ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ÇAY YOLU MAHALLESİ, 13058 ADA 16-17-18 PARSELLER ARSA VE BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

(UAVT: 13058 ADA 17 PARSEL – 2898139288 /18 PARSEL - 1753665916)

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 3
2. RAPOR BİLGİLERİ 3
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER 4
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 4
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 8
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 17
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU 17
5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ 17
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 17
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ 18
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ 18
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI 18
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR 18
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ 19
5.3.2.1. İMAR DURUMU 20
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 20
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR 20
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI 20
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM 20
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE 20
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI 21
6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER 21
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 21
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 21
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 22
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI 22
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ 22
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 23
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 24
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 24
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 24
6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 24
6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 24
6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 25
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 25
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 25
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 25
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 25
7.5. MAKİNE TEÇHİZATA AİT BİLGİLER VE MAKİNE DEĞERLEME 25
8. SONUÇ 46
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 46
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 46

ADM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayşe Sokak No: 22/1 Maltepeler/ANKARA
Tel: (0312) 413 66 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi / 006 075 6660

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu Mahallesi 13058 Ada 16-17-18 Parseller bina ve arsası güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu Mahallesi 13058 Ada 16 Parsel 740 m2 arsa, 13058 Ada 17 Parsel 838 m2 bina ve arsası, 13058 Ada 18 Parsel 697 m2 bina ve arsası şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN KDV HARİÇ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	**Taşınmazların Arsa + Bina Yasal Değeri: 176.703.000TL** **Taşınmazların Arsa + Bina Mevcut Değeri: 183.804.000TL**
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. **MEVCUT DEĞER:** Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2023
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL -2023-00012BR
DEĞERLEME TARİHİ	:	29.12.2023
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	31.01.2022
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu 13058 ada 18-16-17 parsel numaralı taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	**Ayhan Topaloğlu** **Değerleme Uzmanı**
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	**Şeref EMEN** **Sorumlu Değerleme Uzmanı**
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmazlar için rapor tanzim edilmemiştir.

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayrıntı Sokak No: 2/1 Maltepeler/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ A.Ş.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.623 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi, 2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

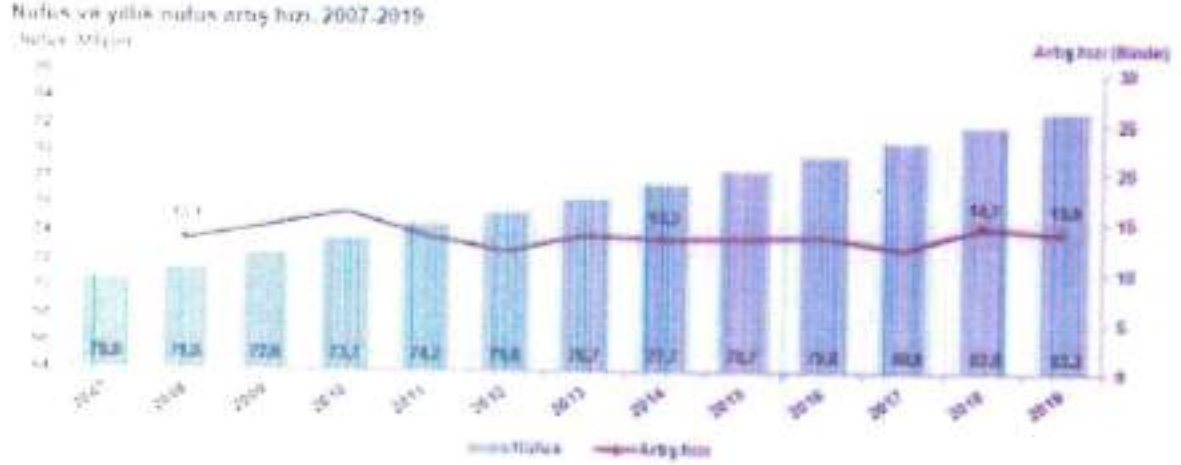
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

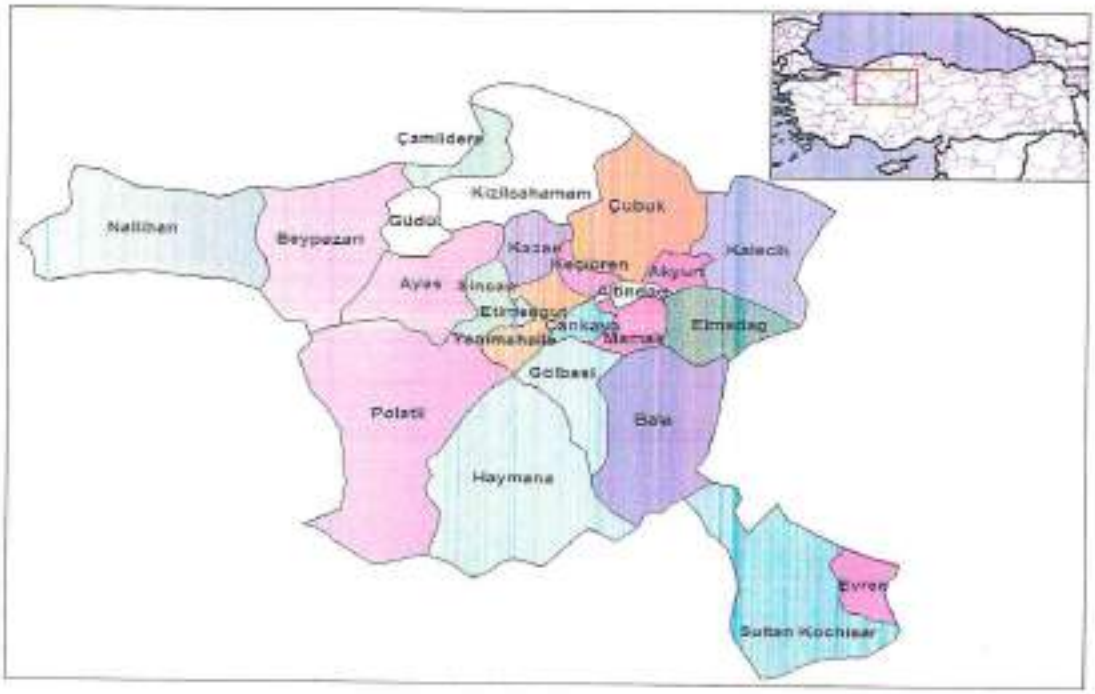
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'lini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/7 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 223 55 00 Faks: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0208 075 6560

ANKARA



Ankara, ili Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı.Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No:27/1 Kızılay/ANKARA
Tel: (0312) 212 15 00 Fax: (0312) 222 02 03
Çağrı Merkezi: 0850 878 6800

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03,aylık,%2,30arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

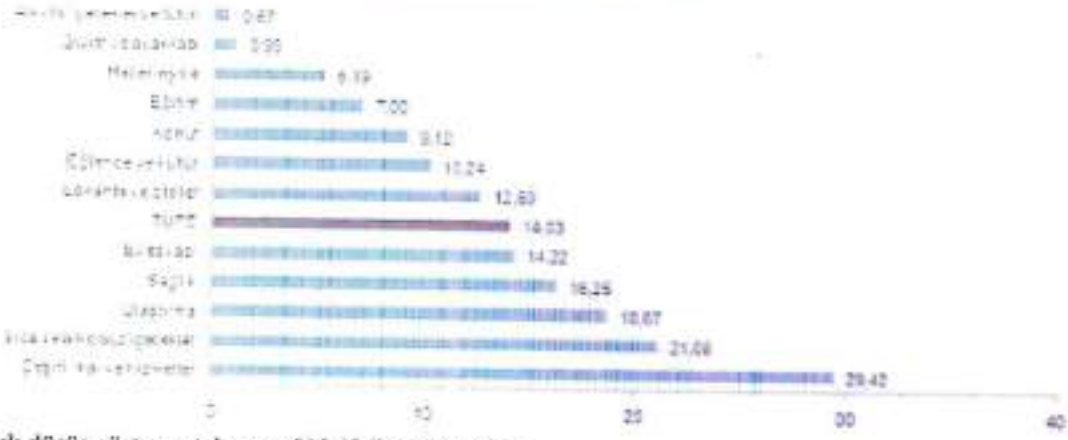
TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
[illegible]	2,30	0,99	-1,44
[illegible]	13,19	11,01	23,79
[illegible]	14,03	10,00	21,02
[illegible]	12,04	10,81	15,93

Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020

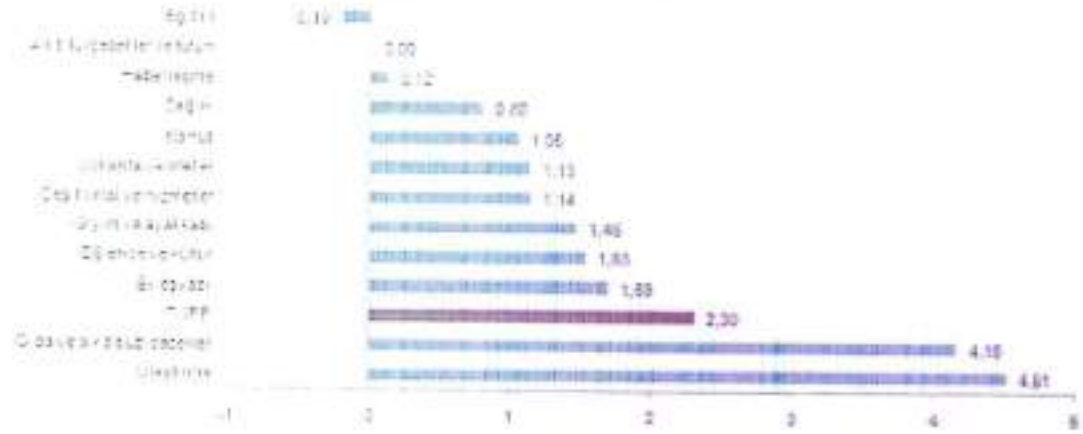


Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytek Sokak No: 22/5 Bahçelievler/ANKARA
Tel: (0312) [illegible] Faks: (0312) 222 02 03
Mersis No: [illegible] Vergi Dairesi: 009 075 6560

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki ay göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
[illegible]	22,77	4,16	17,54	21,08	13,04	593,07
[illegible]	6,06	0,00	0,67	0,67	19,60	872,43
[illegible]	0,98	1,46	2,95	0,99	6,19	273,24
[illegible]	14,34	1,06	8,85	9,12	12,44	530,64
[illegible]	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
[illegible]	3,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
[illegible]	15,92	4,51	16,00	18,67	11,38	501,61
[illegible]	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
[illegible]	2,26	1,53	10,35	10,24	6,68	318,50
[illegible]	2,50	-0,19	6,87	7,00	11,18	437,27
[illegible]	8,57	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
[illegible]	5,37	1,14	29,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak [illegible] Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 215 [illegible] Fax: (0312) 222 02 03
[illegible] Telefon: 0850 [illegible] 6660

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Özel kapsamlı	Değişim oranı (%) Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
[illegible] hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
Enerji, gıda ve alkollü içecekler, alkolsüz içecekler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
[illegible] gıda ve altın hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,59	483,26
[illegible] hariç TÜFE	2,72	14,50	15,91	11,11	493,22

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı

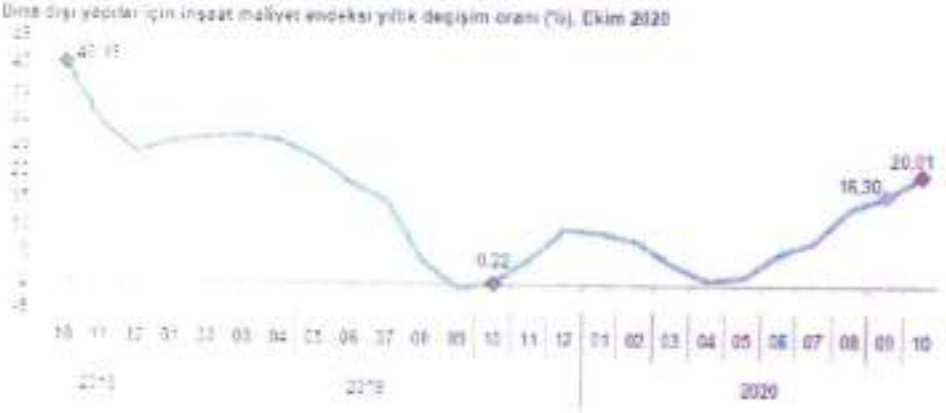
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

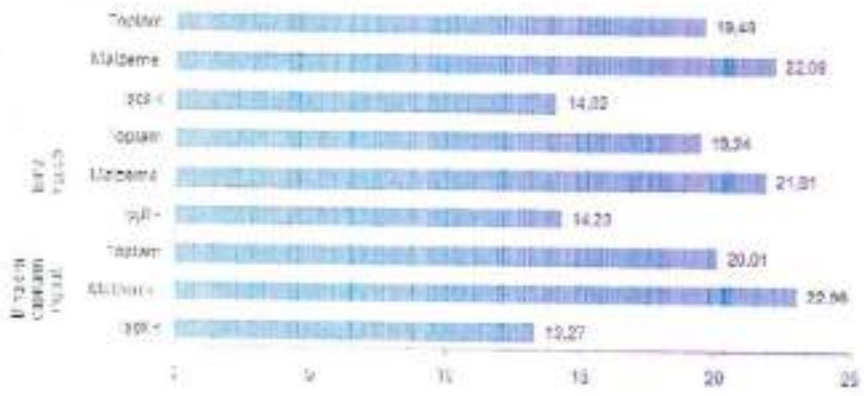
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020

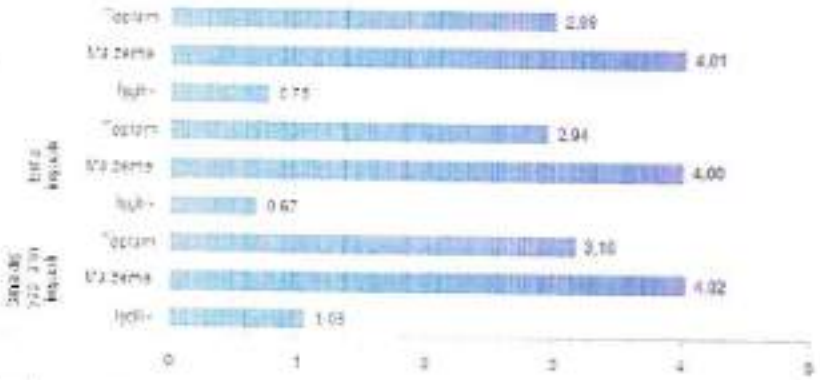


ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/A Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) [illegible] Fax: (0312) 222 02 03
Mobil Telefon: 0532 076 8660

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020

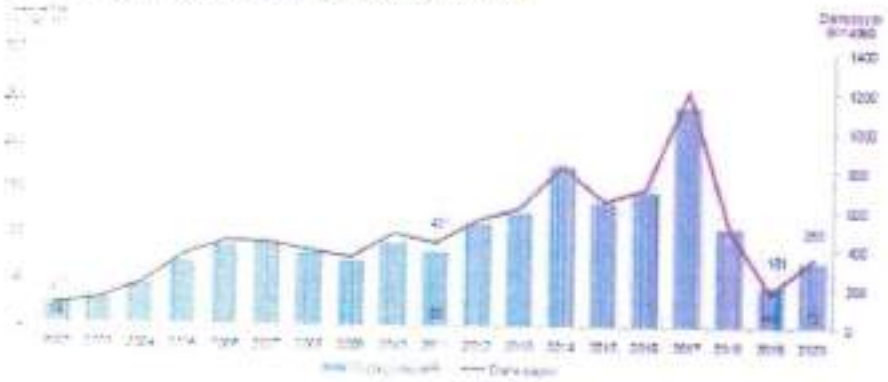


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yıllık yapılan ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019[1]	2018[1]	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) 2020	2019
Bina sayısı	[illegible]	[illegible]	76 914	73,7	-67,1
Yüzölçümü m²	72 154 226	45 631 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değeri TL	[illegible]	[illegible]	144 126 580 187	76,1	-46,9
Daire sayısı	337 857	190 703	501 359	97,9	-63,9

[1] Yıllık bilgilerin [illegible] verilen [illegible] farklılık gösterir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

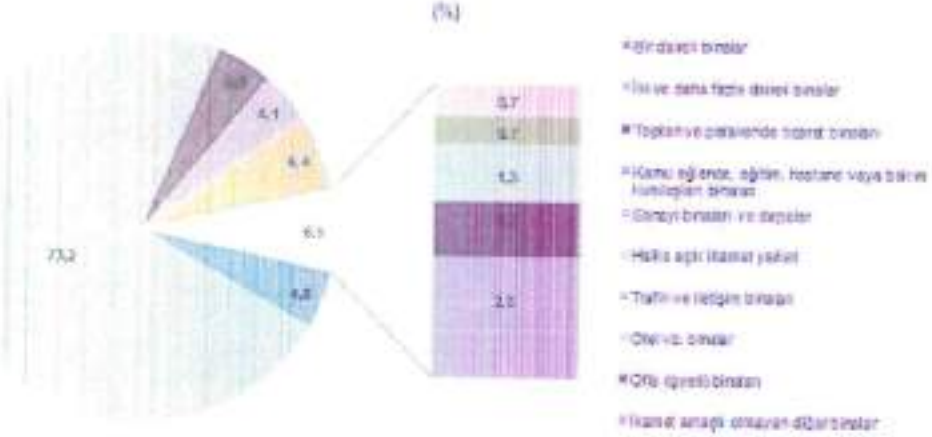
ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22/1 Nebi Serileri/ANKARA
Tel: (0312) 210 55 00 Fax: (0312) 222 02 05

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020

Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

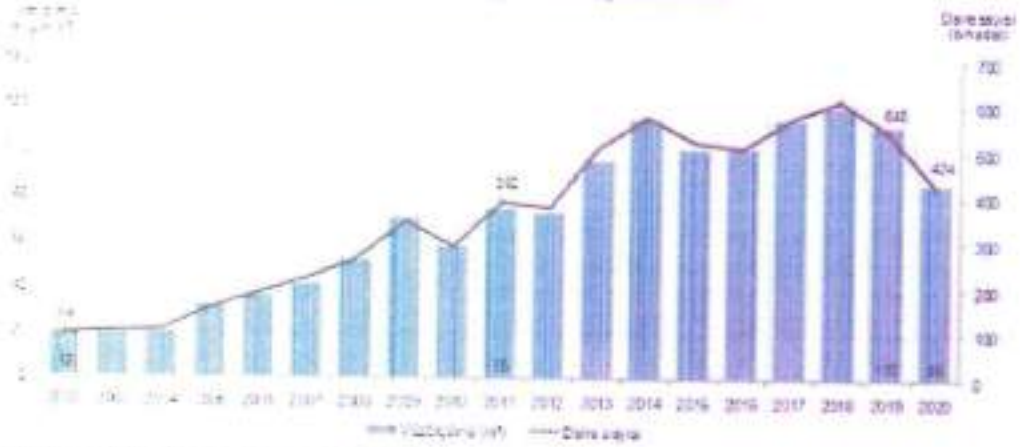
Yapı ruhsatı kullanma amaçlarına yüzölçümüne göre payları, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 (1)	2018 (1)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) 2020	2019
[illegible]	[illegible]	[illegible]	58 609	-23,5	-26,4
[illegible]	[illegible]	[illegible]	120 100 622	-22,8	-7,0
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-15,3	18,0
[illegible]	422 729	543 306	534 161	-22,3	-11,2

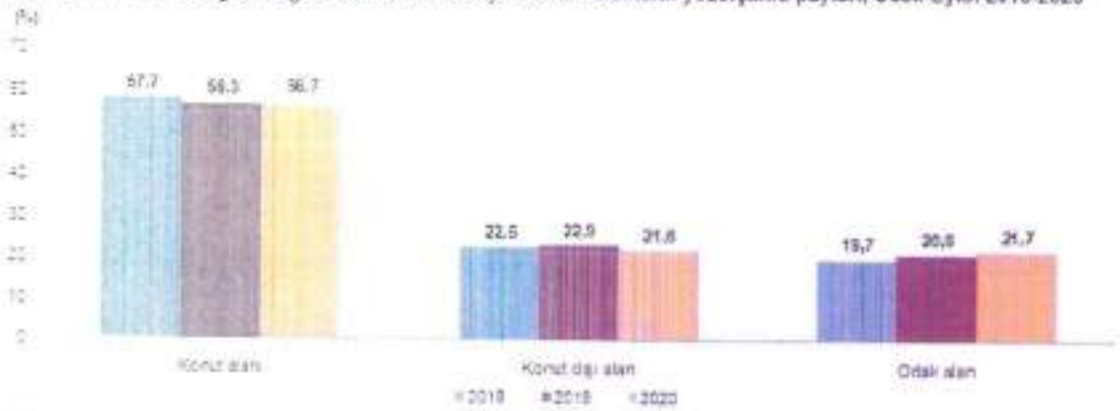
(1) [illegible]

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytan Sokak [illegible] Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 213 [illegible] 00 Fax: (0312) 222 02 03

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²si konut, 18,6 milyon m²si konut dışı ve 18,7 milyon m²si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

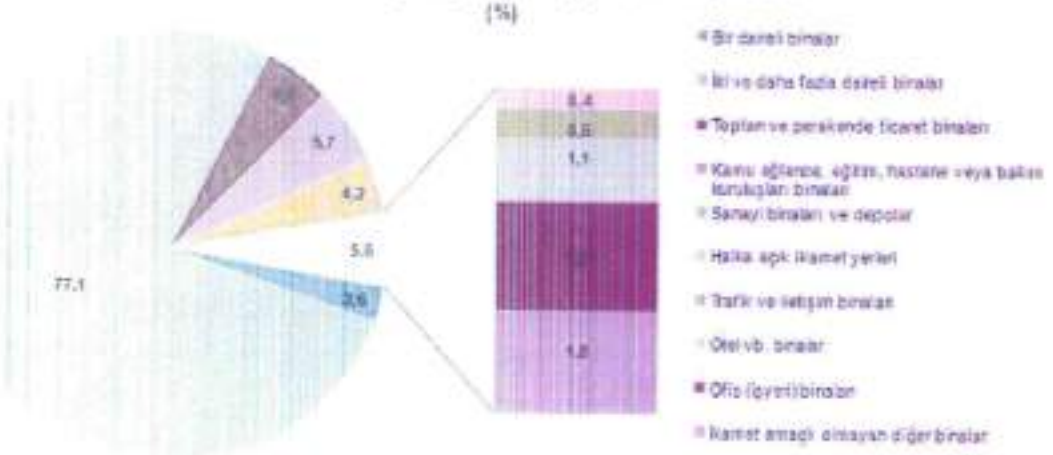
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1,3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitleşecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelerde özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaşma adımları atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca 2022 yılı genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının 2022 yılı içerisinde hızlanmasının

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 23/1 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 222 05 00 Faks: (0312) 222 02 03
Mail: info@adimgd.com Kurumsal Kod: 000-075-6560

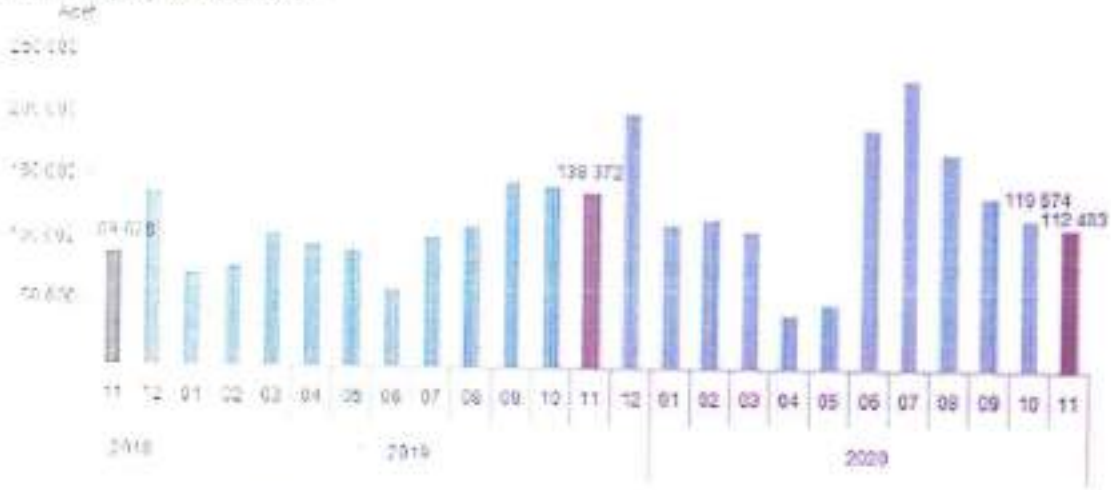
pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 706	98,0
İlk el satış	13 706	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 205	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 629	-3,4
İlk el satış	36 204	27 838	-23,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	49 909	36 658	-26,6	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 706	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diğer satış	36 204	27 838	-23,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 205	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03

Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

ALPAM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22/1 Nebusevler/ANKARA
Tel: (0312) 213 56 00 Faks: (0312) 222 02 03

Yabancılara 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8.5 azalarak 36 bin 700'e ...

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu, 13058 ada 18-16-17 parseller de yer almaktadır. Mutlukent Mahallesi, 1942 Caddesi, No:39-41 Çankaya / Ankara adresinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Ankara merkezinden Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Dumlupınar Bulvarı, 1596. Cadde, Angora Bulvarı, 1920. Cadde ve 1942. Cadde kullanılarak taşınmazlara ulaşılır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 1-2 katlı ve çok katlı konut yapılaşması, okul, hastane ve kamu binaları bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın il merkezine uzaklığı 15 km, ilçe merkezine 15 km dir.

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/A Kızılay/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0309 075 8660

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu Mahallesi;

13058 ada 16-17-18 parsel; sınırları içinde kalmakta olup; 13058 ada 18 parsel 697 m² alana sahiptir. Taşınmaz topoğrafik olarak az eğimli, amorf şeklindedir. Parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda işyeri olarak kullanılmaktadır. 13058 ada 17 parsel 838 m² alana sahiptir. Taşınmaz topoğrafik olarak az eğimli, amorf şeklindedir. Parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda işyeri olarak kullanılmaktadır. 13058 ada 16 parsel 740 m² alana sahiptir. Taşınmaz topoğrafik olarak az eğimli, amorf şeklindedir. Parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda arsa (otopark) olarak kullanılmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan 13058 ada 18 parsel işyeri nitelikli gayrimenkul, mimari projesine yapılan ölçümlere göre 2.Bodrum katında; garaj, sığınak, tesisat odası, WC ve hol hacimleri brüt 341,83 m2, 1. Bodrum kat fitnes, oda, depolar, hizmetli odası, banyo ve WC hacimleri 270.02 m2, zemin katında; giriş holü, salon, mutfak, 3 oda, banyo ve WC hacimleri brüt 273, 45 m2, 1. Kat hol, 7 oda, soyunma odası, sofa, 3 banyo ve WC hacimleri brüt 297,06 m2, çatı arası kat hol, oda ve teras (~70m2) hacimleri brüt 189,84 m2 olmak üzere brüt 1372,20 m2 alandan oluşmaktadır. Mevcut durumda mimari projesinden farklı olarak bodrum katta ve zemin katta brüt 326 m2 proje harici alan bulunmakta olup, mevcutta taşınmaz 1932,38 m2 alana sahiptir. Mahallinde işyeri olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulde yerler seramik, halı ve PVC kaplama, tavanlar asma olup, duvarlar saten boya şeklindedir.

Değerlemesi yapılan 13058 ada 17 parsel işyeri nitelikli gayrimenkul, mimari projesine göre bodrum katında; garaj, mekanik odası, bay ve bayan WC ve hol hacimleri brüt 391,46 m2, zemin katında; giriş holü, salon, mutfak, bay, bayan ve engelli WC hacimleri brüt 331, 22 m2, 1. Kat hol, yatak odası, sofa, bay ve bayan WC hacimleri brüt 441,85 m2, çatı arası kat hol, oda, bay ve bayan WC ve 2 teras hacimleri brüt 441,85 m2 olmak üzere brüt 1606,38 m2 alandan oluşmaktadır. Mevcut durumda mimari projesinden farklı olarak bodrum katta ve zemin katta brüt 326 m2 proje harici alan bulunmakta olup, mevcutta taşınmaz 1932,38 m2 alana sahiptir. Mahallinde işyeri olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulde yerler seramik, halı ve PVC kaplama, tavanlar asma olup, duvarlar saten boya şeklindedir.

Değerlemesi yapılan 13058 ada 16 parsel arsa nitelikli gayrimenkul 740 m2 alana sahip ve otopark olarak kullanılmakta olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	ÇAY YOLU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-

ADEM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 28/1 Balgat/ANKARA
Tel: (0312) 213 53 00 Fax: (0312) 222 02 03
Vkt.Sic. No: 0312 0650

PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	13058
PARSEL NO	:	16
YÜZÖLÇÜMÜ	:	740 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	ARSA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMİYE NO	:	19016
CİLT NO	:	4
SAHİFE NO	:	355
EDİNİM TAR.	:	25.02.2020
MALİK	:	ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ A.Ş. 1/1
ZEMİN ID	:	320474

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	ÇAY YOLU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	13058
PARSEL NO	:	17
YÜZÖLÇÜMÜ	:	838 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMİYE NO	:	60398
CİLT NO	:	4
SAHİFE NO	:	356
EDİNİM TAR.	:	09.08.2017
MALİK	:	ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ A.Ş. 1/1
ZEMİN ID	:	320475
İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	ÇAY YOLU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	13058
PARSEL NO	:	18
YÜZÖLÇÜMÜ	:	697 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	3+ÇATI KATLI BETONARME VİLLA
B. BÖLÜM NO	:	-

ADEM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aydın Sokak No: 21/1 Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Faks: (0312) 222 03 08
Mobil: 0505 075 6560

KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMİYE NO	:	12253
CİLT NO	:	4
SAHİFE NO	:	357
EDİNİM TAR.	:	15.02.2019
MALİK	:	ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ A.Ş. 1/1
ZEMİN ID	:	320476

5.3.1.2.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

İpotek: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.10.000.000 TL 1 derece 25.02.2020 – 19016 (13058 Ada 16 Parsel)
İpotek: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.10.000.000 TL 1 derece 09.08.2017 – 60398 (13058 Ada 17 Parsel)
İpotek: Türkiye Halk Bankası A.Ş.7.000.000 TL 1 derece 15.02.2019 – 12253 (13058 Ada 18 Parsel)
İpotek: Türkiye Halk Bankası A.Ş.8.000.000 TL 1 derece 25.11.2021 – 114026 (13058 Ada 18 Parsel)

İpotek: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. 80.000.000.00 TL 3. derece - 23-01-2023 15:33 - 8124(13058 Ada 18 Parsel)

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan 1/1000 ölçekli plana göre parseller konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; yükseklik bodrum hariç 2 kat, TAKS=0.40, KAKS=1.00, yola mesafe 5m, komşu parsele 3m dir.

5.3.2.2. BELEDİYE DOSYASI İNCELEMESİ

13058 ada 18 parsel: Çankaya İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede yapıya ait 02.08.2010 tarih ve 150/10 sayılı yapı ruhsatı, 10.04.2013 tarih ve 118 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Toplam 1372,20 m2 alan için düzenlenmiştir. 25.06.2010 tarihli mimari projesi incelenmiştir.

13058 ada 17 parsel: Çankaya İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede yapıya ait 16.12.2014 tarih ve 426/14 sayılı yapı ruhsatı toplam 1606,38 m2 alan için, 30.11.2018 tarih ve 2754127 nolu yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Toplam 1932,38 m2 alan için düzenlenmiştir. 24.10.2014 tarihli mimari projesi incelenmiştir. (Proje harici bodrum katta 326 m2 parsel sınırları içerisinde alan kullanılmış olup, proje harici alanlar için yapı kayıt belgesi alınmıştır.)

13058 ada 16 parsel: Çankaya İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede arsa nitelikli olduğu anlaşılmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan belgelerde encümen kararı, mahkeme kararı ve plan iptali ile ilgili herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerlemeye konu taşınmazın Demir Ay Yapı Denetim Firması tarafından düzenlenmiş denetim raporu bulunmaktadır.

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Bilgi bulunmamaktadır.

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aşağı Öveçler No: 22/1 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 213 23 00 Fax: (0312) 222 02 09
Çağrı Merkezi Hattı: 0850 075 6660

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın mevcut mimari projesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte konut olup, mahallinde iş yeri olarak kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş
Ayten Sok. No: 22/1 Maşeşevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Faks: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0089 076 6660

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

Tercih edilen bölgede yer alması,
Asansörlü ve bakımlı yapı olması,
Tamamlanmış alt yapı.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,
Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,
Proje harici alanların bulunması,
Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerleme konusu parsele göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI:

KİRALIK EMSALLER:

Emsal 1: Taşınmazların bulunduğu bölgesinde, 750 m2 kullanım alanlı bina aylık 100.000-TL bedelle kiralıktır.**(133.33.TL/m2)**

Emsal 2: Taşınmazların bulunduğu bölgesinde, 800 m2 kullanım alanlı bina aylık 150.000-TL bedelle kiralıktır.**(187.50.TL/m2)**

Emsal 3: Taşınmazların bulunduğu bölgesinde, 450 m2 kullanım alanlı yeni bina aylık 85.000-TL bedelle kiralıktır.**(188.88.TL/m2)**

ADIM Bankul Değerleme A.Ş.
Aytek Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe V.D. Sicil No: 300 075 6660

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satımı Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	133,33	187.50	188,88	
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	20%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	
	Düzeltilmiş Değer	146,66	168,75	169,99	

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu parsel üzerinde kurulu yapıların aylık kira bedeli Emsal tablosundaki bilgiler ışığında 160 TL/m2 değer üzerinden değerleme işlemine alınmıştır.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Emsal bilgileri ve beyanlar konum, büyüklük, hisse durumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde değerleme konusu yapıların boş olarak kira **birim m² değeri için 160. TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerleme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Emsallerde, %5 ile %10 arasında tahmini pazarlık payı mevcut olup değerlemede dikkate alınmıştır.

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	2978,58
AYLIK KİRA BEDELİ TL	–477.000
YILLIK KİRA BEDELİ TL	3.604.000
KAPİTİLAZYON ORANI	%.0.10
TAŞINMAZ DEĞERİ TL	–172.000.000

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Taşınmazın yer aldığı bölgede 694 m² konut imarlı arsa pazarlıklı 37.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (54.034TL/m2)

Emsal 2: Taşınmazın yer aldığı bölgede 594 m2 konut imarlı arsa pazarlıklı 23.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. TL (38.720TL/m2)

Emsal 3: Taşınmazın yer aldığı bölgede 600 m2 konut imarlı arsa pazarlıklı 42.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(70.000TL/m2)

Emsal 4: Taşınmazın yer aldığı bölgede 750 m2 ticari imarlı arsa pazarlıklı 41.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (55.333TL/m2)

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak [illegible] Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) [illegible] Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: [illegible] 075 6880

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	54034	38720	70000	55333
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	15%	40%	0%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		56735	50336	63000	55333

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² Arsa bedeli şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 60000 TL/m2 değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m2 değeri 60000 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi, vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parsel üzerinde toplam 2978,58 m2 yapı bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesi (326m2) ile birlikte 3304,58 m2, mevcutta ise (İki yapı arası geçiş alanı 300m2) 3604,58 m2 yapı alanı bulunmaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan araştırmada taşınmazların boş bina olarak aylık yaklaşık 450.000 TL ile 477.000 TL aralığında bedelle kiralanabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlar ve taşınmazlara bağlı hukuki haklarında herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, bankalara ait 4 adet ipotek bulunmaktadır. Taşınmazın satışına ve kiralanması engel bir durum içermemektedir.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazlar 4 ve 5 katlı yapılar ve arsası ile arsa olup, tamamının değerlemesi yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlenmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple yönetim binasının değerlemesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayşen Sok. No:25 Mehmet Akif/ANKARA
Tel: (0312) 417 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mali... Hattı: 0850 875 6660

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlenmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Mimari projesi, yapı kullanma izin belgesi ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 2978,58 m2 işyeri, mevcut durumda 3604,58 m2 işyeri olarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın gelir yöntemi ile mevcut durum değeri.172.000.000.TL maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri 183.804.000.TL takdir edilmiş Nihai değer olarak ise maliyet yöntemi ile elde edilen yasal değeri olan 176.703.000.TL ve mevcut değeri 183.804.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ARSA+BİNA DEĞERİ

					DEĞERLEME DETAYI				
					RAPOR NO				
					ŞUBE ADI				
					MÜŞTERİ ADI				
PARSEL DEĞERİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)				BİRİM RAYİÇ (TL/m2)			DEĞERİ (TL)	
13056 ADA 16 PARSEL	700				60000			44400000	
13058 ADA 17 PARSEL	838				60000			50280000	
13058 ADA 18 PARSEL	697				60000			41820000	
[illegible]	TAPU KAYDINDA		VİTRİLENDİRİLEN YAPI SINIFI	YASAL KABUL EDİLEN İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA ORANI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
	MEVCUT TARİH	İLK İNŞ. DEĞ. TAR.							
13058 ADA 17 PARSEL			S/A	1836	1832	15000	10%	21.681.000,00 ₺	20.082.000,00 ₺
13058 ADA 18 PARSEL			S/A	1372	1372	15000	10%	18.522.000,00 ₺	18.522.000,00 ₺
YAPILAR ARASI KÖPRÜ			S/A	0	300	10000	10%	0,00 ₺	2.700.000,00 ₺
GENEL TOPLAM								176.703.000,00 ₺	183.804.000,00 ₺

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Atlas Sokak No: 22/1 Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: [illegible] Ticaret Sicil No: 175 6660

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2023
Değer Tarihi	29.12.2023
Taşınmazın Arsa+Bina Yasal Değeri (KDV Hariç)	176.703.000 - TL
Taşınmazın Arsa+Bina Yasal Değeri (KDV Dahil)	212.043.600 -TL
Taşınmazın Arsa +Bina Mevcut Değeri (KDV Hariç)	183.804.000 -TL
Taşınmazın Arsa +Bina Mevcut Değeri (KDV Dahil)	220.564.800-TL
Taşınmazın Arsa+Bina Yasal Değeri (KDV Hariç)USD	5.983.846 –USD
Taşınmazın Arsa+Bina Yasal Değeri KDV (KDV Dahil)	7.180.616 –USD
Taşınmazın Arsa+Bina Mevcut Değeri (KDV Hariç)USD	6.224.314-USD
Taşınmazın Arsa+Bina Mevcut Değeri KDV (KDV Dahil)	7.469.177-USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %20 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 DOLAR 29,53 -TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Ayhan Topaloğlu
SPK Lisans No:911254

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 215 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0 [illegible] Kayıtsal : 006 075 6660

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK Lisans No:401584

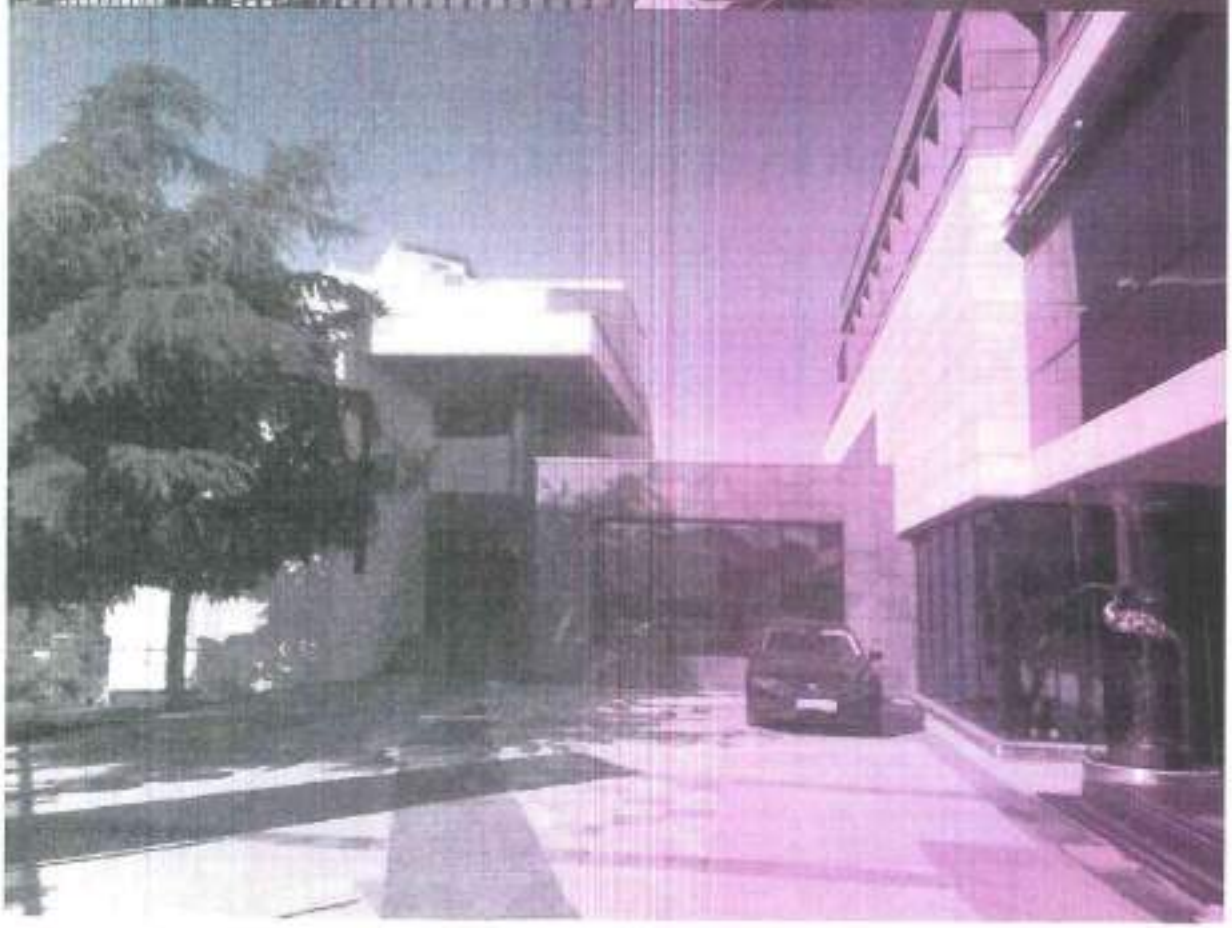
ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 215 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0 [illegible] Kayıtsal : 006 075 6660

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 215 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0 [illegible] Kayıtsal : 006 075 6660

KONUM KROKİSİ: 39. 891896, 32. 713969

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 213 56 00 Faks: (0312) 231 [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi [illegible] 2010

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayrıntı Cad. No: 22/1 Maruşezeri/ANKARA
Tel: (0312) [illegible] Fax: (0312) 222 02 [illegible]
Mallepe [illegible]

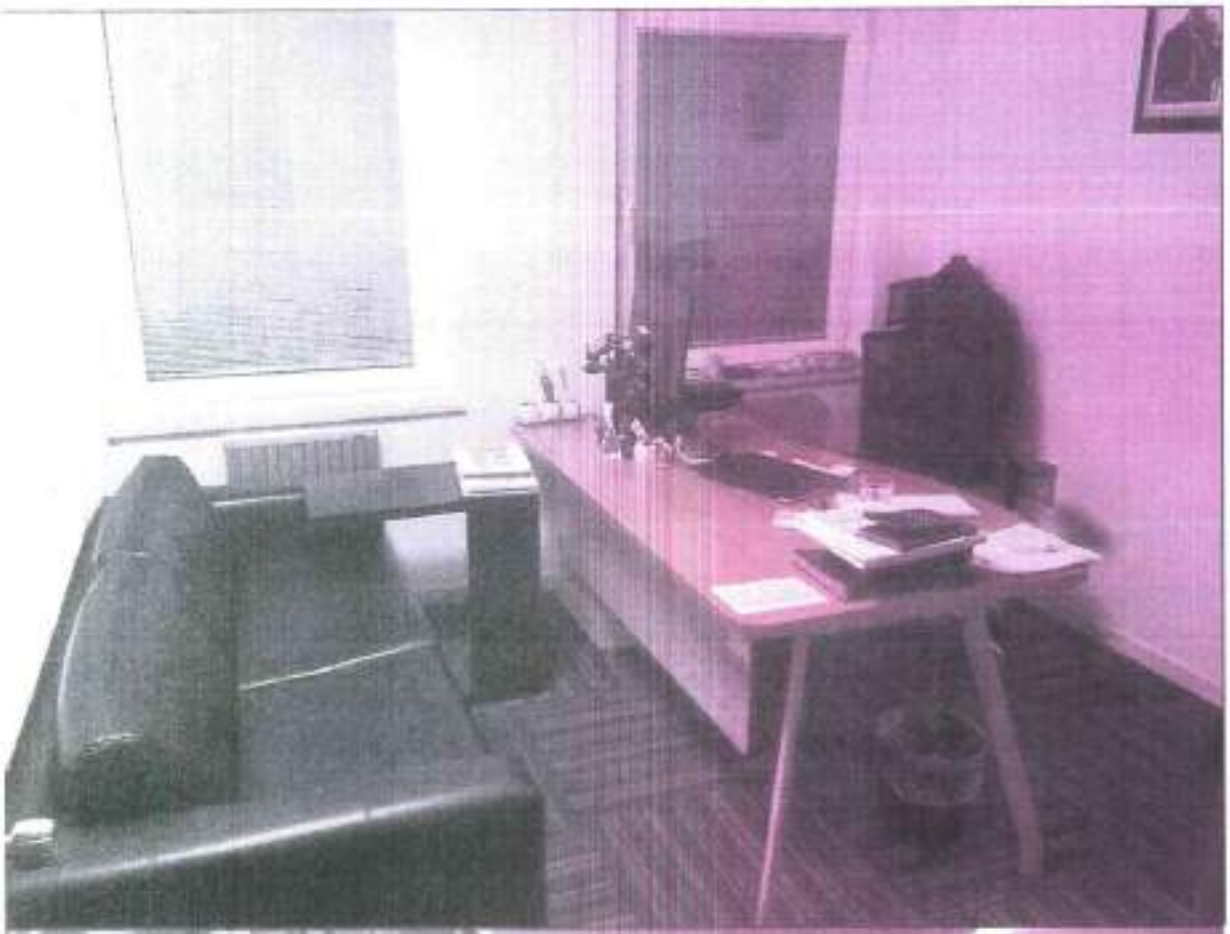


ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayrıntılı bilgi için: 22/1 Sokak No: 22/1 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 219 05 00 Faxt (0312) 222 02 03
Mersis No: [illegible] Ticaret: 000 075 5660

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusevler/ANKARA
Tel: (0312) 212 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: Vergi Dairesi: 006 075 6660

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Faxt (0312) 222 02 03
Meltem Yeni Yaşar

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mallera Vergi Dairesi : 005 075 6560



ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02
Mersis No: 0380 075 6860

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Faxı (0312) 222 02 03
Mersis No: 0-8130-0175-9660

Tasdik altına tesbit tamamlanmadan ekler arasına yazılamaz.
[illegible]
[illegible] ile yapılan [illegible] tasdik onaylanan mesaha arg zarflarına geçirilmiş

İMAR

ADA	PARSEL	TAPU			
		YEVMİYE	CİLT	SAHİFE	TARİH
13058	17				

MALIKI	İLGİLİ EVRAKLAR
ONUR MÜHENDİSLİK A.Ş.	ANKARA 30.NOTER 11.07.2014/10525 VEKALETNAME

TAPU TESCİL DURUMU	ÇANKAYA T.M. / 17.10.2014 TARİHLİ T.T.BELGESİ
ARAZİ DURUMU	25382 / 14.08.2014 İMAR DURUMU
ARAZİYİ KONTROL EDEN	1440 / 2014 YOLKOTU TUTANAĞI

MÜKTESEPLER	İLGİLİ KARARLAR

TASDİK EDİLDİ

PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
Hülya ÇETİN Mimar	24 Ekim 2014	

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan yapı ruhsatı verilemez.
Çevre düzenlemesine göre gerekli tedbirler yapılmadan iskân ruhsatı verilmez.

İlgili sayılı ada parsel numaralı ve ağaçlarla ruhsatlı vaziyet krokisindeki ağaçlar gösterildiği şekilde geçirildi

Kadastro mülkiyet sahasınca [illegible] yapılmadan yapılmalıdır veya [illegible]

BAŞKENT EDO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN PCAK DOĞALGAZ PROJELERİNE GÖRE DÜZENLENMEKTİDİR

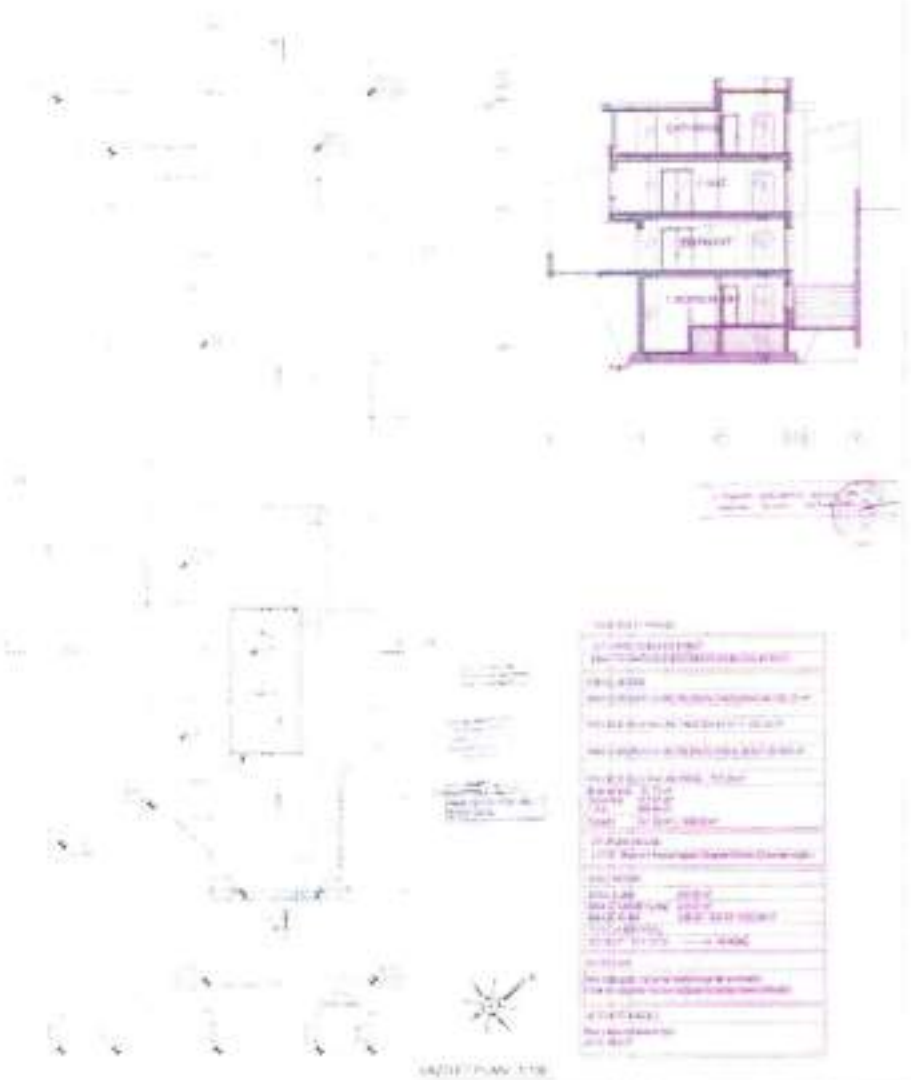
Ş YALITIM, CEBRİ HAVALANDIRMA VE ASANSÖR PROJELERİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

Meryem KAYA
Mimar
Yapı Denetim Sorumlusu

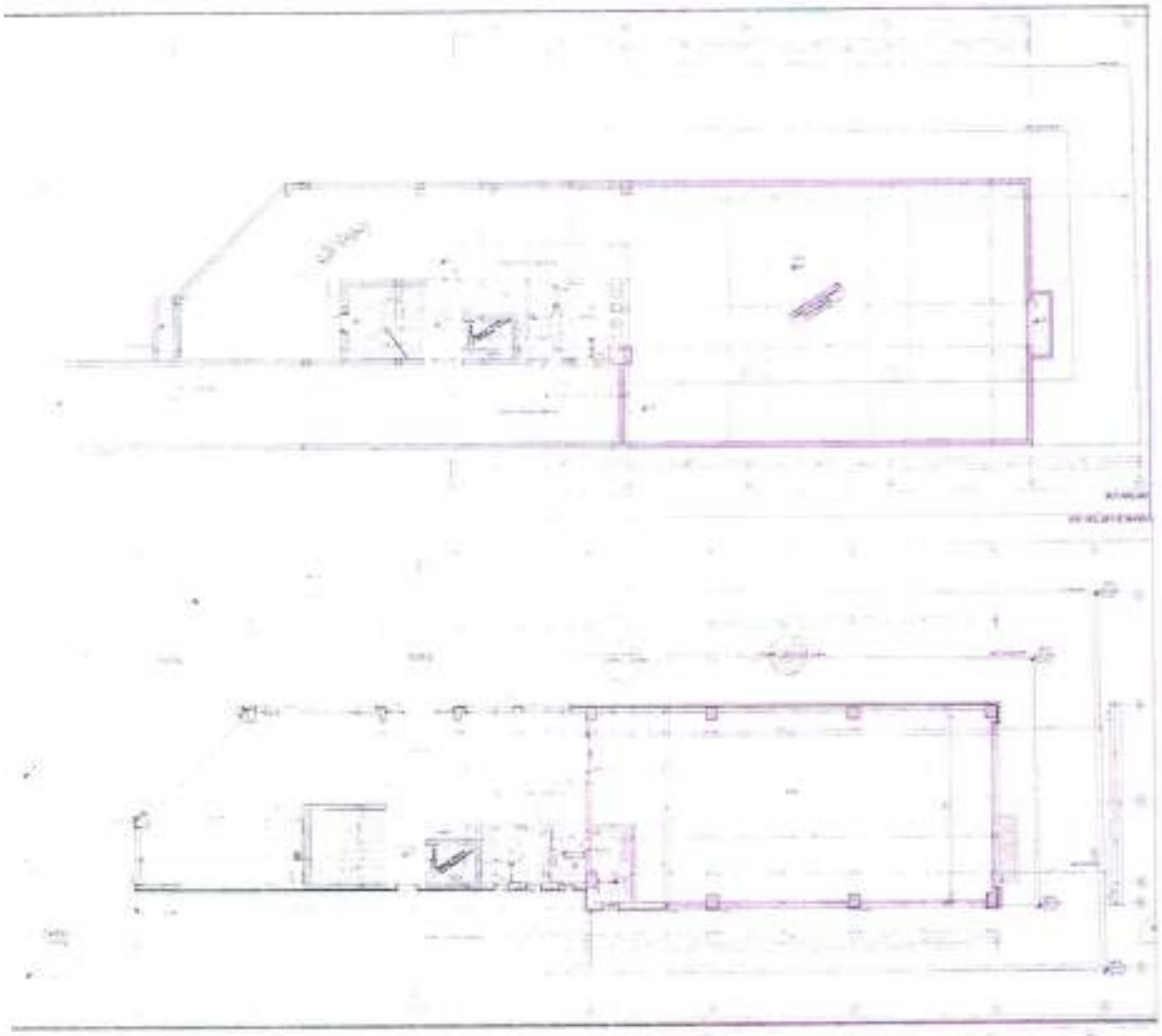
Mimar AHMET AKIN tarafından kendi mensubiyeti altında İmar Kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi Hükümlerine tamamen uygun olacak hazırlandığı beyan eden bu projelerin yapıları kontrolde görülebilen inşaatlar düzelterek ve inşa sahibinin sebebiyeti tasdik edilerek ve aplikasyon ve çapa bağlılığa esasına göre tadilat yapılmış olup gösterdiği kapıaklar ve inşaat ve arsa yolu esasında tesbitli edebilecek inşaatlar için her hangi bir ziyan usulüne meydan vermeyecek surette temin mesuliyet müdürlüğünü bu hususlar emniyet kaydı ile tasdik eşanı tekrarlı edilmiştir

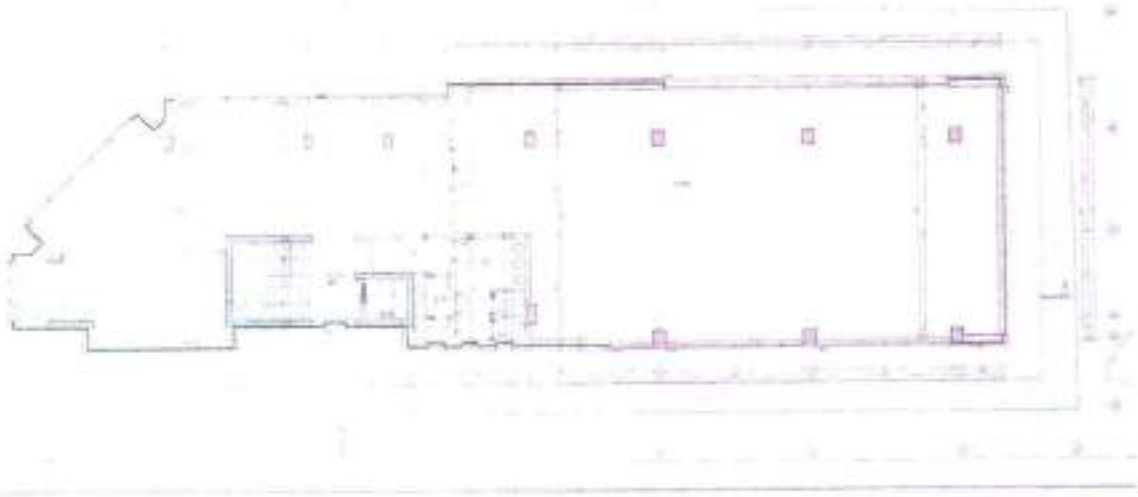
Çankaya Belediye Başkanlığı
İmar Müdürü
Gülşah TAKAK
İmar ve Şehircilik Müdürü
Üst Sorumlusu

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22/1 Mebusevler/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mülkiyet Tescil Belgesi : 008 [illegible] 5660

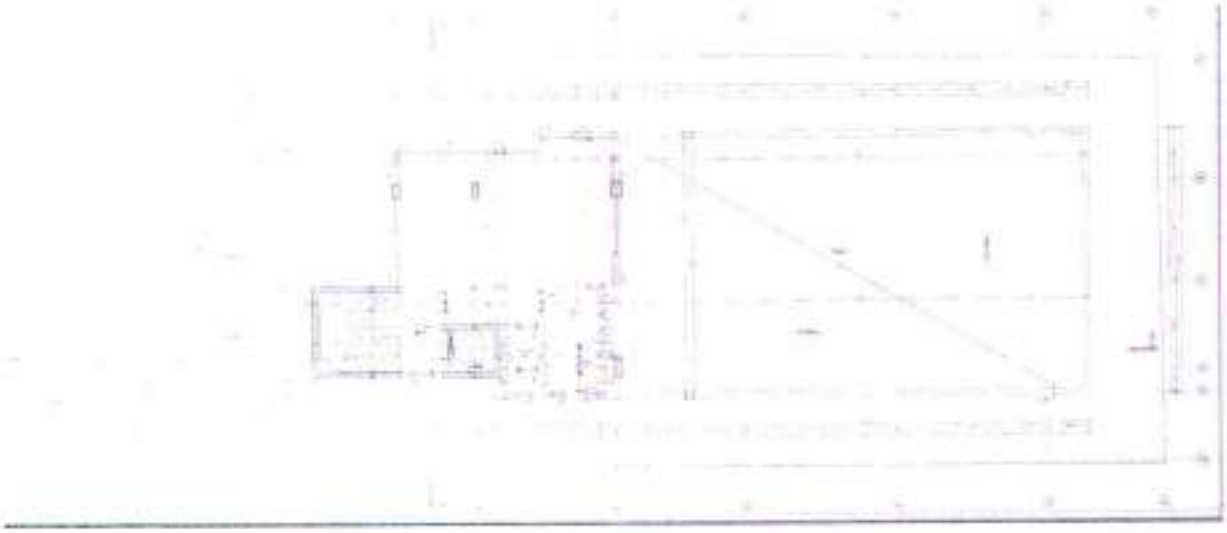


ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak, No: 20/1 Bahçelievler/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 009 075 6680





ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş
Aylen Sokak No: 22/1 Kızılay/ANKARA
Tel: (0312) [illegible] Fax: (0312) 222 02 0
Mallepe Vergi Dairesi : 008 078 8860



ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Artes Sa... No: 22/... Maşaeyler/ANKARA
Tel: (0312) 2... 00 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mektup Kutu Bolvesi : 06 075 6860

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

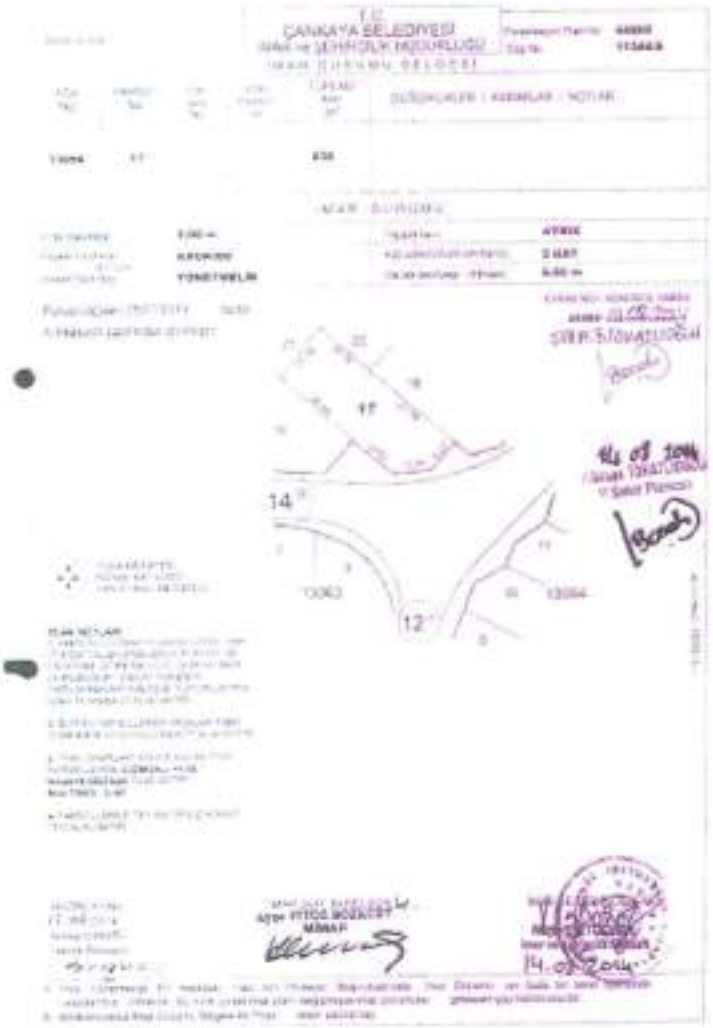
Belge No : [illegible]
Başvuru Numarası : 2764127
Düzenleme Tarihi : 30.11.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir
Belgenin Niteliği : TİCARİ
: ANKARA, İlçe ÇANKAYA,
Yapının Adresi : Mahalle/Köy MURAT, Cadde/Sokak 1042
ÇANKAYA, Dış Kapı No:41, Ada:13058, Parsel:[illegible]
Toplam Yapı Alanı : [illegible] m²
Arsa Alanı : [illegible] m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

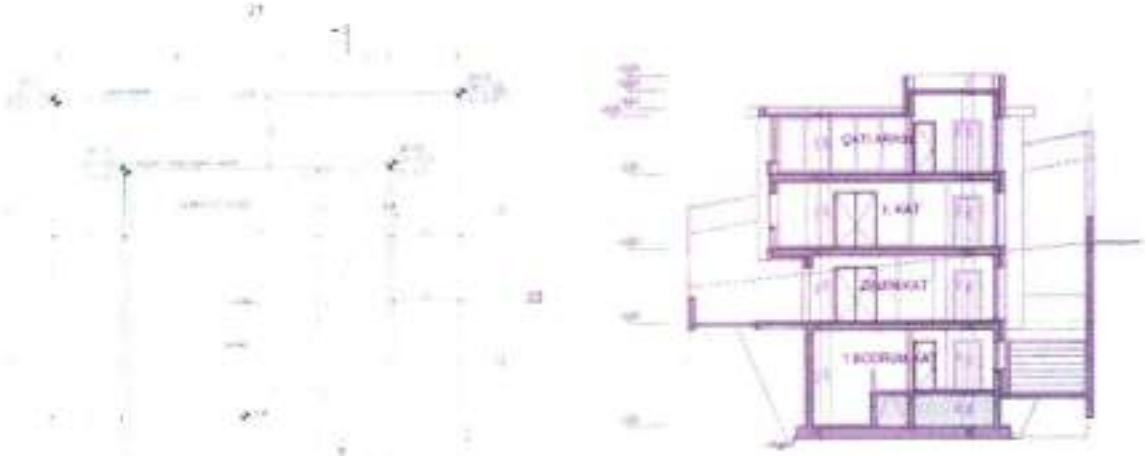
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda, başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

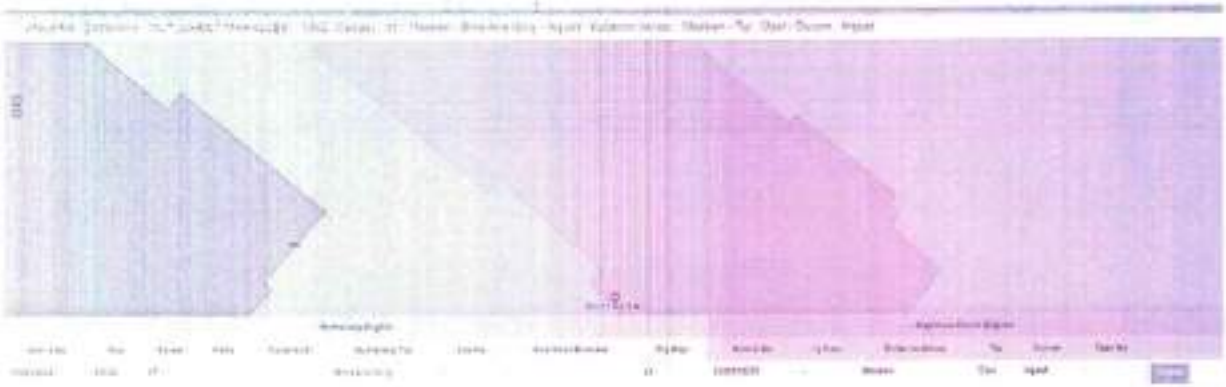
Bu belgenin doğruluğu
Belge Tanımı sahiplerinin yetkilendirdikleri belge doğrulama sahıslarında veya mobil cihazlarımızda yüklenebilecek olan e-Devlet Kapısı ve ve Bakanlık Belge Doğrulama uygulamamız vasıtası ile sürekli kontrol edebilecekleri kısmen yapılabilir.

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytem Sokak No: 22/1 Kızılay/ANKARA
Tel: (0312) 233 55 00 Faks: (0312) 232 02 03
Mersis No: 0-[illegible] Sicil: 009 075 6660



ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 23/8 Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 222 02
Mobile Yeni Serisi: 0532 075 6660





ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytaç Sokak No: 22/1 Maşuşevler/ANKARA
Tel: (0312) 216 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 008 076 6660

PROFEM
MÜM.MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ
NENEHATUN CAD.20/5
06700 ÇANKAYA/ANKARA
TEL: 436 92 36
FAX: 436 92 32
profemltd@yahoo.com

YAPI DENETİM ONAY

MİMARLAR ODASI ONAY

A	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN		B	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	[illegible]	11	VERGİ DAİRESİ	
2	SİCİL NO	[illegible]	12	SİCİL NO	
3	SOYADI (ÜNVANI)	PROFEM MÜM.İNŞ.LTD.ŞTİ	13	SOYADI (ÜNVANI)	ONUR A.Ş.
4	ADI		14	ADI	
5	BABA ADI		A 15	Mahalle veya Semt	
6	DOĞUM TARİHİ		D 16	Cadde veya Sokak	
7	DOĞUM YERİ İL		R 17	Kapı Numarası	
	DOĞUM YERİ İLÇE		E 18	Daire Numarası	
8	MESLEĞİ	MİMAR	S 19	İL	
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMAR MİM.ODASI	20	İLÇE	
10	ODA SİCİL NO	[illegible]	C	YAPILAN İŞİ	
	Proje, Resim ve Hesapları Tasdik		21	ÇEŞİDİ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
	ADI SOYADI	[illegible]	22	ODA PROJE KAYIT NO	
	İMZASI	Ahmet ALCIN MİMAR ODASI NO: [illegible]	23	ADA NO [illegible]	PARSEL NO [illegible]

YAPININ	SAHİBİ	ONUR A.Ş.
	KULLANIM AMACI	KONUT

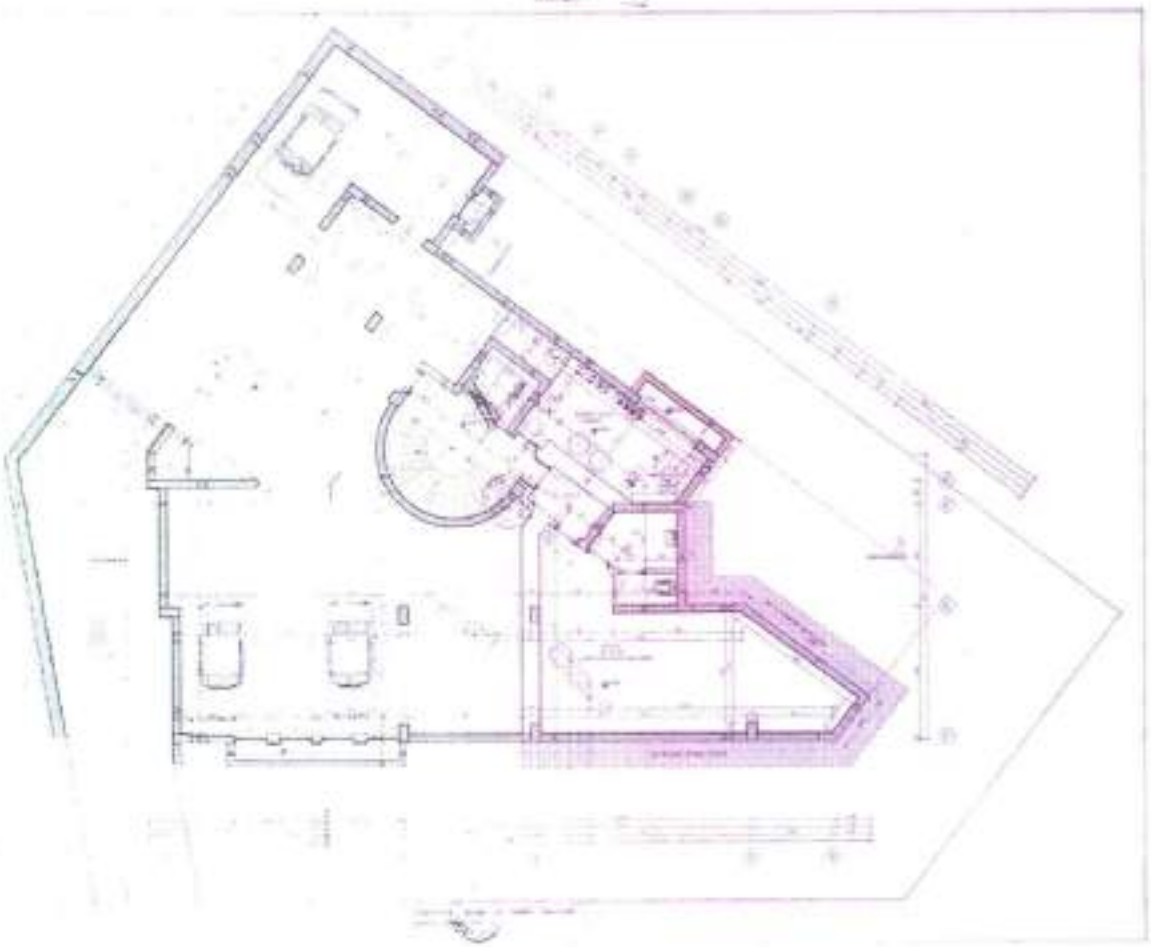
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	

ODALARARASI ORTAK ÖLÇÜLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	Hesaplama Süresi	Tasarımcı Sayısı	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük kg/m2

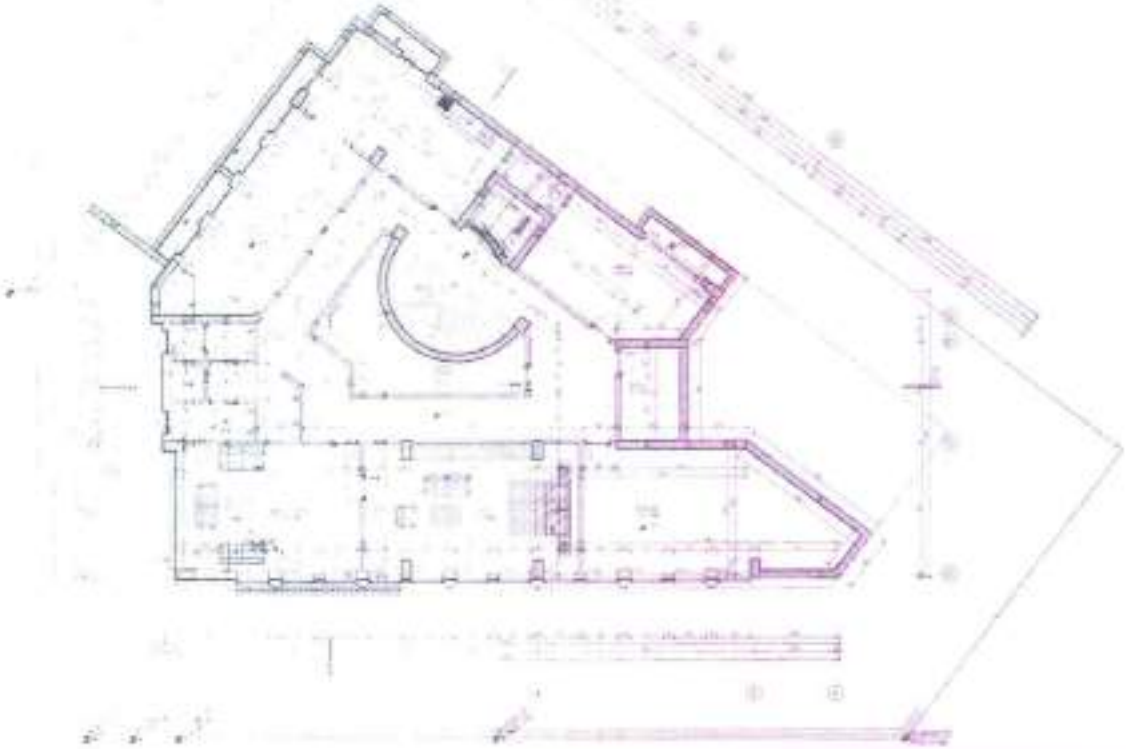
M

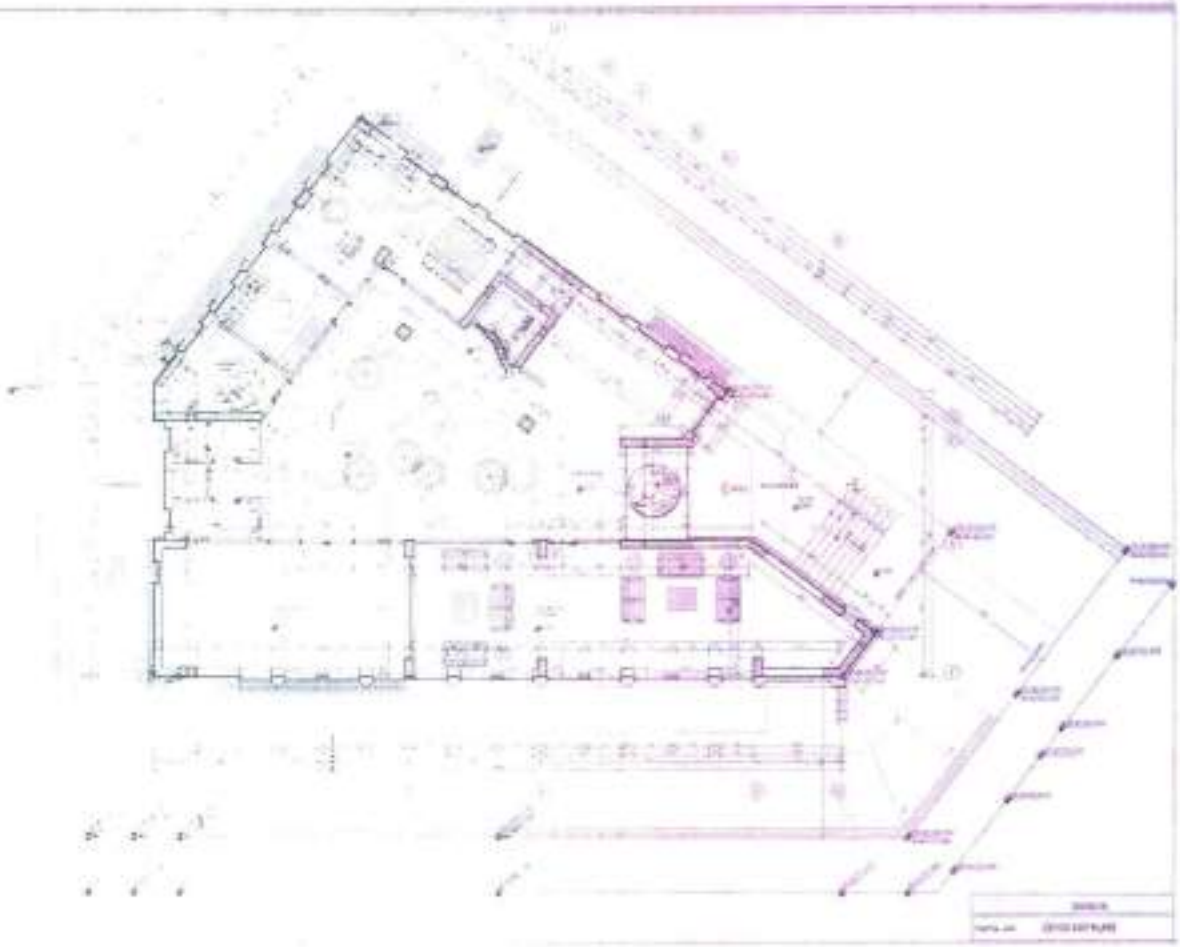
13058 ADA 18 PARSEL
MİMARİ
UYGULAMA PROJESİ

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22/1 Maşuşevleri/ANKARA
Tel: (0312) [illegible] Fax: (0312) 222 02 03
Maliye Vergi Dairesi : 008 075 6660

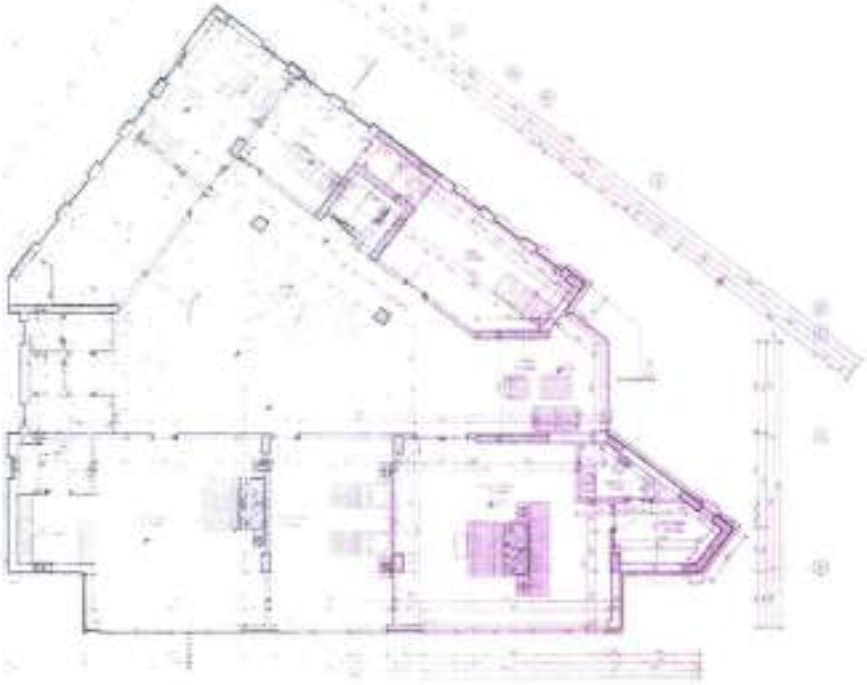


ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22/A Nebusevler/ANKARA
Tel: (0312) 212 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 009 075 6860

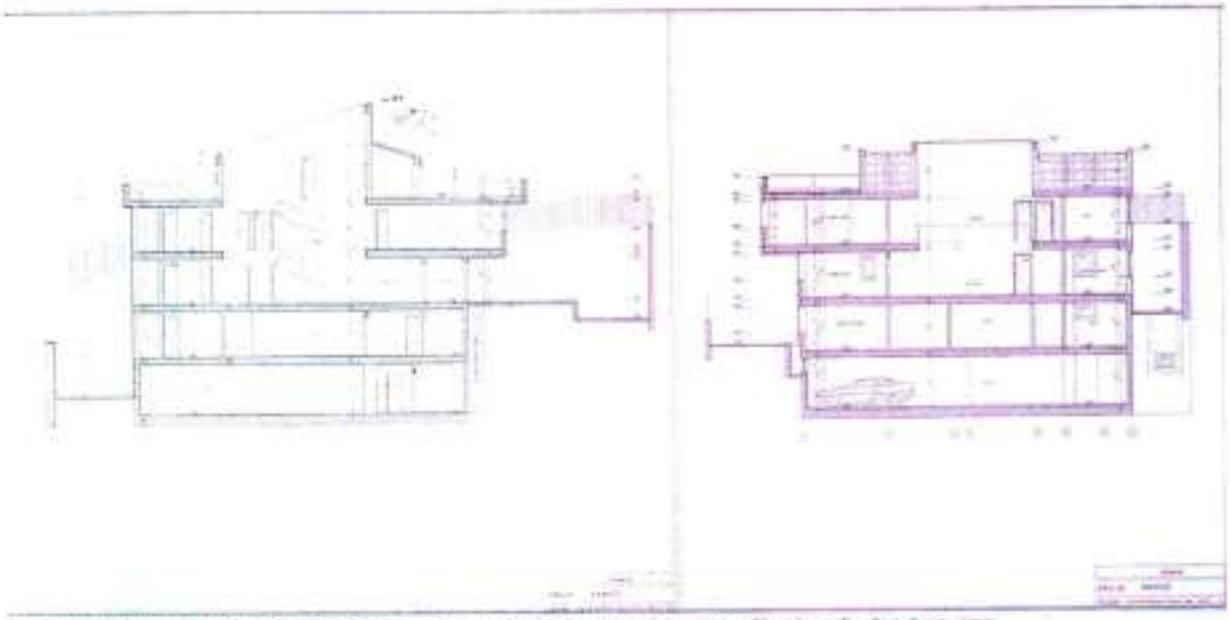


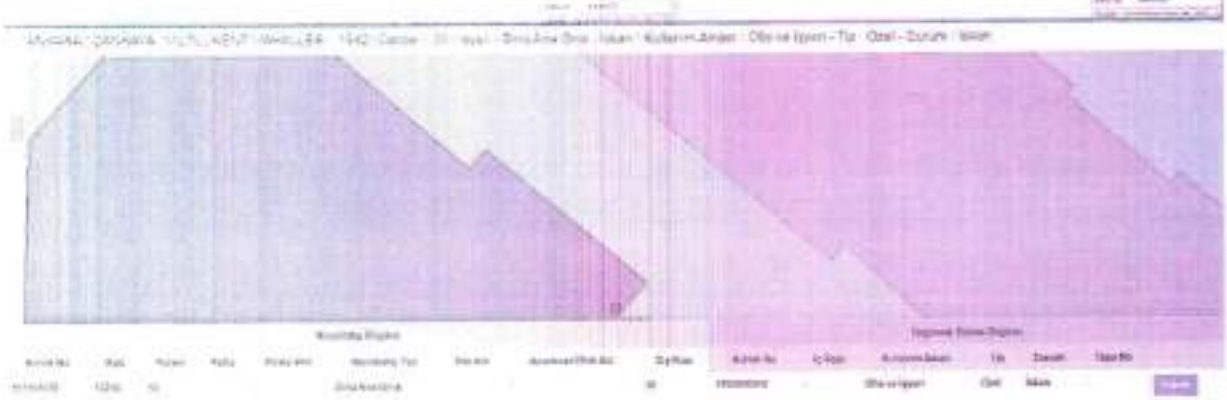


ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş
Ayten Sokak No: 2/1 Nebusevler/ANKARA
Tel: (0312) 2[illegible]55 00 Faxs (0312) 222 02 0[illegible]
Mahkeme Vergi Sairesi : 008 075 8660



ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytar Sokak No: 22/A Kebuse-ANKARA
Tel: (0312) 2[illegible] Fax: (0312) 222 02 03
Netbank Yargı Bürosu : 0[illegible] 6660





ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytan Sokak No: 22/1 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 205 25 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0 [illegible] 6660

TAKBİS BELGESİ:

Kaydı Oluşturan: ULVİ BARKIN ŞENSES (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183124145772	20240130-1775-F00723	14577

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	13058/16
Taşınmaz Kimlik No:	320474	AT Yüzölçüm(m2):	740.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAY YOLU M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/355	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
725429909	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	740.00	740.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-01-2023	-

1 / 3

						6175	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytaç Sok. [illegible] Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis Vergi Kimlik No: 006 075 6660

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Hayır	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Çankaya - 25-02-2020 15:38 - 19016

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 16 Parsel	1/1	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Çankaya - 25-02-2020 15:38 - 19016	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) WxaoDBVp3qH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Kaydı Oluşturan: ULVİ BARKIN ŞENSES (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183124145772	20240130-1775-F00723	14577

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	320475
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	ÇAY YOLU M
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	4/350
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	13058/17
AT Yüzölçüm(m2):	838.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
725429911	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	838.00	838.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-01-2023	-

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak [illegible] Balgat/ANKARA
Tel: (0312) 213 [illegible] 00 Faks: (0312) 222 02 09
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6660

						6175	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

AÇIKLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	10000000.00 TL	%16	1/0	F.B.K.	Çankaya - 09-08-2017 16:07 - 60398

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 17 Parsel	1/1	(SN:3452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Çankaya - 09-08-2017 16:07 - 60398	-

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayşen Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mailepo Vergi Dairesi : 009 075 9660

İpotek

Alacaklı	Müştarek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	100000000.00 TL	%9,25 yıllık değişken	2/0	F.S.K.	Çankaya - 07-06-2023 16:43 - 64737

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 17 Parsel	1/1	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Çankaya - 07-06-2023 16:43 - 64737	-

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

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

Kaydı Oluşturan: ULVİ BARKIN ŞENSES (Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
193124145772	20240130-1775-F00723	14577

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	13058/18
Taşınmaz Kimlik No:	320476	AT Yüzölçümü(m2):	697.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAY YOLU M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkez:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/337	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3+ Çatı Katlı Betonarme Villa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
725429912	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	697.00	697.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-01-2023	-

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22/1 Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Faks: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 009 075 5660

						6176	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

AÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	7000000.00 TL	yıllık%38.0 değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 15-02-2019 14:34 - 12253

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Çankaya - 15-02-2019 14:34 - 12253	-

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/A Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 442 56 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No: 0085 075 6660

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	8000000.00 TL	%28.0 değişken	2/0	F.B.K.	Çankaya - 25-11-2021 15:36 - 114026

İpteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çankaya - 25-11-2021 15:36 - 114026	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	80000000.00 TL	değişken %28	3/0	F.B.K.	Çankaya - 23-01-2023 15:33 - 8124

İpteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	80000000.00 TL	Çankaya - 23-01-2023 15:33 - 8124	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **xynydsfXU5z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytaç Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6660

DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

AYHAN TOPALOĞLU

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.08.2020 Belge No: 2019-01.3447

Sayın Ayhan TOPALOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26380473830 - Lisans No: 911254)

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

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayhan Sokak No: 24/A Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 215 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 009 075 6660

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

[illegible] "Sermaye Piyasasında Faaliyetle [illegible] Sermaye Piyasası Eğitim Esasları Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

[illegible] Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[illegible]
[illegible] ÖZTANCLT
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747889084 - Lisans No: 401584)

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

ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 20/1 Maltepe/ANKARA
Tel: (0312) 219 25 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 005 075 6690

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- 13527

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Temmuz 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esasları göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanunumun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatmacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu teyit edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatmanız kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri teyit edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Meşrutiyet/ANKARA
Tel: (0312) 219 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mersis No/Vergi Dairesi : 006 075 6560

SPK YETKİ YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı: [illegible]
Konu: [illegible]

15.02.2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
[illegible]
[illegible]/ANKARA

[illegible]

[illegible] Sayı: VIII, No: 33 sayılı "Sermaye [illegible] Değerleme Hizmeti Veren Şirketler İle Bu [illegible] Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) [illegible] Borsa İstanbul A.Ş. [illegible] talepte [illegible]

[illegible] tarihli toplantısında, [illegible] talebinizin [illegible]

[illegible] gayrimenkul değerleme faaliyetleri [illegible] sermaye piyasası mevzuatı [illegible] yapılanlar 01.05.2006 tarihinde [illegible] Sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası [illegible] Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğde ekinde yer alan Uluslararası [illegible] mevzuatı uygulamalarına zorunlu olduğu.

Bu [illegible] yapılacak gayrimenkul değerleme [illegible] izleneceği ve mevzuata aykırı [illegible] mevzuattan çıkarılmanız yolunu [illegible]

[illegible] gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel [illegible] bilgilendirme formu formatına uygun [illegible] Kurulumuz web sayfasının ilgili [illegible]

[illegible]

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

[illegible]

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytaç Sokak No: 22/A Meşrutiyet/ANKARA
Tel: (0312) 219 65 00 Faks: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi: 008 075 6660