



ADIM

Güyrimenkul & 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	3
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	4
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	8
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 KAYNAKLı DEĞİŞİM	20
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	21
6.1.	DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA 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	21
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PIYASA 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 KİSMALARIN 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.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİCİN YER ALmadıklarının GEREKÇELERİ	25
7.3.	YASAL GEREKLİRİN YERİNE GETİRİLIP 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

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu Mahallesi 13058 Ada 16-17-18 Parseller bina ve arası güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu Mahallesi 13058 Ada 16 Parsel 740 m ² arsa, 13058 Ada 17 Parsel 838 m ² bina ve arası, 13058 Ada 18 Parsel 697 m ² bina ve arası şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN KDV HARIÇ 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 değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çay Yolu 13058 ada 18-16-17 parsel numaralı taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacıyla hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme 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.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN

SINIRLAMALAR

: ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ A.Ş.

: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayic̄ değerinin tespiti olup SPK'nın III.623 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi, 2.fikrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

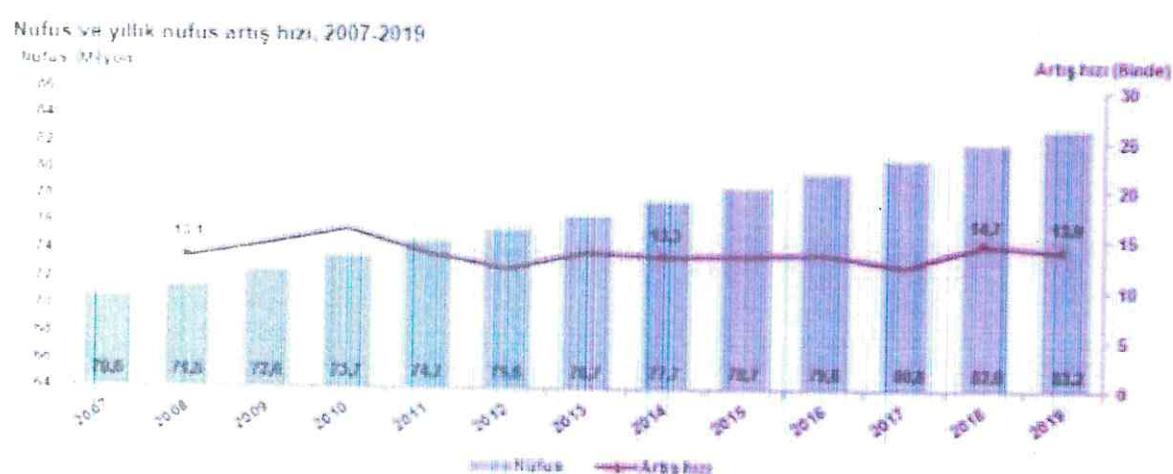
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

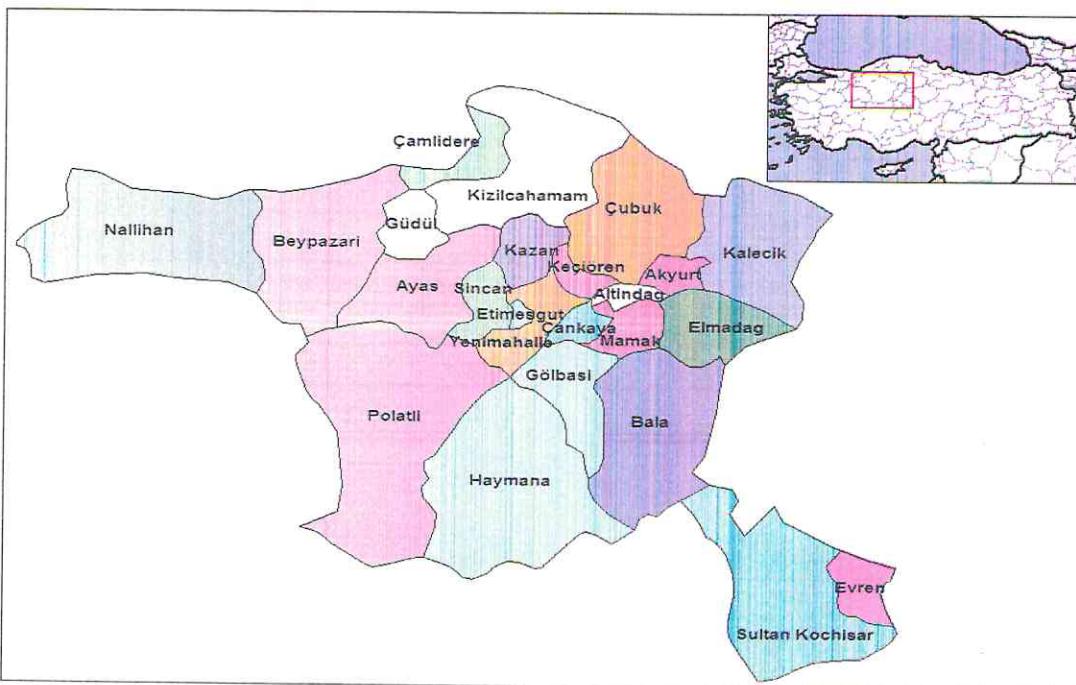
TÜRKİYE

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'ini 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



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. Etrafi 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 yıllarda 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 üniversitede sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diploması 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 tahlî tarlalarıyla kaplı platoardan oluşur. İlin çeşitli yerlerinde doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdem, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcakamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

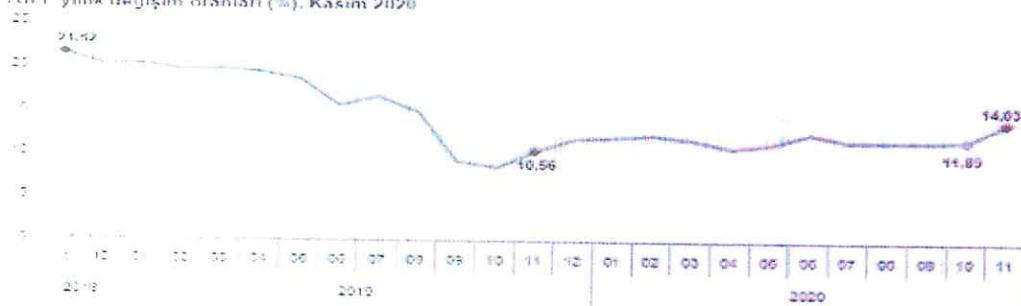
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık, %2,30 arttı

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 ortalama göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Birim standartla göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Üretim ve hizmetlerdeki ürünlerde değişim oranı	10,19	11,01	20,79
Eğitim ve eğitimci hizmetleri göre değişim oranı	14,03	10,55	21,62
Gıda, alkolsüz içeceklerde göre değişim oranı	12,04	15,87	15,83

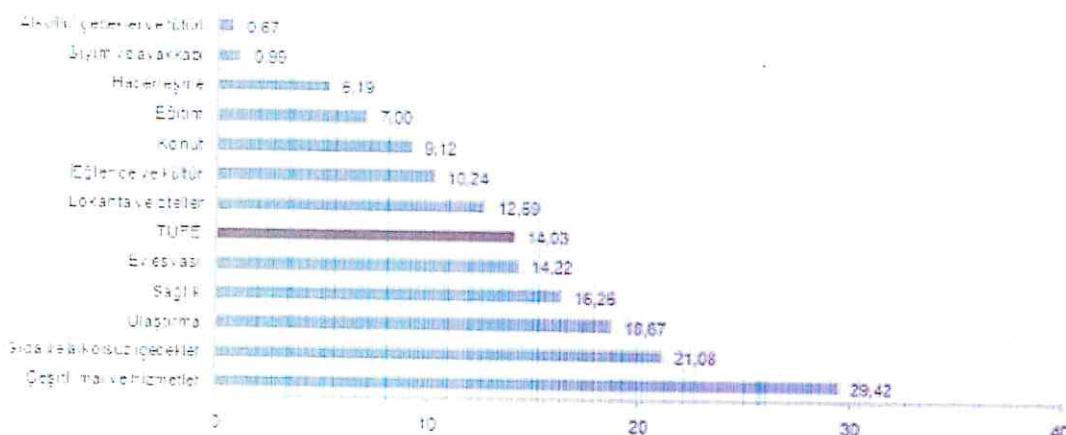
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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 ulaşırma oldu.

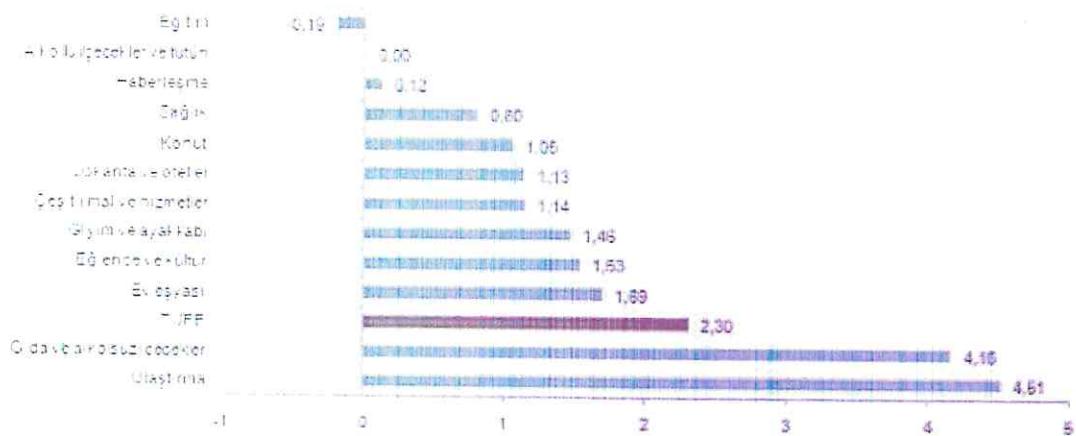
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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 ulaşırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev yesesi oldu.

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 (%)				
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda və alkolsüz içeciklər	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Ahırda içeceklər və tutun	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Gıdmə və avakado	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Ev tutut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyaları	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Eğitik	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaşım	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Əgələcən və kultur	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Bölmə	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
İşkəndələvəteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Cəsət mülk və hizmetlər	5,37	1,14	28,88	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 tutun 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.

Ozel kapsamlı TUGE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup / Kapsam		Değişim oranı (%)				
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On İki aylık ortalamalara göre	Endeks
A	Mevsimlik ürünler hariç TUGE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünler, enerji, alkollü içecekler ve tutun ile altın hariç TUGE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tutun ürünler ve altın hariç TUGE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tutun ürünler hariç TUGE	1,03	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tutun hariç TUGE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yanbehanelerinden en fazlalar hariç TUGE	2,72	14,90	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



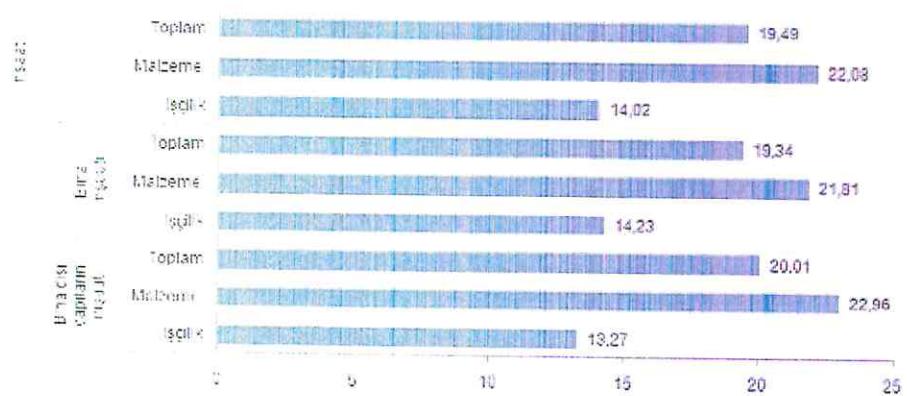
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

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.

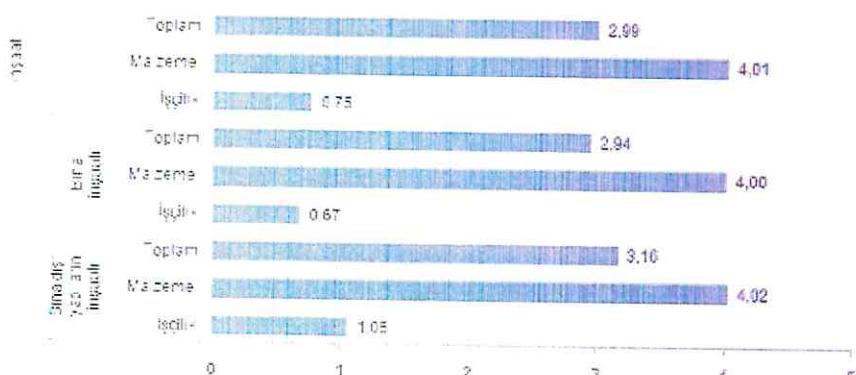
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



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



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

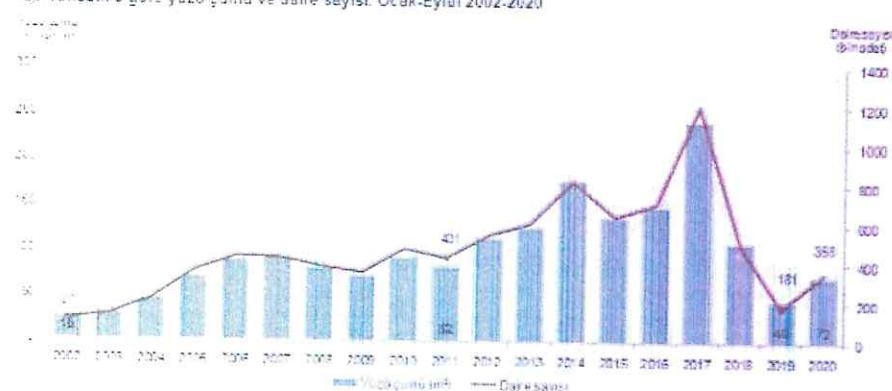


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

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 yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

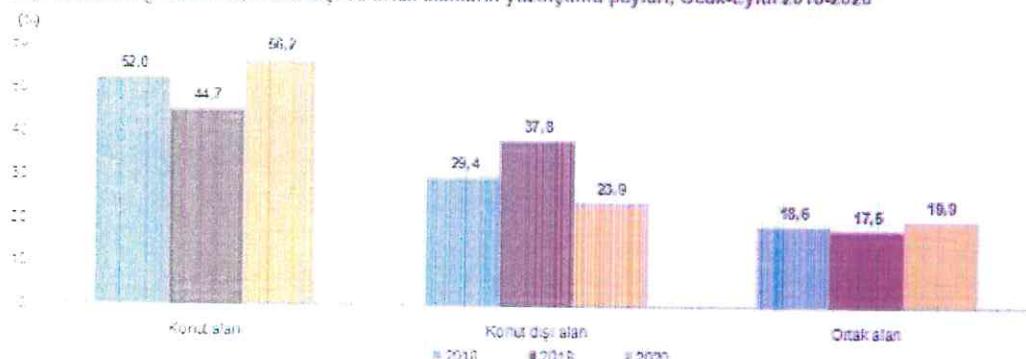
	2020	2019/1	2018/1	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 689 060 407	73 626 693 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 783	501 359	97,9	-63,9

Ocak-Eylül İstatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir

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.

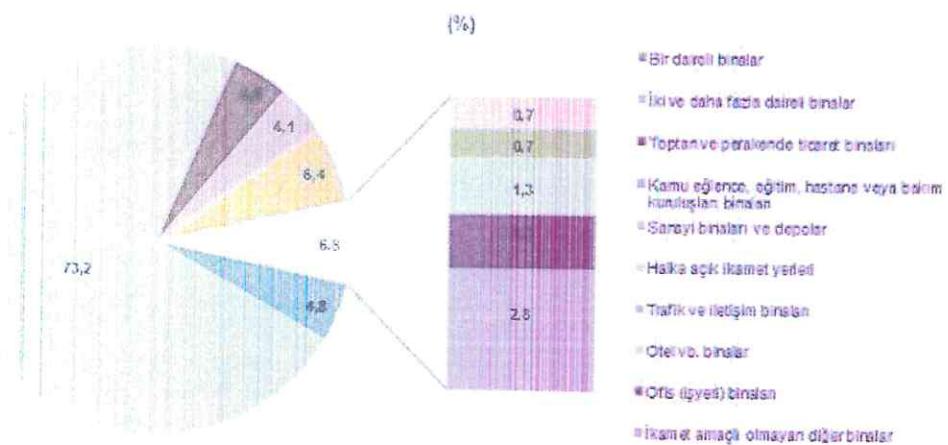
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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.

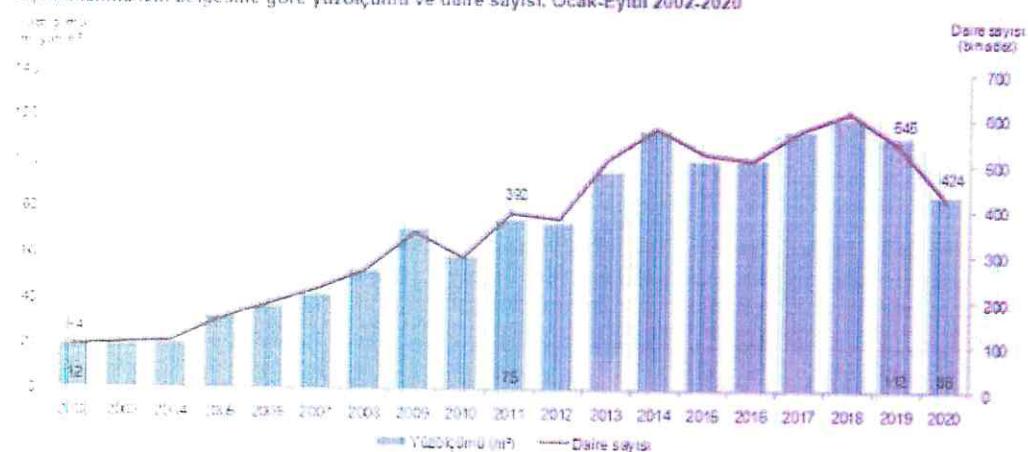
Yapı ruhsatı kullanma amacına yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



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

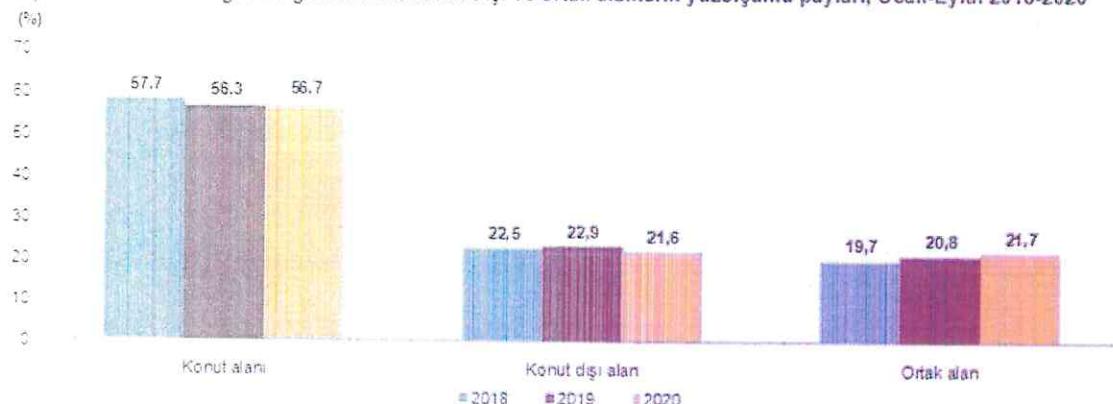
	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)				
	2020	2019	2018	2020	2019
Etais sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçüm (m²)	66 198 664	111 646 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Daire sayısı	163 036 000 756	131 194 687 359	160 385 425 113	-15,3	13,0
Daire alanları	423 793	545 006	614 101	-22,3	-11,3

İstatis 20 İstatistikler 2018 ve 2019, ilan verilmesiyle edildi.

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

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

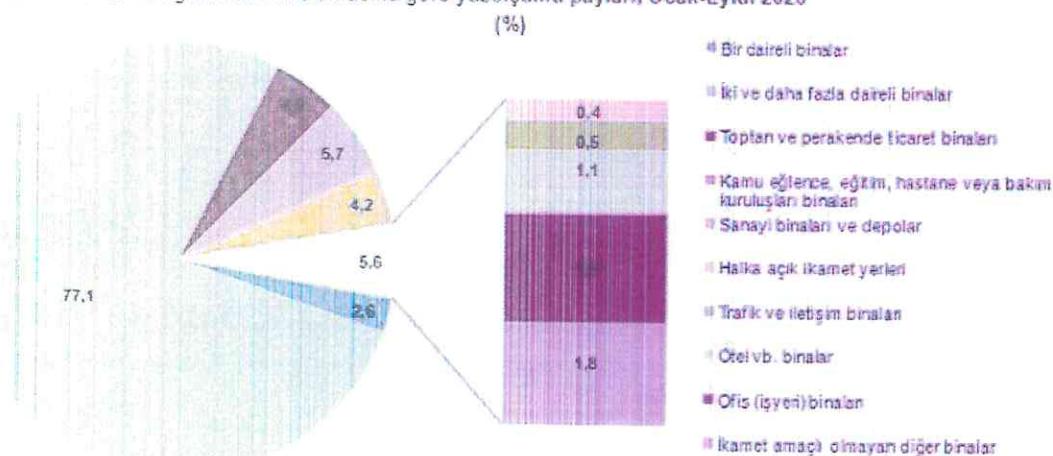
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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 görevce daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyorum. 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 istahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limiteşecektir. 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 alınışmasıyla 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 sıkıştırma 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 görülmüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca 2022 yılı genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının 2022 yılı içerisinde hızlanması

pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişati 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

Açet

250.000

200.000

150.000

100.000

50.000

0

2018

2019

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
İpotecli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 706	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diger satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 629	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	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	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotecli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diger satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotecli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diger satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

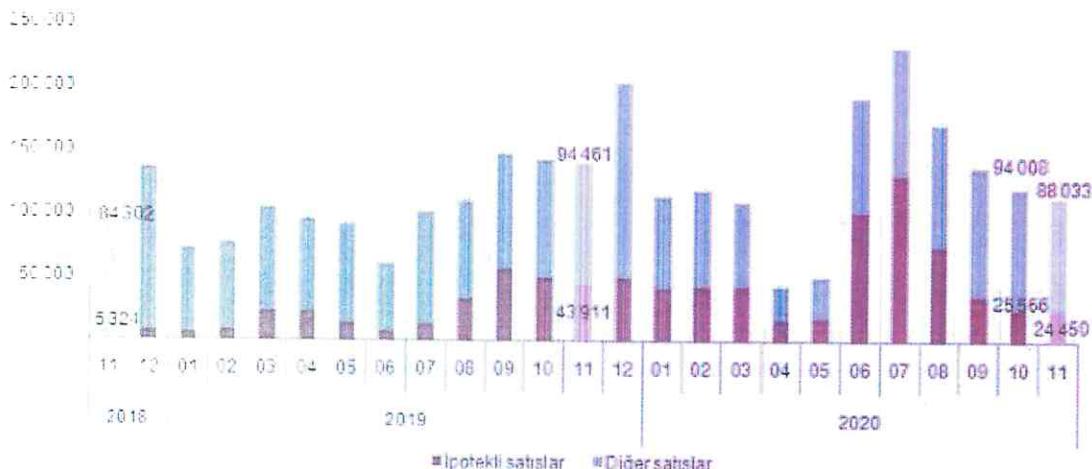
İpotecli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

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

Diger satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diger konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diger konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diger 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.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



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.

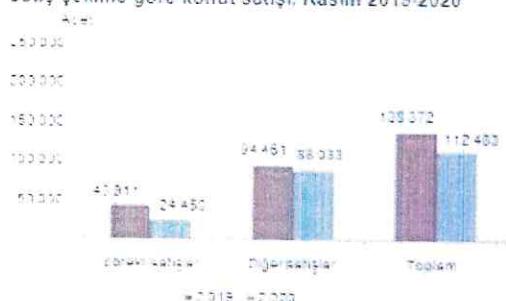
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleştii. 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.

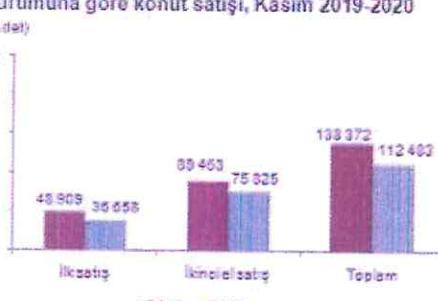
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020



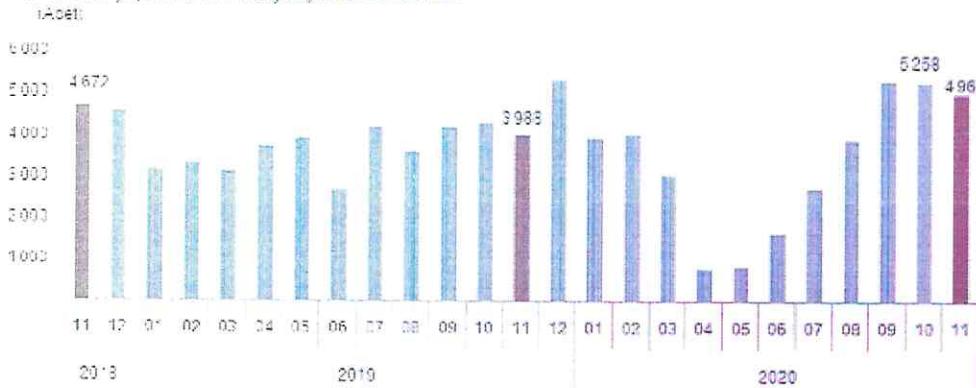
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

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.

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.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020

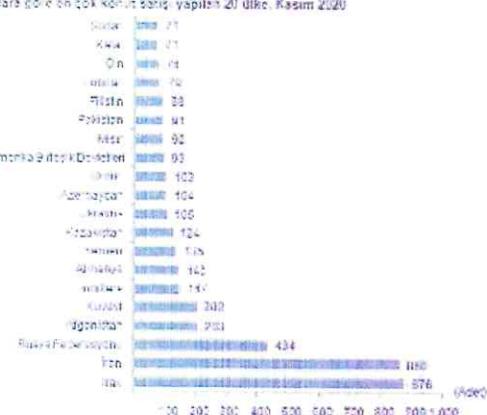


Özak-Kesim döneminde yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 200 oldu.

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.

Ülkelerde göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



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 parselle 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 taşınmazlarının bulunduğu bölgede 1-2 katlı ve çok katlı konut yapılması, 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.



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 topografik olarak az eğimli, amorf şeklindedir. Parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda işyeri olarak kullanılmaktadır. 13058 ada 17 parsel 838 m² alana sahiptir. Taşınmaz topografik olarak az eğimli, amorf şeklindedir. Parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda işyeri olarak kullanılmaktadır. 13058 ada 16 parsel 740 m² alana sahiptir. Taşınmaz topografik 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 boyalı 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 boyalı 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	:	-

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	:	-

KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVİMİYE 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 DEVREDİLEMESENİNE 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 Müdürlüğüne yapılan 1/1000 ölçekli plana göre parsel konut alanında kalmaktadır. Yapılma 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 V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Bilgi bulunmamaktadır.

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 PROJELYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJELYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJELYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABILECEĞİNE 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 ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan birının 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 ömrü bekentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılmıştır. 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 değerlendirme 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 değerlendirmeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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 ayrılarak 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 olması,
Asansörlü ve bakımlı yapı olması,
Tamamlanmış alt yapı.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,
Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,
Proje harici alanların bulunması,
Satışının ve kiralananının 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 değerlendirme konusu parsele göre uyumlaştırılmış 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

EMSAM ARAŞTIRMASI:

KİRALIK EMSALLER:

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

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

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

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
		Karşılaştırılan Etmenler				
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	
		Birim Fiyatı (TL/m ²)	133,33 0	187,5 8	188,8	
		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%		
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	5	168,7 9	169,9 9	

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılışma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu parsel üzerinde kurulu yapıların aylık kira bedeli Emsal tablosundaki bilgiler ışığında 160 TL/m² değer üzerinden değerlendirme işlemeye 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, büyülüklük, hisse durumu, imar durumu, yapılışma koşulları, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hız, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde değerlendirme konusu yapıların boş olarak kira **birim m² değeri için 160. TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlulAŞtırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değere ulaşmıştır. Emsallerde, %5 ile %10 arasında tahmini pazarlık payı mevcut olup değerlendirmede 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

EMSAM ALANLARI:

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)

**KARŞILAŞTIRMA
TABLOSU**

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satınma Yönetilik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	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 Yönetilik Düzeltilmeler	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, topografik yapısı ve büyülüklerine göre m² Arsa bedeli şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 60000 TL/m² değer üzerinden değerlendirmeye 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 KİŞİMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazlar 4 ve 5 katlı yapılar ve arası ile arsa olup, tamamının değerlenmesi yapılmıştır.

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

Değerleme tarihi itibarı 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 değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple yönetim binasının değerlenmesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuat 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. NIHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kiyemet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, iç yapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibati, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılışma durumu, ticari ve araç trafığının yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kiyemet yükseltici ve kiyemet 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						
SÜBE ADI						
MÜŞTERİ ADI						
PARSEL DEĞERİ	YÜZOLÇÜMÜ (m ²)				BİRİM RAYIÇ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)
13058 ADA 16 PARSEL	740				60000	44400000
13058 ADA 17 PARSEL	838				60000	50280000
13058 ADA 18 PARSEL	697				60000	41820000
YAP. AD	TARİH BİLGİLERİ		İŞLİKLENDİRİLEN YAPI SINIFI	YASAL KABUL EDİLEN İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m ²)
	RUHSAT TARİH	SKAN/CINS DEĞİŞ. TAR.	S/A	1606	1932	15000
13058 ADA 17 PARSEL			S/A	1606	1932	10%
13058 ADA 18 PARSEL			S/A	1372	1372	15000
YAPILAR ARASI KÖPRÜ			S/A	0	300	10%
GENEL TOPLAM						176.703.000,00 ₺ 183.804.000,00 ₺

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 içerisinde 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

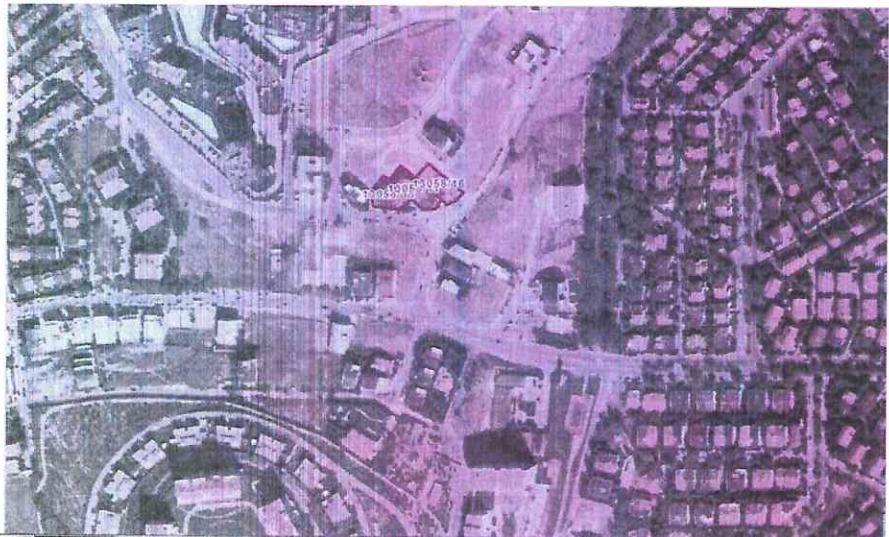
ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusleri/ANKARA
Tel: (0312) 214 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mülteci ve Mülki Dairesi : 008 075 6660

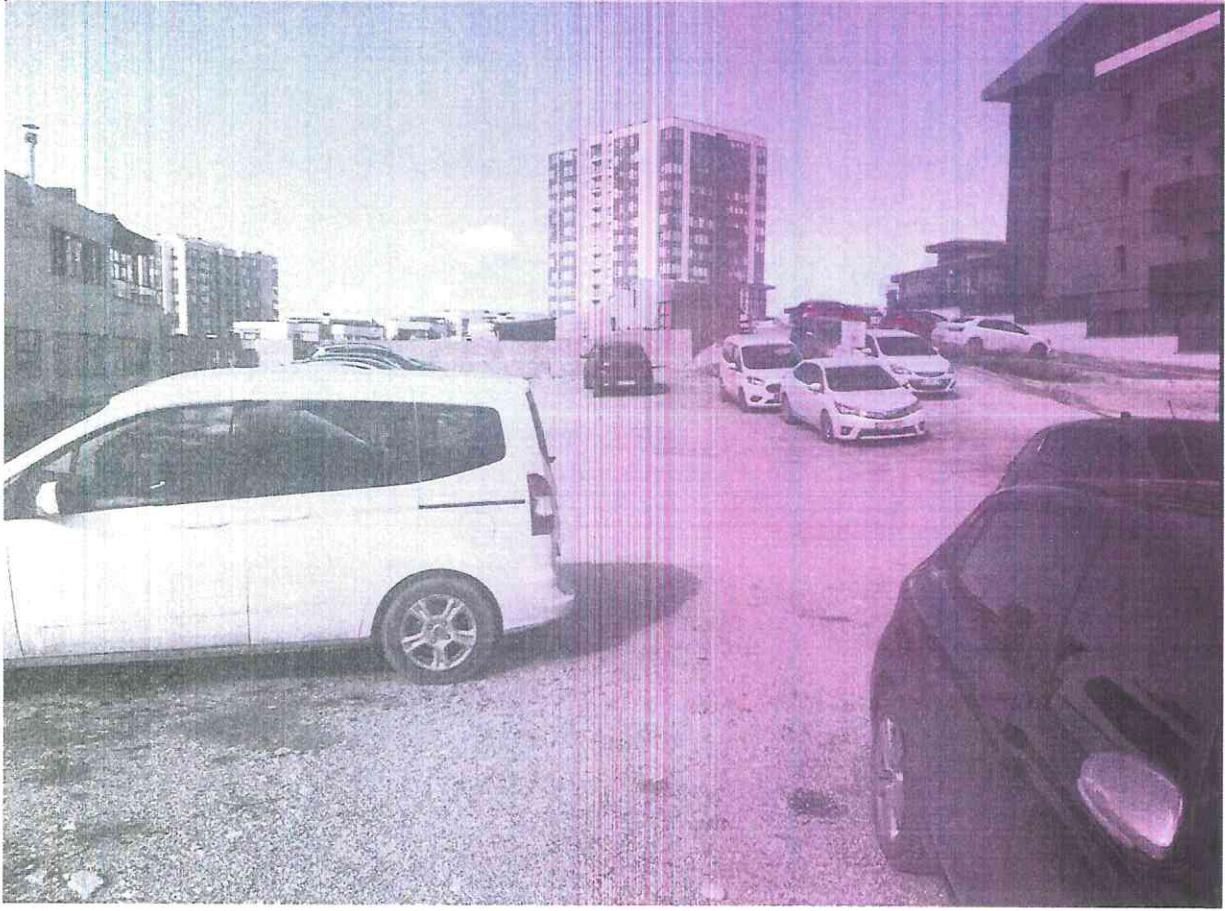
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK Lisans No:401584

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusleri/ANKARA
Tel: (0312) 214 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Mülteci ve Mülki Dairesi : 008 075 6660

KONUM KROKİSİ: 39. 891896, 32. 713969

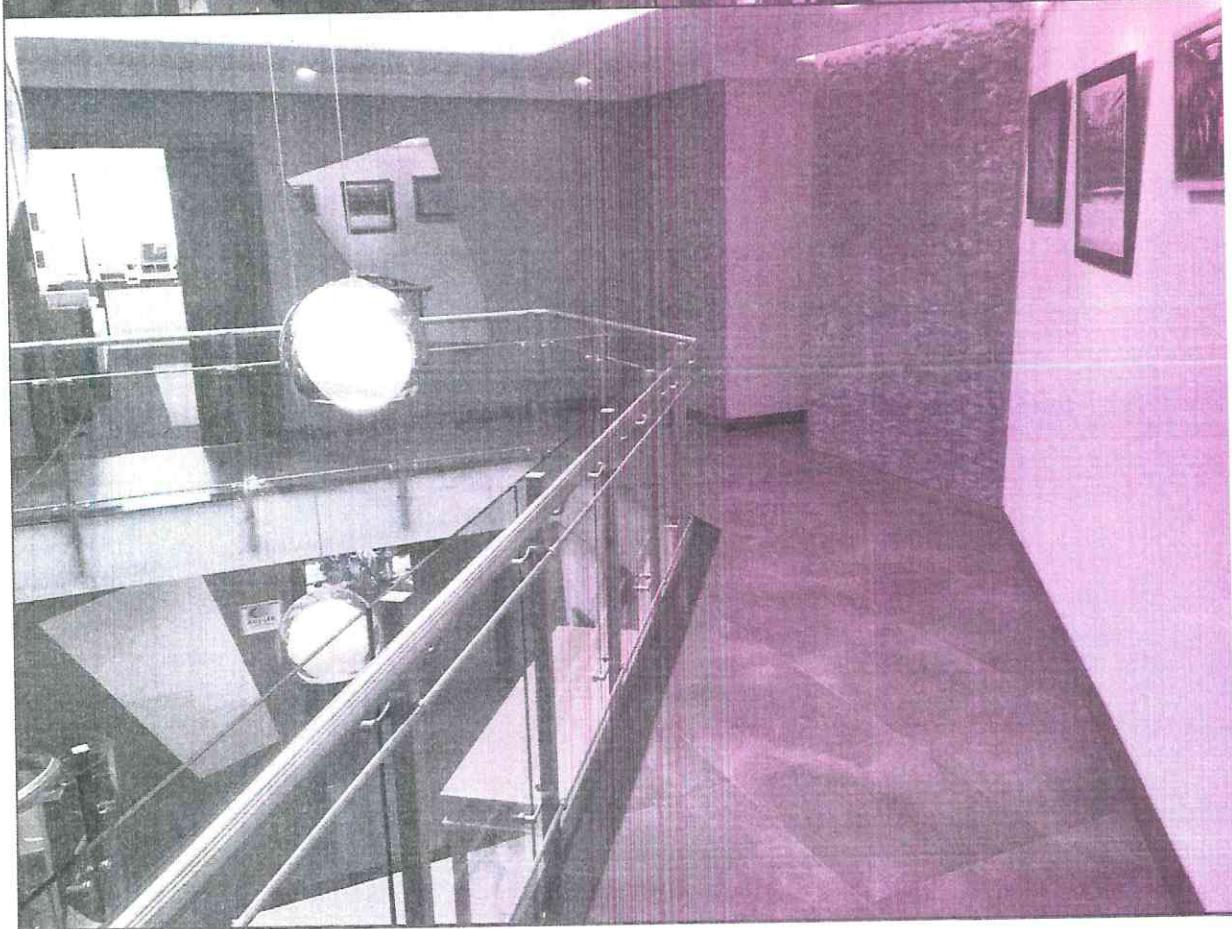


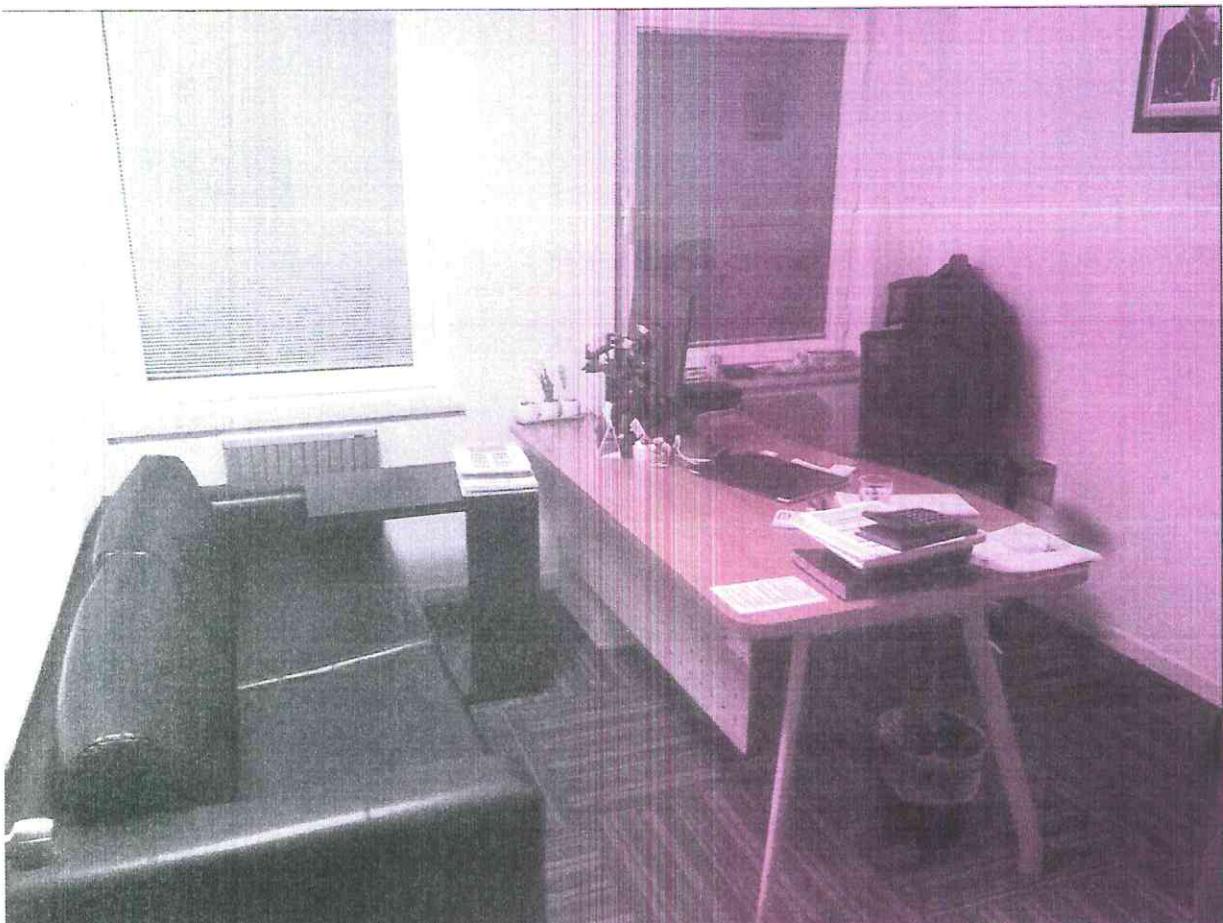














Teknik alt yapı tesisi tamamlanmadan iskan
məhsət verməz

Laboratoriya deyərli işçilərin rəsədi, raporu
ormakdan inşaat uygulamasına geçməz.



ADA	PARSEL	TAPU			
		YEVMIYE	CILT	SAHİFE	TARİH
13058	17				
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR			
		ANKARA 30.NOTER 11.07.2014/10525 VEKALETNAME			
ONUR MÜHENDİSLİK A.Ş.					
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					
PROJESİ TETKİK EDEN		TASDİK TARİHİ		İMAR MÜDÜRÜ	
Hülya ÇETİN Mimar		24 Ekim 2014			

Çevre düzenlemə projesi onaylanmadan
yapı ruhsatı verilməz
Çevre düzenlemesine göre çevre təzini
yapılmadan iskan ruhsatı verilməz

Bu şəhərde yazılı məhal ismən
lağma ve işlətme ruhsatı verəcək
konsulatlıcada əzəmət görüldüyü
təqdirdə qeyd olunur

Kənd inşaat sahəsində
is-rahim vəzisi vapomılın
yapı külənnəmə üzrə verilməz

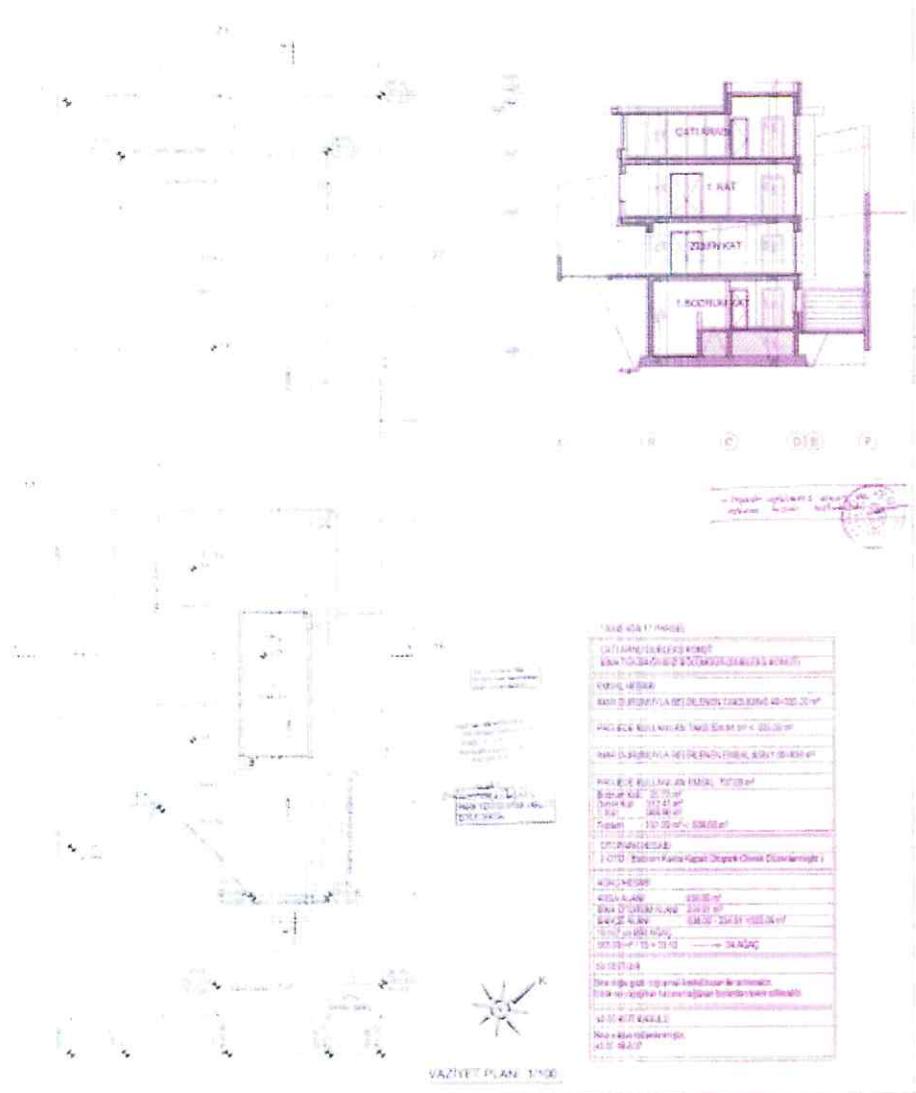
BACALAR EGO GENEL MÜŞURLUĞUNCA
ONAYLANACAQ DOĞALGAZ PROJELERİNƏ
GÖRE DUZENLENƏCEKTİR.

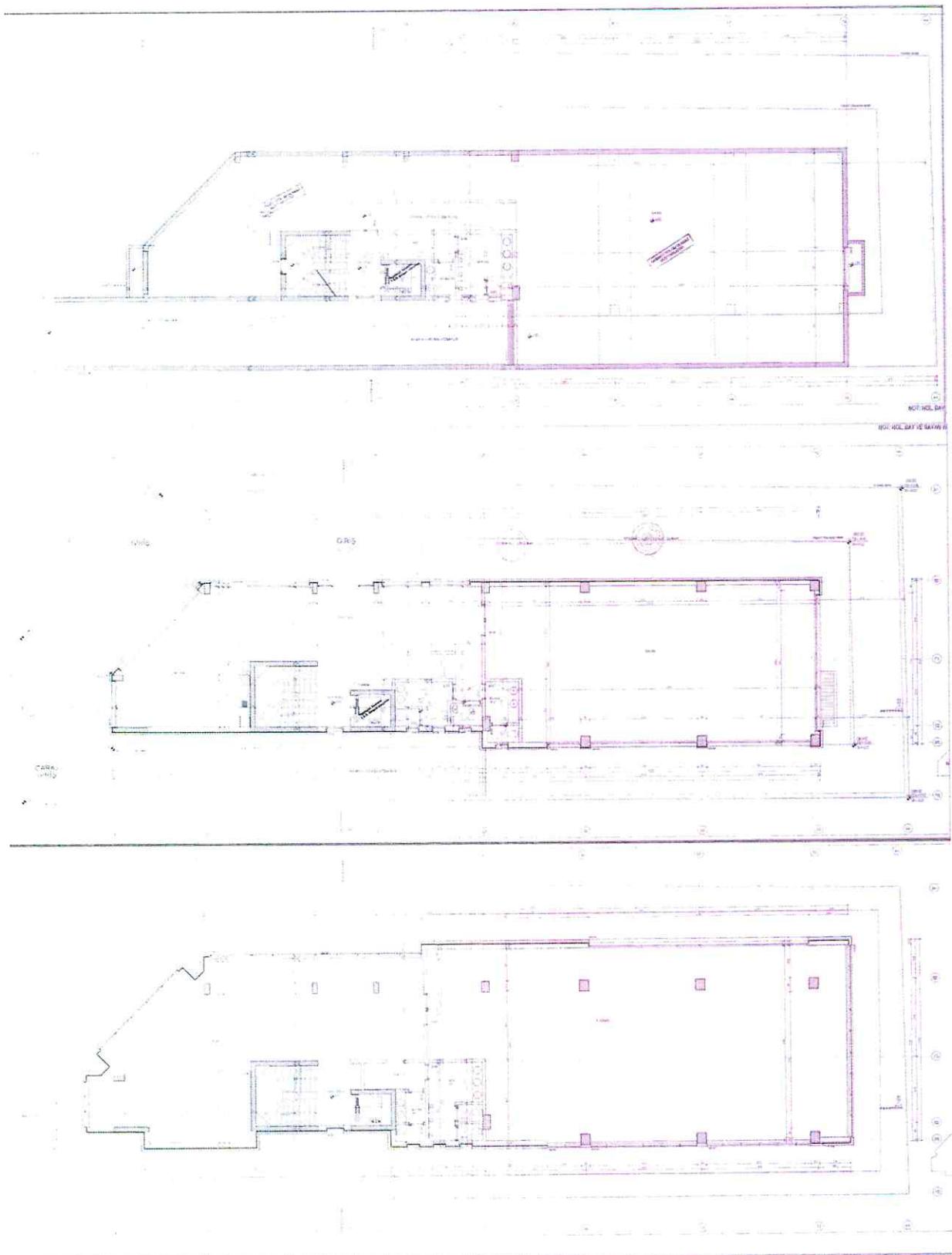
S. YALITIMI CEBR HAVALANDIRMA
VE ASANSÖR PROJELƏRİ
ONAYLANmadan
YAPI RUHSATI VERILEMEZ

Mimar AHMET AKIN tərafından kendi məhsuliyəti
altında İmar Kanunu və ANKARA İmar Təlimatnamesi
hükümlərinə tamamen uyğun olaraq hazırlanmış beyan
ecclən bu projelerin yapılan kontrolde görülebilen intibak
şəhərləri düzəltərək və imza sahibinin selahiyət tasdik
edilərək və aplikasiyon və çapın doğruluğu esasına görə
tasdik yapılmış olub gözən kapanan və inşaat və amaliyyət
esasında lazıhə edəbilecek intibakçılarla qızıl her
hangi təzini zərərənək və ya hər hansı təsdiq etmək
şəhərən müdürlüyü özündən həbəndər olmasa kardı ilə tasdik
işəmə təkamül edilmişdir.

Çankaya Belediye Başkanlığı
İmar Müdirü

Gülgün TAKAK
İmar və Səhərcilik Müdirü
Üst Sənədi Müdirü







C500 1892754 12291

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : YF1CP1NK
Başvuru Numarası : 2754127
Düzenleme Tarihi : 30.11.2018

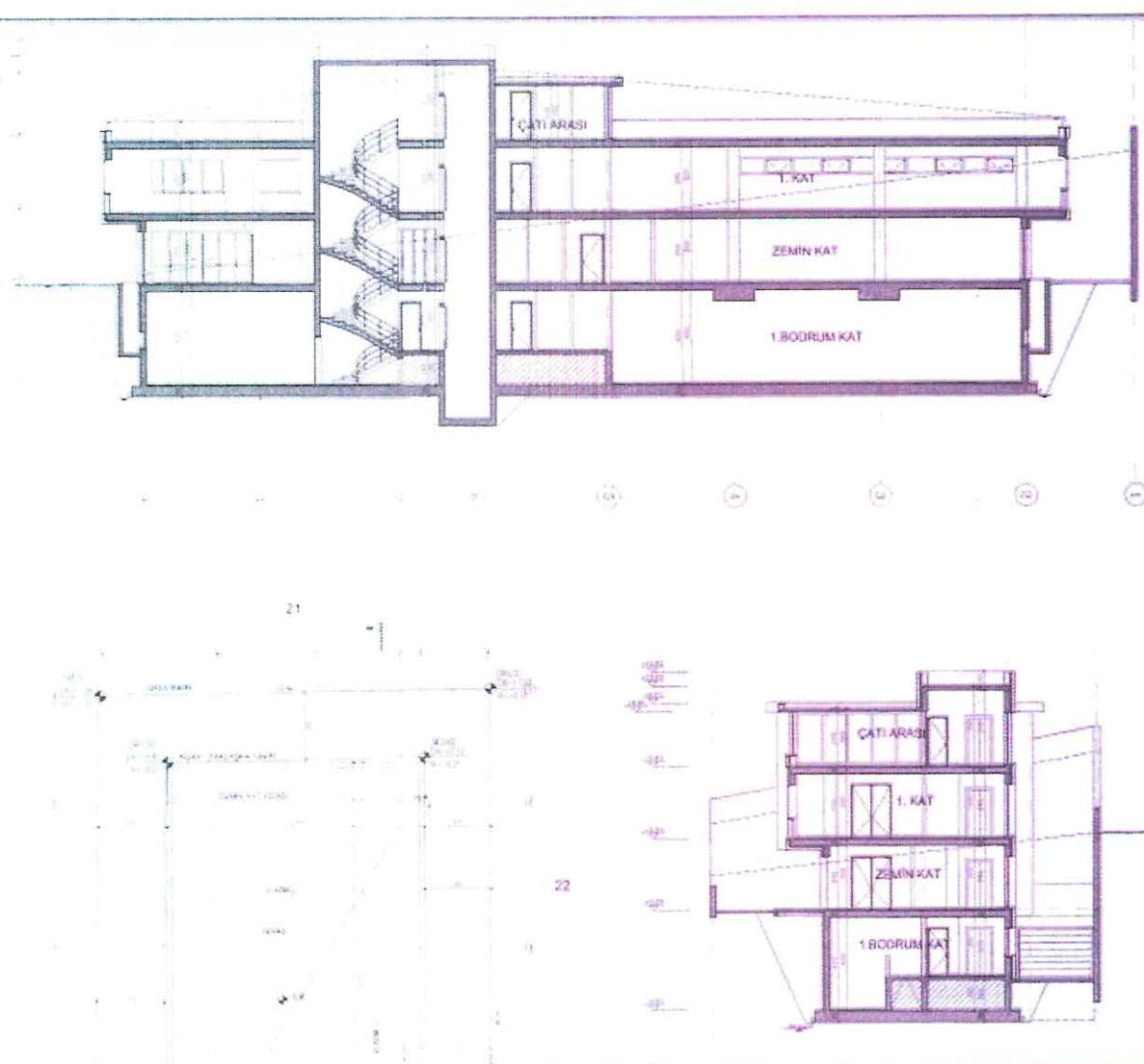
Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı işlevsizdir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İSTANBUL, İZMİR, ÇANKAYA, Mahalle:MÜTLÜKENT, Cadde:Sokak:1542 GAİDE, Diğ Kapı: No:41, Ada:19058, Parsel:17
Toplam Yapı Alanı	: 1932,38 m ²
Arsı Alanı	: 838,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

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

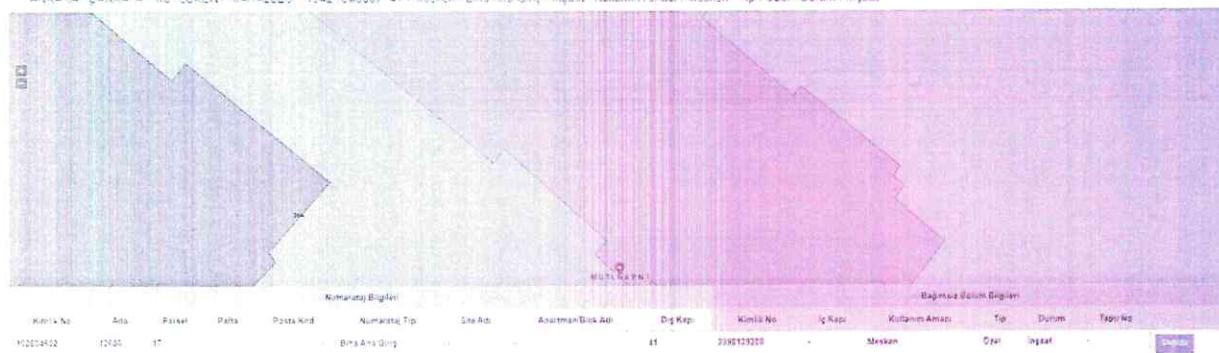
*Bu belgenin doğruluğu
http://www.turkije.gov.tr/esh-imar-basvuru-belge-dogrulama adresinde
ve mobil cihazlarınızda yüklenmesi gereken e-Devlet Kullanıcı adı
Kullanıcı Belge Dogrulama sayfasına tıkmanız ile yandırılmış kare kod
üzerinden kontrol edilebilir.*



T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRÇİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU BELGESİ						Parsayon Plan No: 64800 Sayfa No: 113442A
ADN NO:	PAZSOL NO:	IMAR NO:	DEKLARASYON NO:	TOPLAM ALAN M2:	DEĞİŞKENLER / KARARLAR / NOTLAR	
13058	Y.F.			638		
IMAR DURUMU						
Vita Dairesi:	5.00 m	İmparlaç:	AYRIK			
İmparlaçlı:	KROKIDE	Kat Uzaklığı/Şerit Uzunluğu:	3 KAT			
İmparlaçlı:	YÖNETMELİK	Sıra Uzaklığı (Hizası):	0.50 m			
Tarih (T.C.): 25.07.2014 - 10:00 Atılıktaş Zabıtanın onaylıdır.				EVRAK NO: 10012014 SÖZLEŞME NO: 14.08.2014 ŞEH.M. İSTİKAZİLOĞLU BÜYÜK TOKATLILOĞLU V.Şehir Planı 14.08.2014 [Signature]		
<p>YÖNETMELİK TEHLİKE ALANI YAN YAKILMA DEĞERİ</p> <p>PLAN NOTLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. TAKİD EDİLEN PLAN YAZGILIĞI: 100% YAZGILI ALAN ENAKSİYON: 100% 2. PLAN YAZGILIĞI: 100% PARSEL DİREK GİMSALI: 100% 3. YAZGILI: 100% 4. TAKİD EDİLEN PLAN YAZGILIĞI: 100% <p>4. İMAZ YÖNETİCİSİ: 11. İzzetcan Yıldız İmza: İzzetcan Yıldız 5. İMAR DURUMU: 11. İzzetcan Yıldız İmza: İzzetcan Yıldız 6. İmar Durumu: 11. İzzetcan Yıldız İmza: İzzetcan Yıldız 7. İmar Durumu: 11. İzzetcan Yıldız İmza: İzzetcan Yıldız</p>						
<p>IMAR DURUMU Ayşe FITOZ BOZKURT MİMAR <i>[Signature]</i></p> <p>İMAR DURUMU Necip ÇELİK İmar ve Şehircilik Müdürü 14.08.2014 <i>[Signature]</i></p>						



ANKARA ÇANKAYA MUTLUKENT MAHALLESİ 1942 Cadde: 41 - Mevcut - Bina Ama Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Mescen - Tip : Özel - Durum : İnşaat



Eski ve Yeni Bina İstihdamı: 2000/1200

PROFEM
M.MUH.İNŞ SAN.TIC.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, RESIM ve HESAPLARI YAPAN, ARIN	B PLAN, PROJE, RESIM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1 VERGI DAİRESİ	11 VERGI DAİRESİ
2 SİCİL NO	12 SİCİL NO
3 SOYADI (UNVANI)	13 SOYADI (UNVANI)
4 ADI	14 ADI
5 BABA ADI	A 15 Mahalle veya Semt
6 DOĞUM TARİHİ	D 16 Cadde veya Sokak
7 DOĞUM IL	R 17 Kapi Numarası
YERİ ILÇE	E 18 Daire Numarası
8 MESLEKİ	S 19 İL
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	I 20 İLÇE
10 ODA SİCİL NO	C YAPILAN İSN
Proje, Resim ve Hesapları Yapınan ADI SOYADI: AHMET AKIN MZAS: MİMAR ODASI NO: 14554	
21 CESIDI MİMAR UYGULAMA PROJESİ	
22 ODA PROJE KAYIT NO:	
23 ADA NO: 13058 PARSEL NO: 18	

YAPININ	SAHİBİ	ONUR A.S.
	KULLANIM AMACI	KONUT

ARSANIN	İL	İLÇE	MAHALLESİ	SOKAKI	PARFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İHAR DURUMU
ZİYARET	ZİYARET	CANKAYA	ÇANKAYA			13058	18	

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Misafiri Hizmet Seviyi	Şatılık Hizmet Seviyi	Mülkiyet Grubu	Kat Adası	Alan m²	İsraf Süresi	Tasdiğci Sistemi	En Büyük Açılıcılık	En Fazla Yükselebilik	Hareketli Yük İstgahı

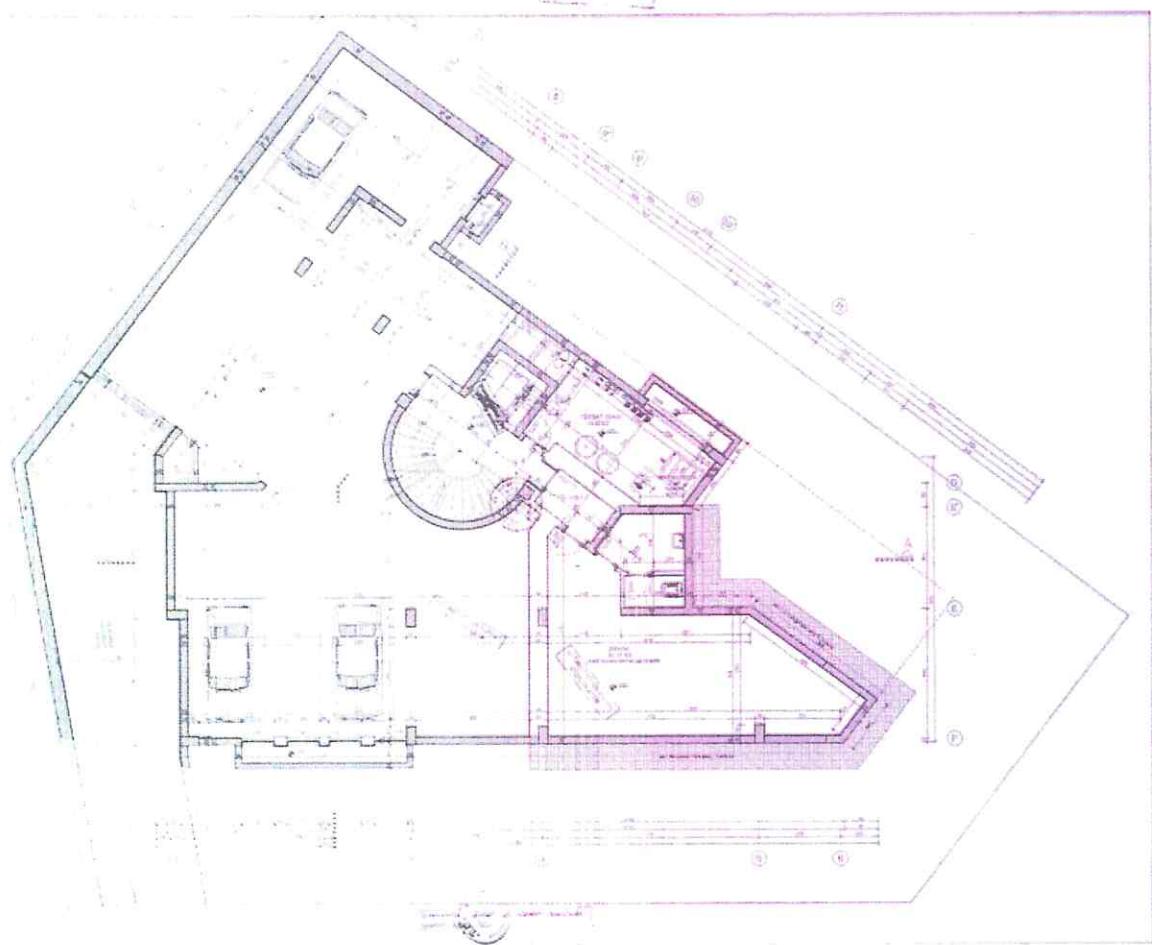


13058 ADA 18 PARSEL
MiMARİ
UYGULAMA PROJESİ

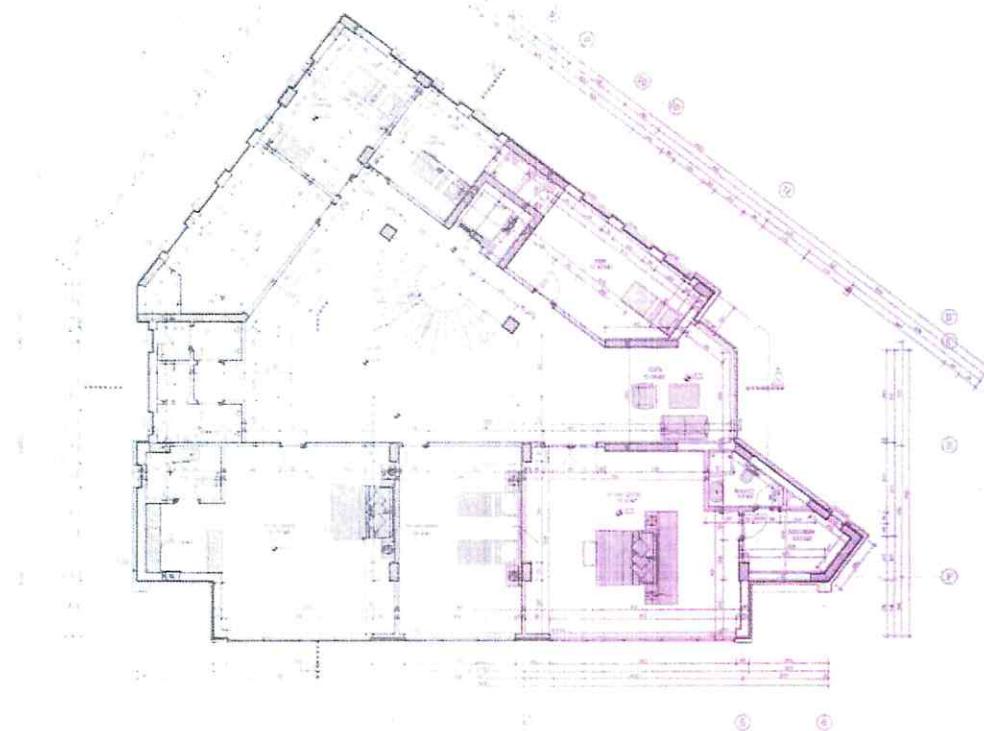
13058/21



VAZİYET PLANI 1/100



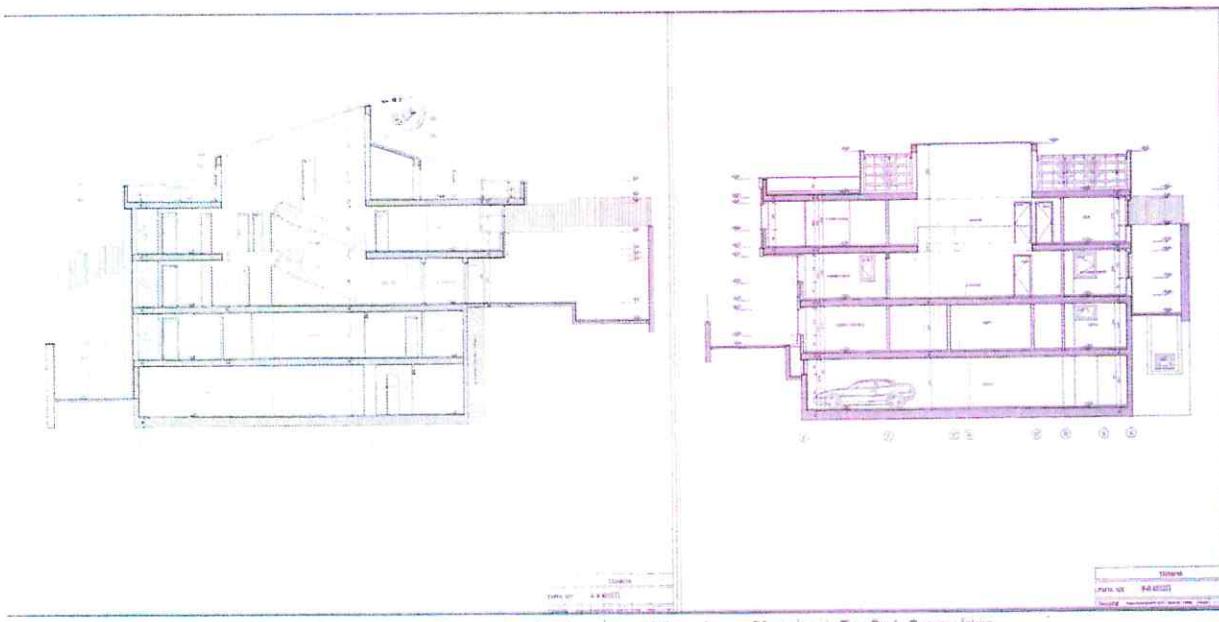




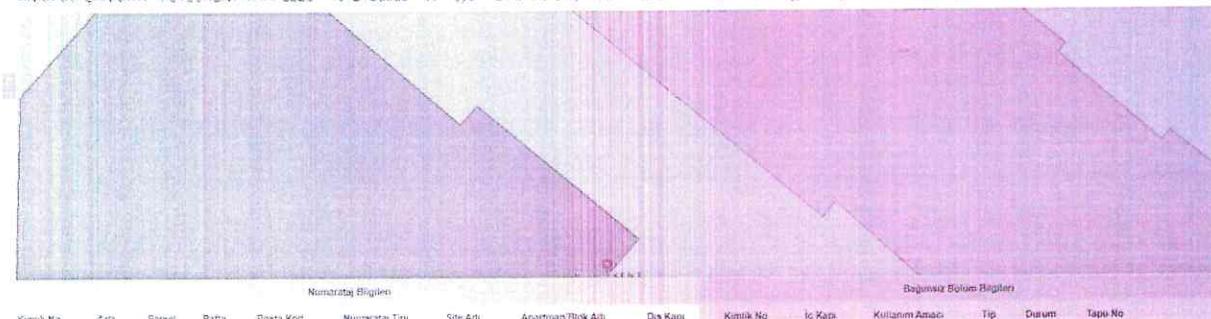
ÜZERİNDEN
PARK: 420 1. KAT PLANI



ÜZERİNDEN
PARK: 420 2. KAT PLANI



ANKARA / ÇANKAYA / MUTLUKENT MAHALLESİ - 19421 Caddesi - 39 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan



Numaralı Binalar								Binasının Bölgeleri							
Kimlik No	Adı	Parcel	Parça	Posta Kodu	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tipo No	Düzenle
117169976	13006	18	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	39	175366916	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Düzenle

✓ Eşyaların konumunuza ve bina içine girerken.

TAKBİS BELGESİ:

Kayıt 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
Tasinmaz Kimlik No:	320474	AT Yüzölçüm(m2):	740.00
il/ilçe:	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:	
Kayit Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ez Bırliği 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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpoteğ																	
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																	
<table border="1"> <tr> <td>Taşınmaz</td> <td>Hisse Pay/ Payda</td> <td>Borçlu Malik</td> <td>Malik Borç</td> <td>Tescil Tarih - Yev</td> <td>Terkin Sebebi Tarih Yev</td> </tr> <tr> <td>Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 16 Parsel</td> <td>1/1</td> <td>(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V</td> <td>10000000.00 TL</td> <td>Çankaya - 25-02-2020 15:38 - 19016</td> <td>-</td> </tr> </table>						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	-
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) WxaoOBVp3qH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıdı 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	Ada/Parsel:	13058/17
Taşınmaz Kimlik No:	320475	AT Yüzölçüm(m2):	838.00
Il/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:	4/356	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ 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	-

1 / 4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

Ipoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - CAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 17 Parsel	1/1	(SN:8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Çankaya - 09-08-2017 16:07 - 60398		

3 / 4

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.



4 / 4

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

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

TAPU KAYIT BILGISI

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	13058/18
Taşınmaz Kimlik No:	320476	AT Yüzölçüm(m2):	697.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	ÇAY YOLU M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/357	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3+ Çatı Katlı Betonarme Villa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ez 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	-

1 / 5

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 5

Ipoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:31) TURKIYE 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
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		

3 / 5

İpoteğ

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
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	8000000.00 TL	Çankaya - 25-11-2021 15:36 - 114026		

4 / 5

İpoteğ

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
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	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) xnydsfXU5z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

İst. 07.11.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

İşte sizinle 07.11.2011 tarihinde Sayı: VIII, No:14 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetin İstihdamı ve İşbirliği İle İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almayı hak kazanmıştır.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübeinin 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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Nisan 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

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) 11inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faaliyetlerin değerlendirme" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygundur.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmeliğe yer alan usul ve esaslarla göre yürütmek ve bu kapsamında Yönetmeliğe yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktır olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yilda 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 değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3uncu maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gereği, bu durumu tevkik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bâhse koju kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gereği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluyla gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılması" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3uncu maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikten taşıyip taşmadığının tespiti, bu nitelikleri tevkik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uygununun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmış halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluyla gidilmesi söz konusu olabilecektir.



L.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı: 12/2/SPK/2010/14
Tarih: 15/02/2010
Konu:

TS/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sek. No:221
Mebusevleri: İsmailcan Cankaya-ANKARA

Üzülfazilet İşbu tarihde basılmıştır.

Burada kayıtlı zamanda, Şirketinin Kurulumunuş Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Hizmetinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketin Kurulması İstege Abınlarına İştirak Eşşâr Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) gereğince, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere liste alınma talebinde bulunulmaktadır.

Kurulmuş Şirketin Organi olan 12.02.2010 tarihli toplantıda; antan talebinizin ve talebi kabul edilmesi Hocça vesede.

A)Şirketin işgalini mevcut mevzuatı yapıtlıak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri Kapsamında, işgalin, mevzuatın, çalışma içerekeşti, olup, ayrıca sermaye piyasası mevzuatı işgalin, mevzuatın değerlendirme eslemelerinde deperkomeyi yapmaların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girdiği zaman Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standardlarına uygun uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B)Şirketin piyasa mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin mevzuatı uygulanmanın Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulanmayacağına dair gidişte hânde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluma sunulmuştur.

C)Şirketin web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel bilgiler ve uygulamalar" başlıklı kısmında ve alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tür münzeciz hazırlanan şirket bilgilendirme formunu Kurulumuz web sayfanın ilgili bölümlerde yer almış ve güncellitilmiş gerekligi,

bu tarihte tescil edilmesiyle ve gereklilikle ederim.

Ceyda ISKENDER
Daire Başkanı

www.spk.gov.tr