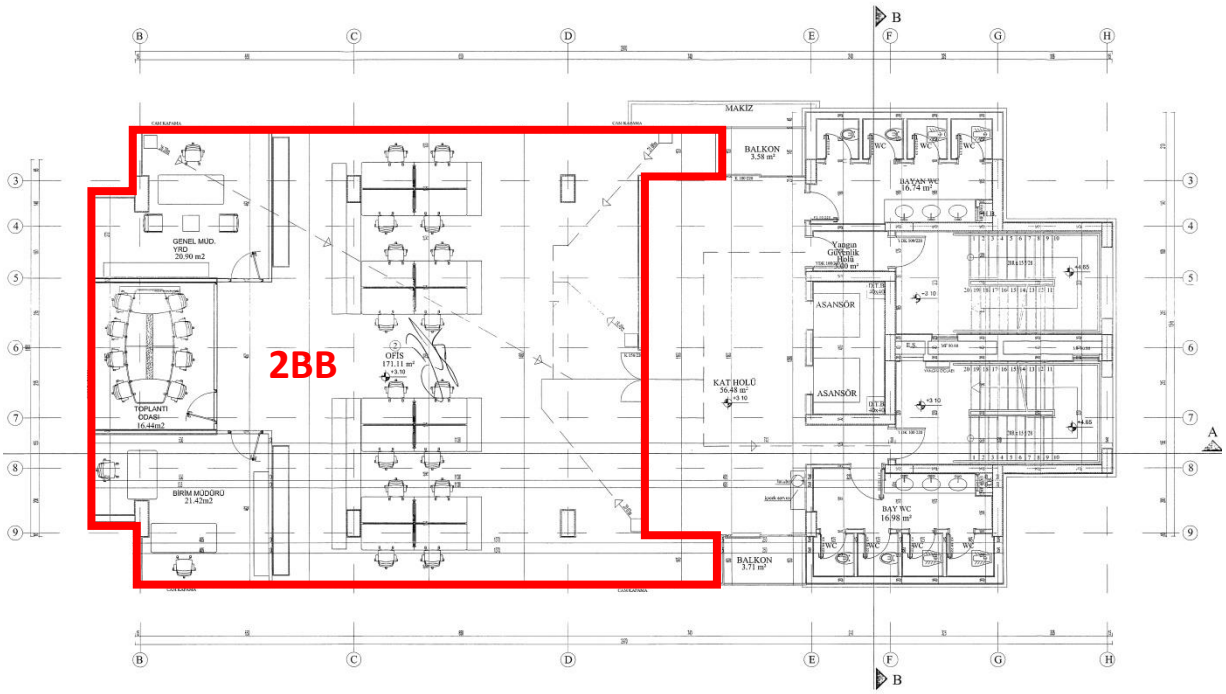
1. Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı

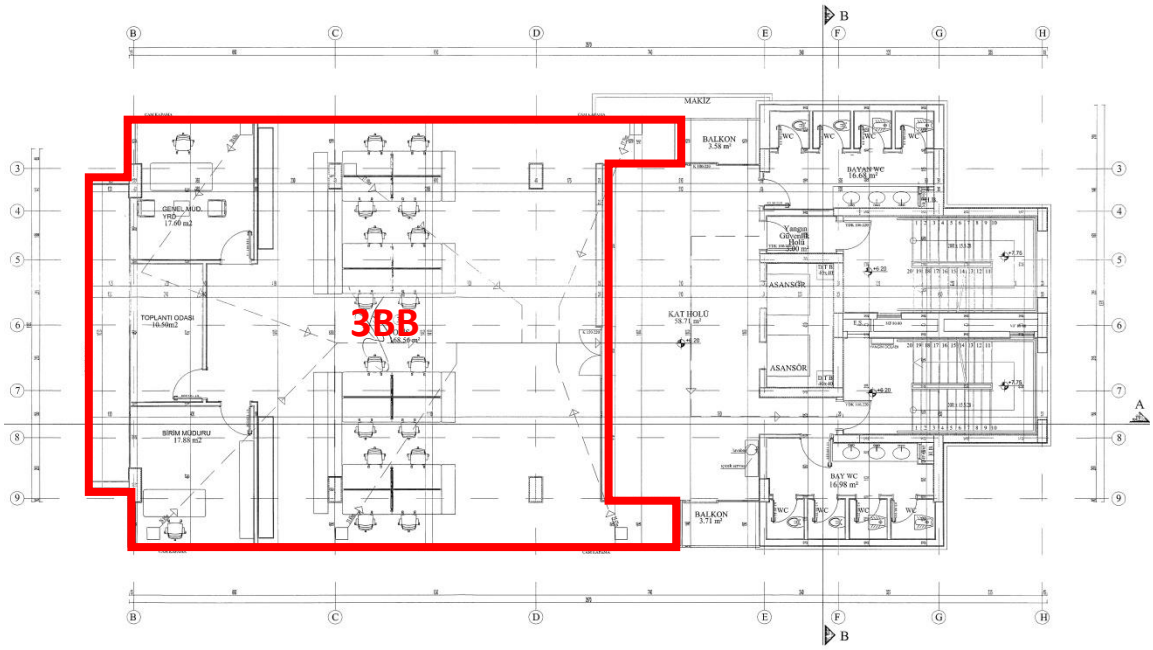


1. Kat Planı

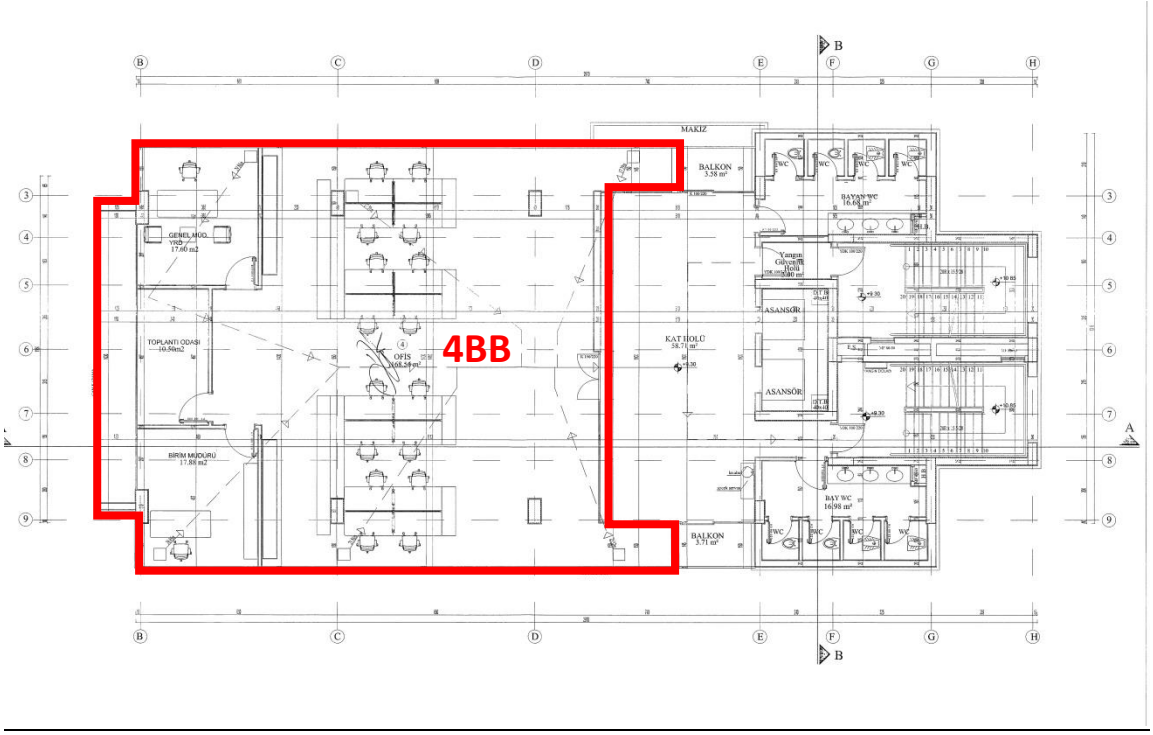


“

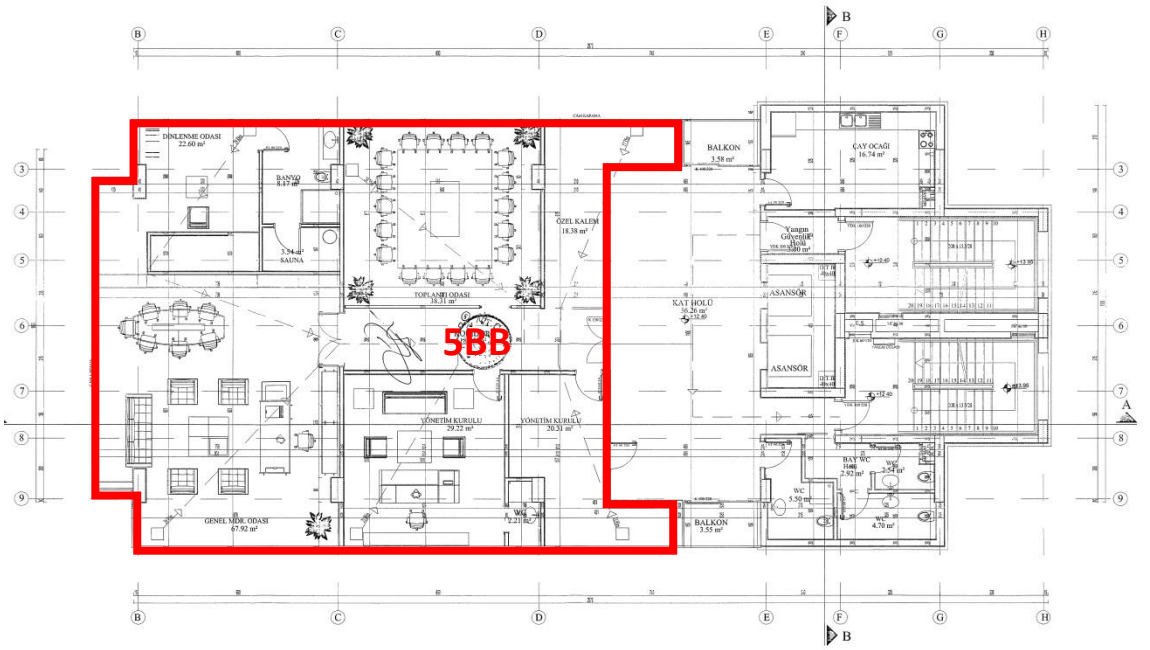
2. Kat Planı



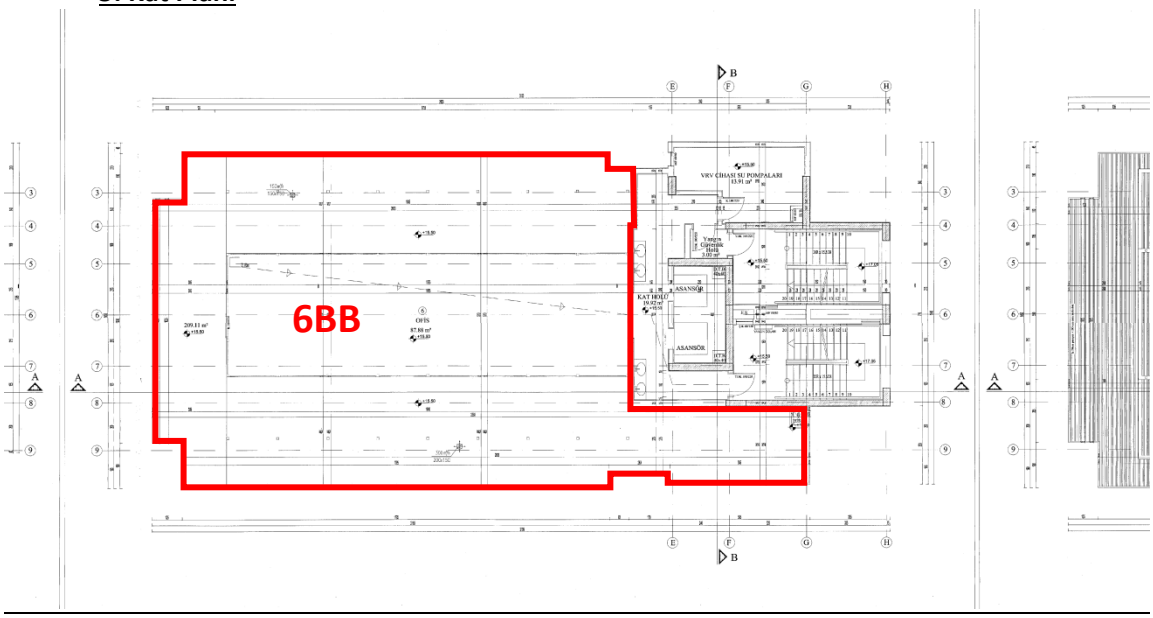
3. Kat Planı



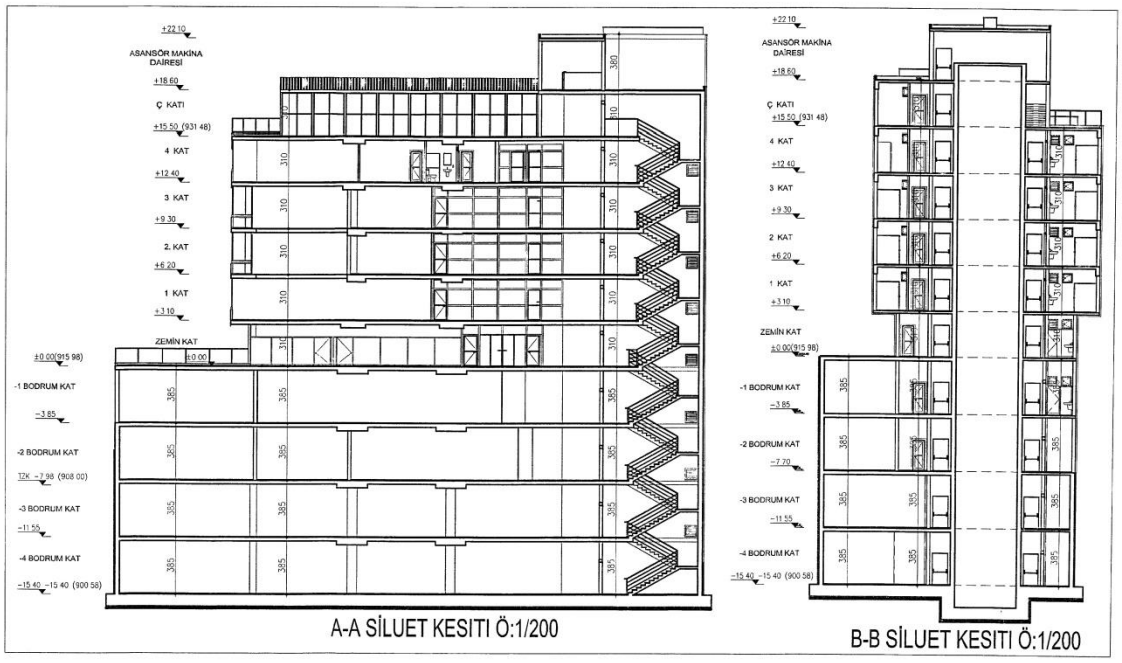
4. Kat Planı



5. Kat Planı



Kesitler



Yapı Ruhsatı

ARŞİV

YAPI RUHSATI

111851929

1.Ruhsatı Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT

Bucak: ..... Köy: .....

Belediye: ETİMESGUT BELEDİYESİ

Mahalle: ERLER Mahalle tanıtım kodu: 22

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 2716 CAD.

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 31 Dış kapı no: 11

Site adı: ..... Mevki adı: .....

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
14B-1B	49215	9		-

8.Ruhsatın veriliş amacı: [ ] 1.Yeni yapı [ ] 10.Restorasyon [ ] 2.Yenileme [ ] 11.Güçlendirme [ ] 3.Yeniden [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 4.Ek bina [ ] 13.Fosseptik [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 6.İlave [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 7.Geçici [ ] 16.İsim değişikliği [x] 8.Tadilat [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 9.Dolgu [ ] 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
28 Ekim 2016	416	03.03.2016	80

13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
...../...../.....	07.10.2015	066/A	04.11.2015

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
...../...../.....	ÖZEL EĞİTİM ALANI	1276

20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no
ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	26.10.2016	

23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
...../...../.....	...../...../20.....	...../...../20.....	28 Ekim 2021

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BAHATTİN ERTEN, GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 51298288496

[x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

29.Vergi kimlik no

30.Adres: KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. ŞEHİT ÖMER HALİSDEMİR BUL. NO: 71 İÇ KAPI NO: 1 KEÇİÖREN / ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BAHATTİN ERTEN, GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 51298288496

33.Oda sicil no: 154492

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUS

35.Vergi kimlik no: 4040012487

36.Sigorta sicil no	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no	39.Yapı müteahhidi yetki belge no
	10.02.2015	03380(ANK.52.NTR.)	0006211423143648

40. Sicile esas adres: KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. ŞEHİT ÖMER HALİSDEMİR BUL. NO: 71 İÇ KAPI NO: 1 KEÇİÖREN / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: OĞUZ DEMİRTAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 13594114794

44.Oda sicil no: 75342

45.Sigorta sicil no	46.Sözleşme tarihi	47.Sözleşme no
0601200519067	02.03.2016	

48.Adres: AHİ MESUT MAH. 1891 CAD. NO: 5B İÇ KAPI NO: 34 ETİMESGUT / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	5	1117,26
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3443,88
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	5	4561,14

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	5		322,29	4561,14

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	5		322,29	4561,14

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
4	5	9	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
15,4	15,5	30,9	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	920	4196248,8	166722,16	4362970,96	4196248,8

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [x] 7. WRF

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [x] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.....

80.Sıcak Su Temin Şekli: [x] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kollektörü [ ] 4.Kombi [x] 5.Müşterek [ ] 6.....

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [x] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.....

82.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

83.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [x] 3.Doğalgaz [x] 4.Elektrik [x] 5.Haberleşme [x] 6.Pis su [x] 7.Temiz su [x] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [x] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.....

85.Ortak Kullanım Alanları: [x] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [x] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [x] 9.Su deposu [x] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [x] 12. MESCİD

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) { [ ] 1.1. Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik } [x] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.....

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [x] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [ ] 9.....

88.Döşeme: [x] 1.Plak Kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.....

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 08.09.2016	MÜELLİFİNİN PROJE	BÜLENT DEMİRTAŞ	13609114252	19607	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TURHAN APT. BLOK NO: 88 İÇ KAPI NO: 1 ETİMESGUT / ANKARA	
Statik 25.10.2016		OĞUZ DEMİRTAŞ	13594114794	75342	AHİ MESUT MAH. 1891 CAD. NO: 5B İÇ KAPI NO: 34 ETİMESGUT / ANKARA	
Elektrik 02.03.2016		FATİH AYDOĞDU	22820682594	33127 (TAAHHÜTNAME)	GÜÇLÜKAYA MAH. ACI PAYAM SK. TAŞÇIOĞLU APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 KEÇİÖREN / ANKARA	
Mekanik Tesisat 02.03.2016		SERBAY YURDUSEVEN	53335387940	57463	AHİ MESUT MAH. 1901 CAD. NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 ETİMESGUT / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 04.11.2015		BURAK AKBULUT	47503431030	8714	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. NO: 88C ETİMESGUT / ANKARA	
...../...../20.....						
...../...../20.....						
...../...../20.....						

Yapı Kullanma İzin Belgesi

ARŞİV

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

143725562

1.Belgeyi veren kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi

İl: ANKARA — İlçe: ETİMESGUT

Bucak: ..... — Köy: .....

Belediye: ETİMESGUT BELEDİYESİ

Mahalle: ERLER — Mahalle tanıtım kodu: 22

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 2716 CAD.

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 31 — Dış kapı no: 11

Site adı: ..... — Mevki adı: .....

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
14B-1B	49215	9	

7.Kısmi kullanma İzni ise belge verilen bağımsız bölüm — 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin verilişi amacı: [ ] Kısmi Kullanma İzni [■] Yapı Kullanma İzni [ ] Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 22 Mayıs 2017 — 11. Belge no: 294

12. Belgeye esas ruhsat: [ ] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7. Geçici [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [■] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı [ ] 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
03.03.2016	80	02.05.2017	110	...../...../.....

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
...../...../.....	28.10.2016	...../...../.....	07.10.2015	066/A

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
04.11.2015	...../...../.....	11.04.2017	

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	...../...../.....	KENTSEL SERVİS ALANI	1276

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BAHATTİN ERTEN, GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 5129828849 6

[■] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı

33.Vergi kimlik no

34. Adres: KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. ŞEHİT ÖMER HALİSDEMİR BUL. NO: 71 İÇ KAPI NO: 1 KEÇİÖREN / ANKARA

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: BAHATTİN ERTEN, GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 5129828849 6

37.Oda sicil no: 154492

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUS

39.Vergi kimlik no: 4040012487

40.Sigorta sicil no: -

41.Sözleşme tarihi: 10.02.2016

42.Sözleşme no: 03380 ANK 52.NTR

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006211423143648

44. Sicile esas adres: KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. ŞEHİT ÖMER HALİSDEMİR BUL. NO: 71 İÇ KAPI NO: 1 KEÇİÖREN / ANKARA

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: YÜCEL SANAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 24245069776

48.Oda sicil no: 7570

49.Sigorta sicil no: 5399477

50.Sözleşme tarihi: 18.04.2017

51.Sözleşme no

52.Adres: AHİ MESUT MAH. 1889 SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 29 ETİMESGUT / ANKARA

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	5	1117,26
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3443,88
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	5	4561,14

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	5		322,29	4561,14

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	5		322,29	4561,14

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
4	5	9	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
15,4	15,5	30,9	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	B	1021	4656923,94	173102,16	4830026,1	4656923,94

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [■] 7. WRF

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [■] 3.Doğalgaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9. .....

84.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kollektörü [ ] 4.Kombi [■] 5.Müşterek [ ] 6. .....

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [■] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7. .....

86.İçme Suyu: [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

87.Atık su: [■] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [■] 3.Doğalgaz [■] 4.Elektrik [■] 5.Haberleşme [■] 6.Pis su [■] 7.Temiz su [■] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [■] 11.Yangın tesisatı [ ] 12: .....

89.Ortak Kullanım Alanları: [■] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [■] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [■] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [■] 9.Su deposu [■] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [■] 12. MESCİD - ARAÇ ASANSÖRÜ PLATFORMU

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) — [ ] 1.1. Betonarme → [■] 1.1.1.Çerçeveli sistem; [ ] 1.1.2.Perdeli sistem; [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; [ ] 1.2.Ahşap; [ ] 1.3.Çelik; [ ] 2.Yığma (Kagir); [ ] 3.Prefabrik; [ ] 4.Yarı prefabrik; [ ] 5.Karma; [ ] 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [■] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8. Hafif panel [ ] 9. .....

92.Döşeme: [■] 1.Plak kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 5 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Denetimi

		101.Adı Soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sicil no	104.Adresi	105.İmza
Mimari	FENNİ MESULÜN	FİLİZ DEMİRTAŞ	13588114922	19634	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCİH YAPI DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGUT / ANKARA	
Statik		BERKAN MERCAN	41971286536	18362	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCİH YAPI DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGUT / ANKARA	
Elektrik		BÜLENT ÇANAKÇİ	18991601106	16520	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCİH YAPI DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGUT / ANKARA	
Mekanik tesisat		ERDOĞAN COŞKUN	72742052470	5401	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCİH YAPI DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGUT / ANKARA	
UYGULAMA DENETÇİSİ		HÜSEYİN KILINÇASLAN	13099023300	7111	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCİH YAPI DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGUT / ANKARA	

MAYA YAPI DENETİM A.Ş. Süvari Mh. Şehit Hasan Öztürk Cd. no:84/2 Tel:(0 312) 226 00 00 Etimesgut / ANKARA Etimesgut V.D. 615 085 3997 Tic. Sic. No: 220786

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
MAYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	BÜLENT ÇANAKÇİ, 18991601106	6130597505 109.İzin belge no ve sınıfı: 603	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TERCİH YAPI DENETİM BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 2 ETİMESGUT / ANKARA	

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adres	116.İmza
BÜLENT DEMİRTAŞ	13609114252	19607	SÜVARİ MAH. ŞEHİT HASAN ÖZTÜRK CAD. TURHAN APT. BLOK NO: 88 İÇ KAPI NO: 1 ETİMESGUT / ANKARA	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

117.EKB no	118.Firma / Kuruluş adı	119.EKB uzmanı adı ve soyadı	120.EKB uzmanı sertifika no.	121.Enerji Performans sınıfı	122.Sera gazı emisyon sınıfı
S342B8679BCA0	AFRA İNŞ. TAAH. MİM. LTD.ŞTİ.	SERBAY YURDUSEVEN	MMO 06-0034	C	C

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123.YB sertifika no.	124.YB belgesi veren kuruluş adı	125.YB belgesi veren kuruluş yetki no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127.Değeri(TL)	128.Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası
	501,73	03.05.2017	H-409248

130. Diğer Hususlar

ETİMESGUT İMARIN 49215 ADA 9 PARSELDE BULUNAN YAPININ TAMAMI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR
YİBF NO: 1216104
03/05/2017 TARİH VE E.136153 SAYILI ETİMESGUT VERGİ DAİRESİ İLİŞİKSİZLİK YAZISI
10/05/2017 TARİH VE 6.080.707 SAYILI SGK PRİM BORCU BULUNMADIĞINI BELİRTİR İLİŞİKSİZLİK YAZISI
01/03/2016 TARİH VE Y/300 SAYILI A.B.Ş. YOL KATILIM İLİŞİK YAZISI
24/12/2016 TARİH VE 002672 SAYILI ASKİ KANAL VİZESİ YAZISI
09/03/2017 TARİH VE 8573-2439 SAYILI TEKNİK RAPOR
12/05/2017 ONAY TARİHLİ İŞ BİTİRME TUTANAĞI

Yapı sahibinin 15.05.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil,** yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, **Türk Standartlarına**, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
CİHAN İPEK İNŞAAT MÜHENDİSİ 12193[illegible]	BURAK BERAT POLAT İÇMİMAR 258407[illegible]156	

124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	126. Onay kodu
BUĞRA TEKİN KURŞUN İNŞAAT MÜHENDİSİ 43846[illegible]740 [illegible].2017	FARUK ÜNAL İMAR VE ŞEH.MÜD. V. 19612030046	43098834

Yapı Kayıt Belgesi

CSB01000435522401

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	Y6Y252Y9
Başvuru Numarası	:	4355224
Düzenleme Tarihi	:	29.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ANKARA, İlçe:ETİMESGUT, Mahalle:ERLER, Cadde\Sokak:2716 CADDE, Dış Kapı No:11, Ada:49215, Parsel:9
Arsa Alanı	:	1276,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	300,34 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	6

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95825505
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	ERLER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	22/2176
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	49215/9
AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	240/1276
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME 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 - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309852	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 20-04-2017 17107	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **VXrWfr7GE9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:01

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95825506
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	ERLER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	22/2177
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	49215/9
AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Arsa Pay/Payda:	253/1276
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME 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 - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309854	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 20-04-2017 17107	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Y56g5vxiKK** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:02

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95825507
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	ERLER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	22/2178
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	49215/9
AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Arsa Pay/Payda:	265/1276
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME 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 - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309855	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 20-04-2017 17107	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **TV3HRIzYEe** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95825508
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	ERLER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	22/2179
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	49215/9
AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//4
Arsa Pay/Payda:	265/1276
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME 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 - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309857	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 20-04-2017 17107	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **VRwy90sSkF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95825509
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	ERLER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	26/2529
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	49215/9
AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//5
Arsa Pay/Payda:	153/1276
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME 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 - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379309858	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 20-04-2017 17107	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **tG621iZ9t4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2021-10:03

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	105170224
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı:	Etimesgut
Mahalle/Köy Adı:	ERLER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	26/2530
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	49215/9
AT Yüzölçüm(m2):	1276.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//6
Arsa Pay/Payda:	100/1276
Ana Taşınmaz Nitelik:	9 KATLI BETONARME 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 - 19-06-2017 09:43 - 25671	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
477894802	(SN:6964515) GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi 25-03-2019 10923	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **f4FeMSNxAC** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ETİMESGUT
Mahallesi	ERLER
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI		1.276,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 95825505

KAT MÜLKİYETİ [ ] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	OFİS	240/1276	-/-	ZEMİN	1

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 17/04/2017

Sahibi: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		25671	22	2436		19/06/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

T.C. Sicile Uygundur Kalye GÜLMUŞAY Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul satışı ile ilgili olanlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ANKARA
İlçesi: ETİMESGUT
Mahallesi: ERLER
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI	1.276,00 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 95825506

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	OFİS	253/1276	-/-	1	2

Edinme Sebebi: K1 dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/04/2017

Sahibi: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		25671	22	2177		19/06/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Skiline Uğrazılır
Müdür DERYA SAY
Yetkili Memur

NOT: * Mülkiyetin çayrı ayrı [illegible] ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ETİMESGUT
Mahallesi	ERLER
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI		1.276,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 95825507

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	OFİS	265/1276	-/-	2	3

Edinme Sebebi: KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/04/2017

Sahibi: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		25671	22	2178		19/06/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Şeklime Uygundur
Müjgan ALTUMEŞ A.V.
Tapu Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhlerle tapu dairesine müracaat edilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Hükümleri çerçevesinde adres değişikliği ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ETİMESGUT
Mahallesi	ERLER
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI		1.276,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 95825508

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	OFİS	265/1276	-/-	3	4

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/04/2017

Sahibi: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		25671	22	2179		19/06/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilde Uygundur
Hülya GÜMÜŞ
Yerel Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyetin payı aynen veya [illegible] için tapu dairesine müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri [illegible] adresi değişikliği ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ETİMESGUT
Mahallesi	ERLER
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
	49215	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI		1.276,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 95825509 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ X ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	OFİS	153/1276	-/-	4	5

Edinme Sebebi: 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi işleminden.

Sahibi: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10923	26	2529		25/03/2019		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

Sicilde Uygundur.
Ali DALGA
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri resmi fiiliyat ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ETİMESGUT
Mahallesi	ERLER
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
49215	9	9	9 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI	1.276,00 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 105170224 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	OFİS	100/1276	5		6

Edinme Sebebi: 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi işleminden.

Sahibi: GÖKNUR GIDA MADDELERİ ENERJİ İMALAT İTHALAT İHRACAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10923	29		2822		25/03/2019		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

T.C. Sicile Uygundur. Ali DALGA Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyetin payı ayrılmadan eşleşmeler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. * Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

8.4. BDDK Yetkilendirme

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

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627 02/11/2018
Konu : Yetkilendirme

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: http://www.bddk.org.tr/
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssorgu adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.5. SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

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

Bilgi için: Eser Baler ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
esalar@spk.gov.tr

1/2

8.6. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Degerleme ve Danismanlik A.S.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from:	17-Feb-2020
Until:	17-Feb-2021
Firm Registration no.	832659

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

REG/01

8.7. Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011 No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007 No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 **Belge No: 2021-01.3999**

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 **Belge No: 2019-01.1340**

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020 **Belge No: 2019-01.3130**

Sayın Ahmet KARABIYIK
(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

aden®
Değerleme

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: 72/3 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

RICS®
Regulated by RICS

adendegerleme
@adendegerleme
adengayrimenkul
adendegerleme
www.adendegerleme.com