

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.	4
	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	19
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	20
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 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	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 VERİLMİYENLERİN 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 ÇÖZÜMLERİ	46
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADİM GAYRİMENKUL 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 değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.623 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları 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

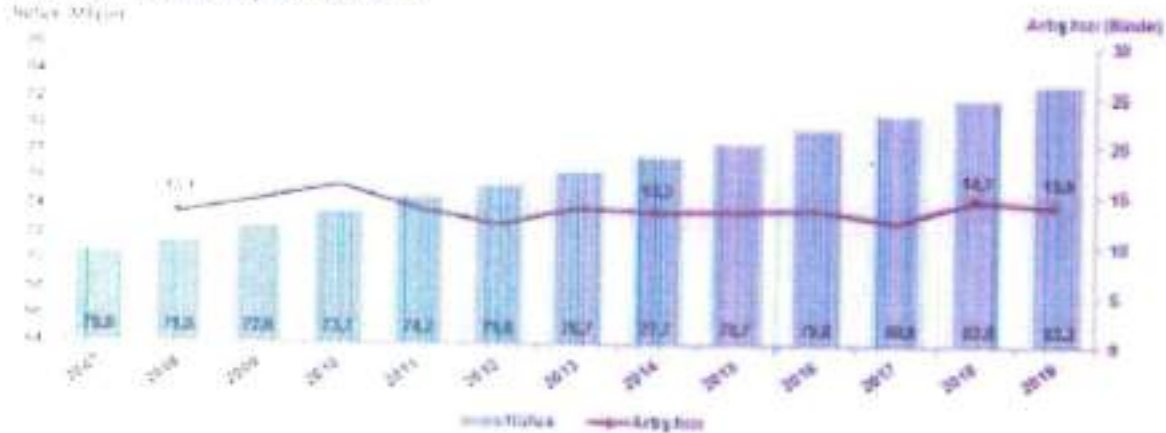
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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'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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

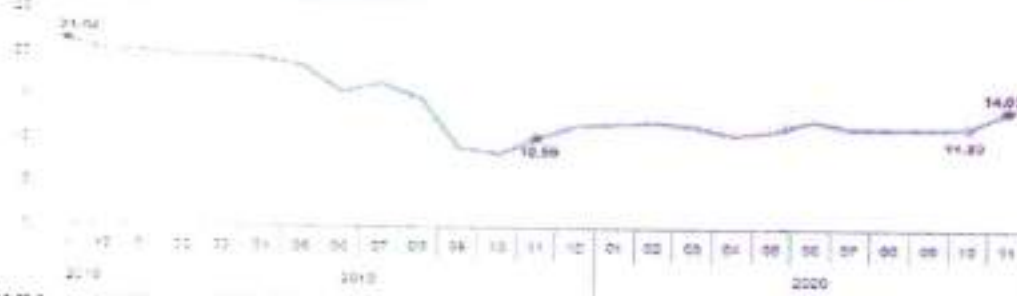
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03 aylık,%2,30 arttı

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 ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişimi oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Ana harcama grupları ortalaması	2,30	13,19	-1,44
En düşük artış gösteren ana gruplar ortalaması	13,19	11,01	25,79
Ana harcama grupları ortalamasına göre en düşük artış	14,03	10,00	21,02
En yüksek artış gösteren ana gruplar ortalaması	12,04	15,07	15,02

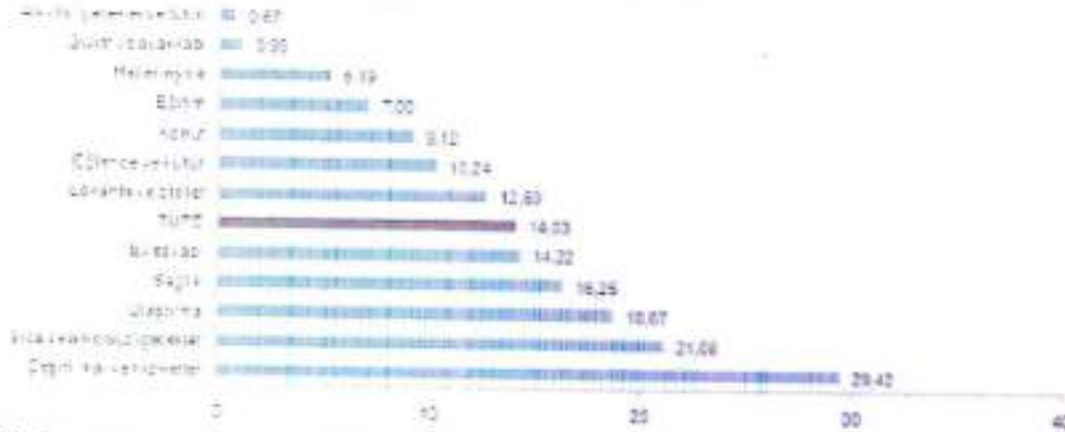
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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 ulaştırma oldu.

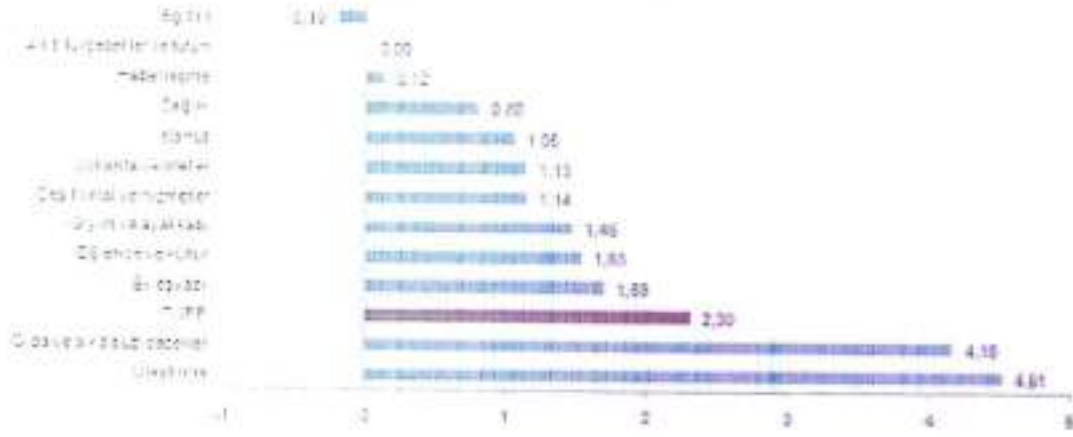
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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.

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.

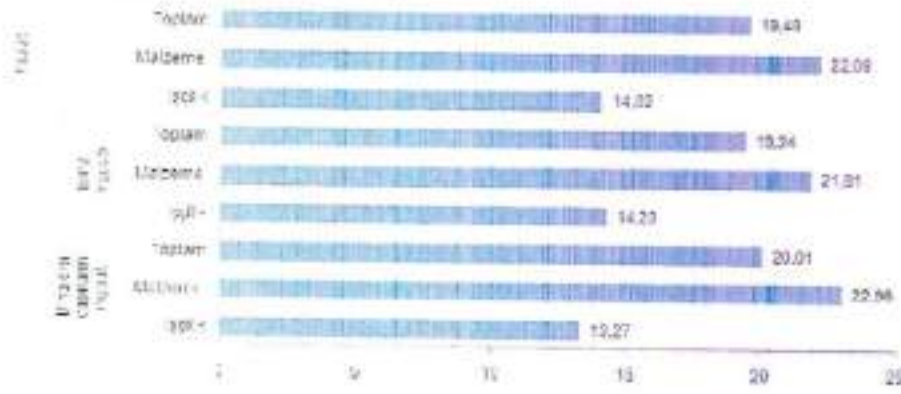
Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grubu	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)			On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre		
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	496,58
Gıda ve alkollü içecekler	22,77	4,15	17,54	21,08	13,04	593,07
Hareketler ve tutul	4,06	0,00	0,67	0,67	19,60	872,43
Giyeim ve ayakkabı	0,96	1,45	2,95	0,99	5,19	273,24
Enerji	14,34	1,05	8,65	9,12	12,44	630,64
Eğitim	7,77	1,60	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,92	4,51	16,00	16,67	11,38	501,61
Hareketler	3,80	0,12	4,89	5,18	4,10	159,85
Eşya ve mobilya	1,26	1,55	10,35	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,00	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Ulaştırma ve haberleşme	8,87	1,13	12,14	12,59	10,12	733,60
Gıda ve alkollü içecekler	5,27	1,14	29,88	29,42	21,37	742,61

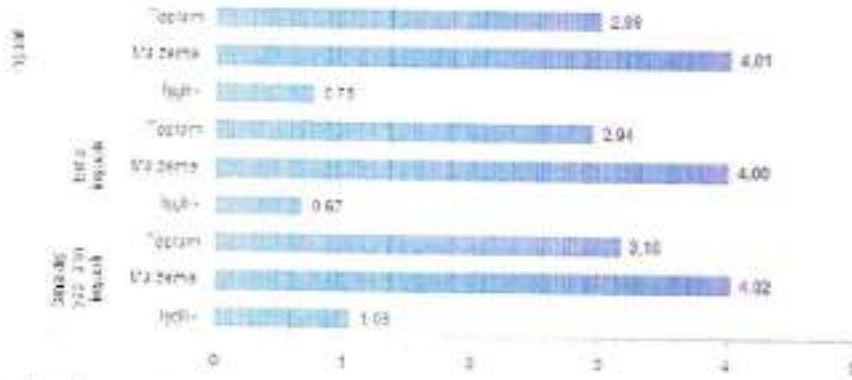
Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

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.

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



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

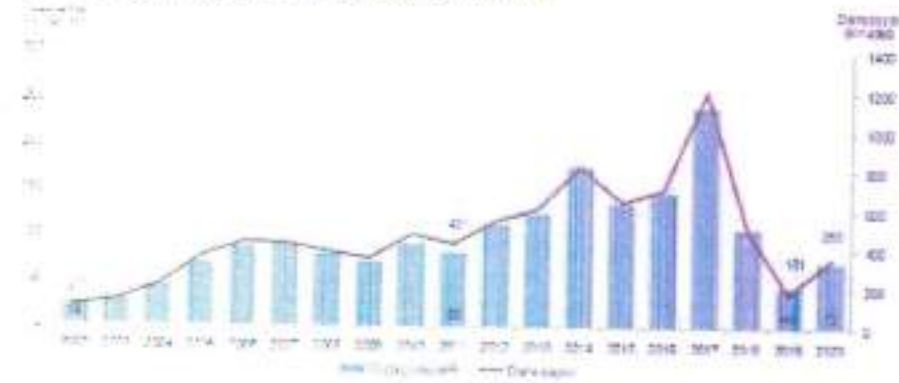


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

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 yapı yüzölçümü ve daire sayısı Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

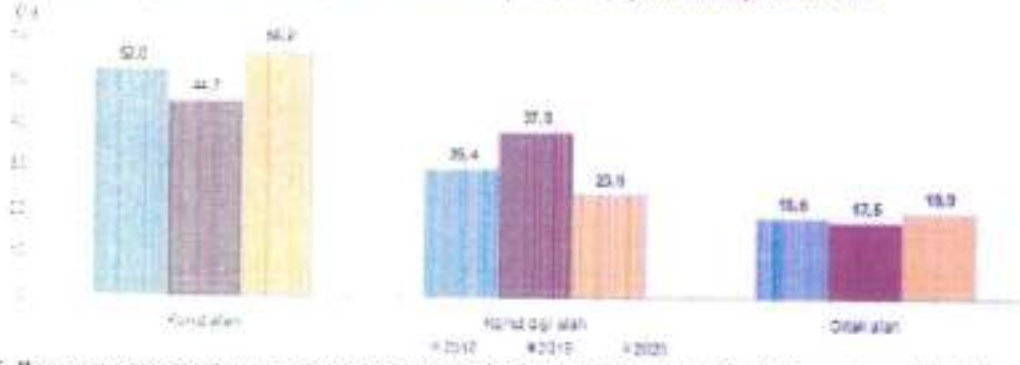
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽²⁾	Bir önceki yıl ile değerlerimize göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	23 326	33 834	76 914	73,7	-67,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	107 604 361 207	73 826 890 706	144 126 583 197	76,1	-40,8
Daire sayısı	227 827	180 763	501 359	97,9	-63,9

(1) 2019 yılı verileri, (2) 2018 yılı verileri.

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.

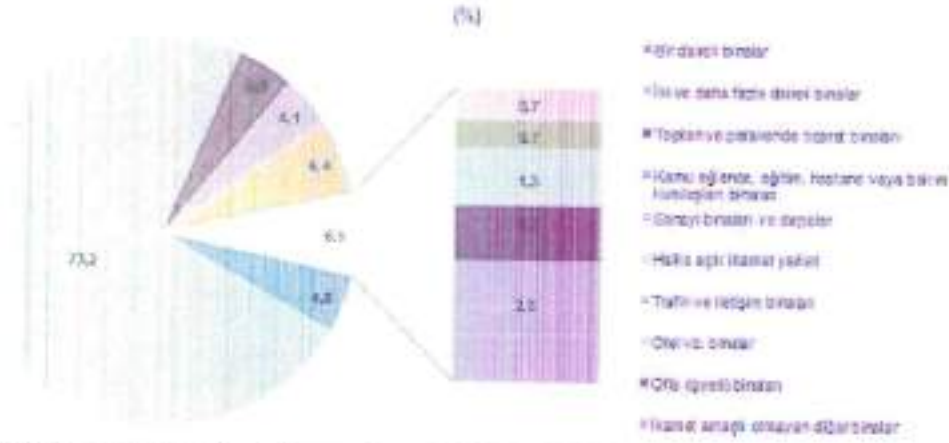
Yapı ruhsatları gerek konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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.

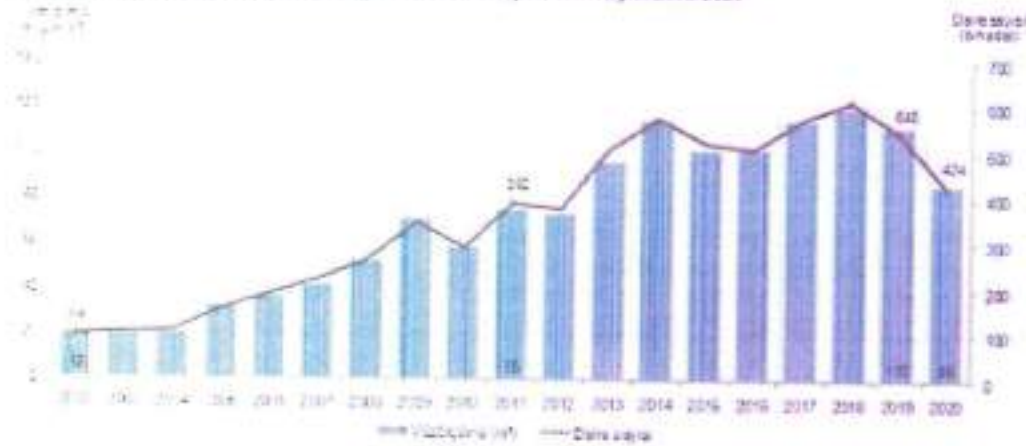
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



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

	2020	2019	2018	Bir önceki yıl ile dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina Sayısı	23.900	29.529	38.009	-23,5	-36,4
Yüzölçüm (m ²)	53.130.504	111.045.002	120.100.022	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153.521.000.755	121.194.087.339	160.968.422.113	-15,3	13,0
Daire Sayısı	421.723	541.006	614.181	-22,3	-11,2

Yazılım: İstatistik ve Zaman Serileri Analizi ve Grafikler

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

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Diyadin Sokakı No: 100 Kat: 10. Kat ANKARA
İletişim: 0312 215 25 00 Faks: 0312 222 02 03
www.adim.com.tr

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.

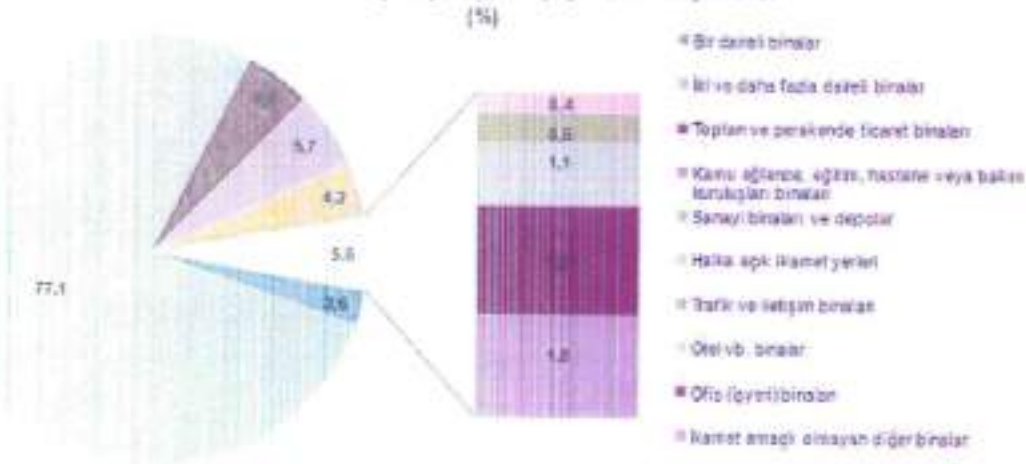
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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 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 sıkılaştırma adımları atmıyacak olması hatta özellikle Fed'in 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

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

Konut Satış İştatistikleri, 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 gektirne göre toplani 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	96,0
İ-El satış	12.706	0.822	-36,6	98.856	179.065	84,7
İkinci el satış	30.205	15.628	-48,3	183.374	379.641	104,9
Diğer satış	94.461	88.033	-6,8	864.425	834.629	-3,4
İ-El satış	76.204	27.836	-20,9	339.246	253.777	-25,2
İkinci el satış	18.257	1,9	525.179	580.852	10,6	
Satış durumuna göre teğiam satış	138.372	112.483	-18,7	1.146.655	1.393.335	21,5
İkinci satış	48.909	36.658	-25,0	436.202	432.842	-0,8
İpotekli satış	11.738	8.822	-25,6	98.856	179.065	84,7
Diğer satış	37.171	27.836	-20,9	339.246	253.777	-25,2
İkinci el satış	37.171	27.836	-20,9	339.246	253.777	-25,2
İkinci el satış	30.205	15.628	-48,3	183.374	379.641	104,9
Diğer satış	18.257	60.197	1,9	525.179	580.852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında İpotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde İpotekli 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.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
Kuru



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.

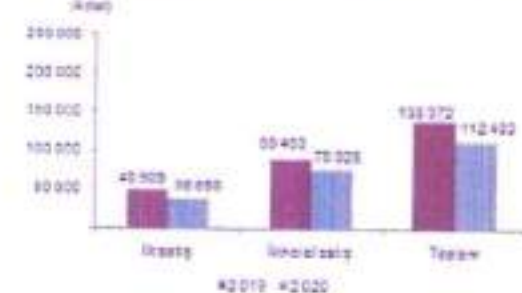
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
Kuru



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020
Kuru



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020
Kuru



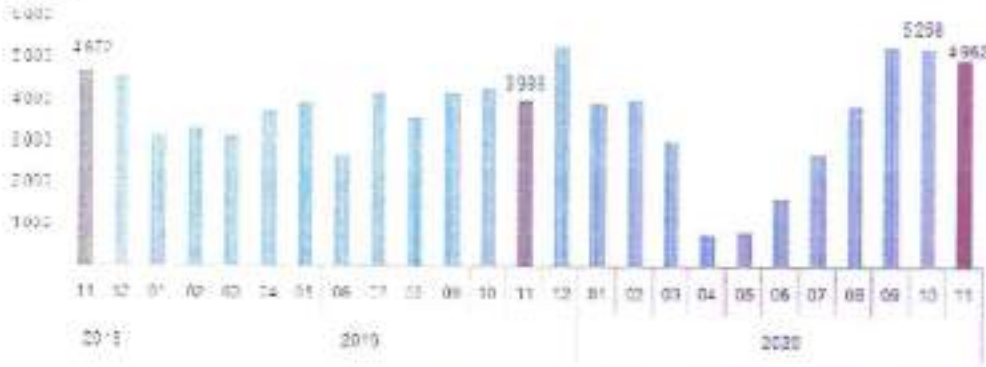
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

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.

Yabancılarla 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleşti

Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılarla 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.

Yabancılarla yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020 için

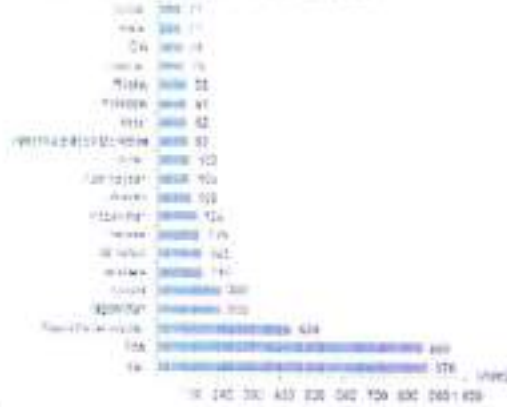


Özellikle Kasım döneminde yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,5 azalışla 35 bin 200'e ulaştı.

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.

Ülkelere göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke Kasım 2020 için



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. Taşınmazın ulaşım için; Ankara merkezinden Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Dumlupınar Bulvarı, 1596. Cadde, Angora Bulvarı, 1920. Cadde ve 1942. Cadde kullamlararak 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.



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 katı fitness, 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	:	-

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	:	-
YEVMIYE 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	:	-
YEVMIYE 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	:	-
YEVMIYE 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 KISITLAMALAR

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 parsel 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.

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 ÇALIŞMALARINDA 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 satış ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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.

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, işlemi 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 alabileceği 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 parselere göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden mülpet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şereflie 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)

KARŞI AŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alın-Satımın Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	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/m ² değer üzerinden değerlendirme 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 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 uyumlaştırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değer 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 EMSALLERİ:

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

Emsal 2: Taşınmazın yer aldığı bölgede 594 m² konut imarlı arsa pazarlık 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 pazarlık 42.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(70.000TL/m²)

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alın-Satınma Yünelik Düzeltmeler	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%
Taşınmazın Yünelik 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	50536	63000	55333
Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m ² Arsa bedeli şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 60000 TL/m ² değer üzerinden değerlendirilmiştir.					

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

Nihai Değer Takdiri

TASINMAZIN 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:011254

ADİM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mobase Yatırım/ANKARA
Tic. Sic. No: 275500 / Tel: (0312) 222 02 03
E-Posta: info@adim.com.tr / Faks: 008 075 8880

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

ADİM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Mobase Yatırım/ANKARA
Tic. Sic. No: 275500 / Tel: (0312) 222 02 03
E-Posta: info@adim.com.tr / Faks: 008 075 8880



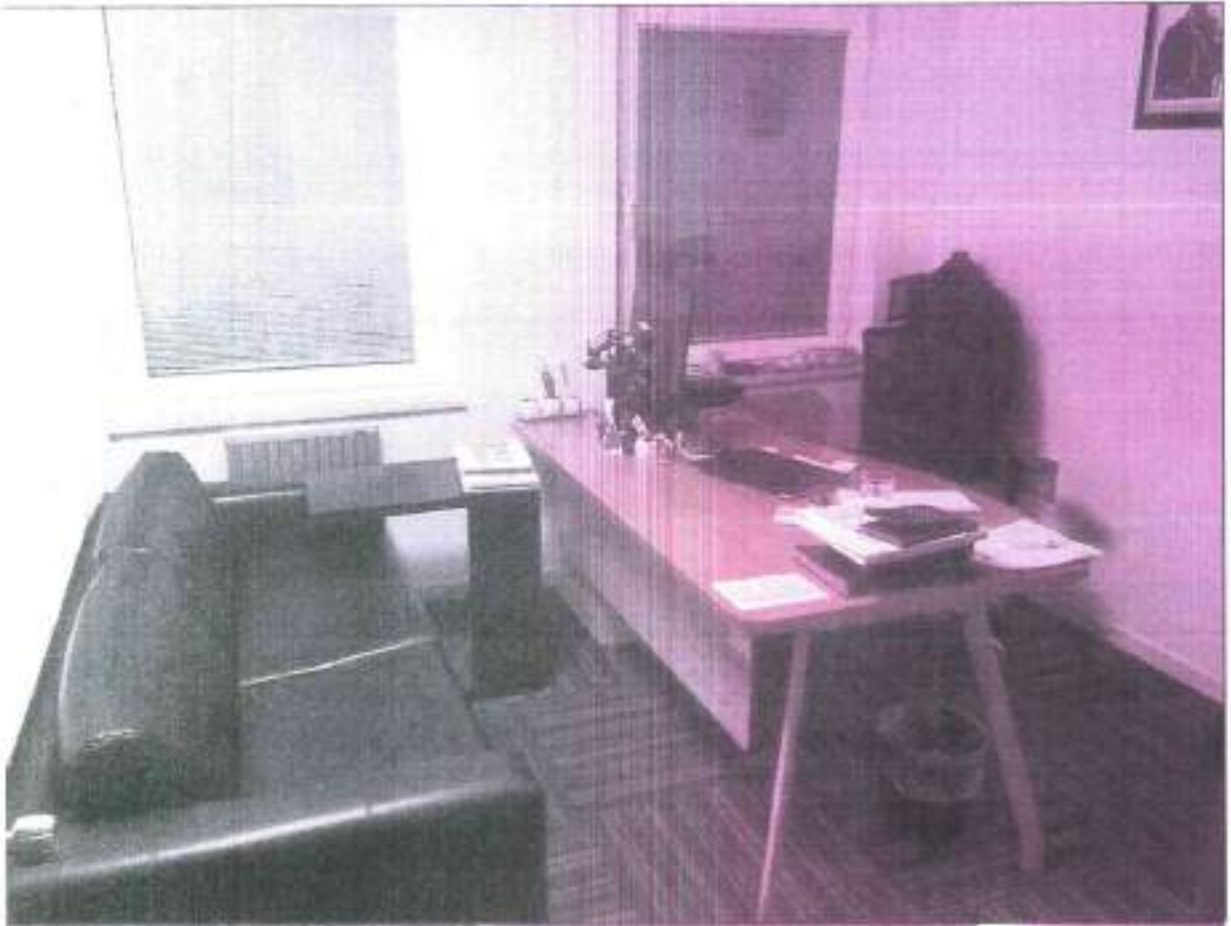














Taahhüt altına giren tarafların imza ve mühürleri ile
mühür ve imza alanları boş bırakılmalıdır.
Böylelikle belgenin geçerliliği sağlanacaktır.



ADA	PARSEL	TAPU			
		YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	TARİH
13058	17				
MALIKI		İLGİLİ EVRAKLAR			
		ANKARA 30 NOTER 11.07.2014/10525 VEKALETNAME			
ONUR MİHENDİSLİK A.Ş.					
TAPU TESCİL DURUMU	ÇANKAYA T.M. / 17.10.2014 TARİHLİ T.1 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		
HOLYA ÇETİN Mimar	14 Ekim 2014				

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan
yapı izni alınmamalıdır.
Çevre düzenlemesine göre çevre
düzenlemesi yapılmalıdır.

Bu konuda yapı mülkiyetinin
devri ve diğer hususlar verilecek
TUNA SİRKETİNE göre yapılmıştır.
Mühür ve imza alanları boş bırakılmalıdır.

Kırsal inşaat sahalarında
inşaatın yapılması için izin alınmalıdır.
İnşaatın yapılması için izin alınmalıdır.

BAĞLAR SÖZ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDE
ONAYLANMADAN DOĞAL GAZ PROJELEŞİME
GÖRE DÜZENLENMEZDİR.

İS YATIRIM, DEĞER HAYATLANDIRMA
VE AKADENİK PROJELERİ
ONAYLANMADAN
YAPILMAMALIDIR.

Meryem KAYA
Mimar

Proje Ekspertiz Sorumlusu

Mimar AHMET AKIN tarafından kendi menbaufiyeli
altında İmar Kanunu ve MARA İmar Tebliği ile
Hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış beyan
namenin bu projelerin yapımı kontrolü görülebilen inşaat
işlemlerini düzenlemek ve imza sahalarının düzenli olarak
denetim ve onaylanmasını ve yapıların doğru şekilde
yapılmasını sağlamak üzere görevlendirilmiştir. Bu husus
yukarıda belirtilen hususlar ile ilgili olarak her
hangi bir zıyan oluşumuna meydan verilmeyecek şekilde
mesul müdürün görevi olacaktır. Kayıt ve tasdik
işleri tamamlandı.

Çankaya Belediyesi Şehircilik
İmar Müdürlüğü

Gülşah TAKAK
İmar ve Şehircilik Müdürü
Özel Sorumlusu



YAPI KAYIT BELGESİ

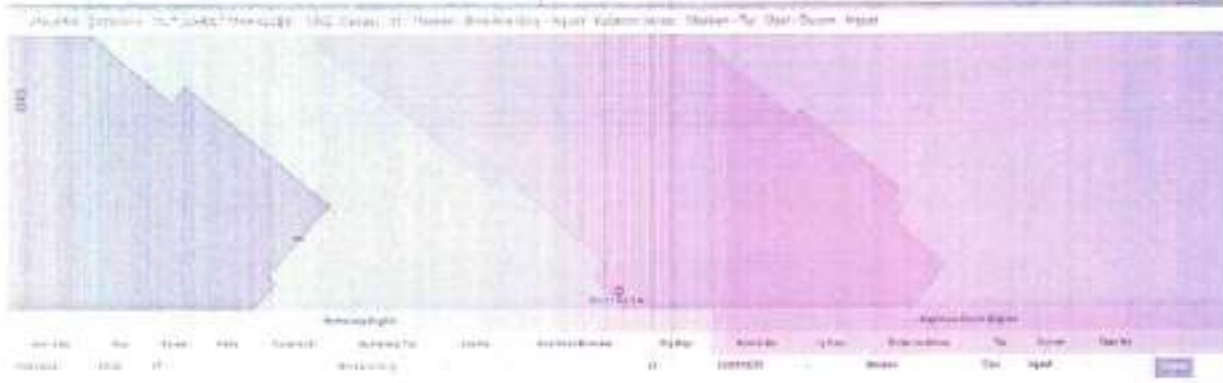
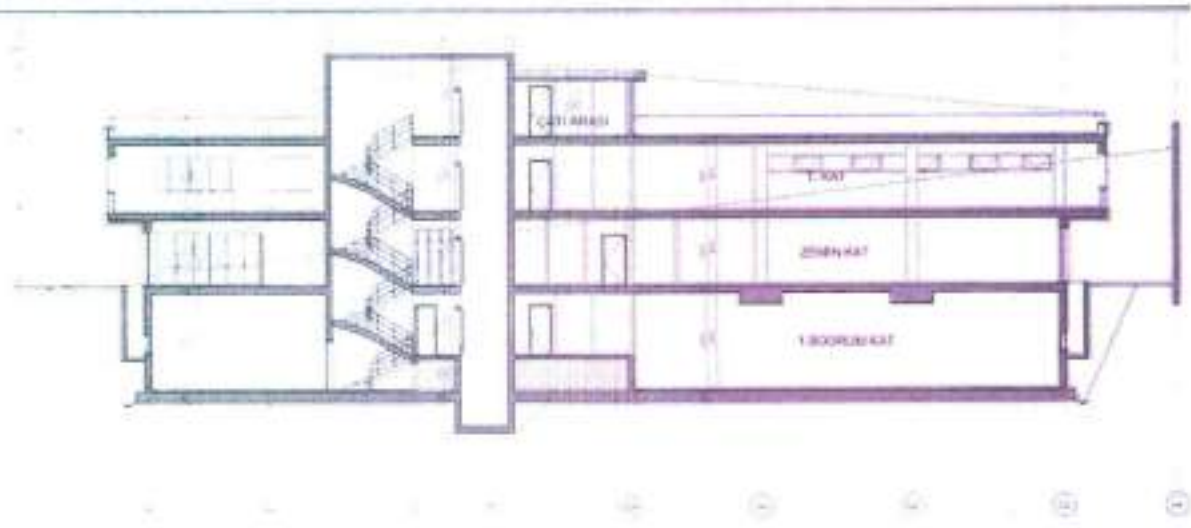
Belge No : YF3CF046
Raporu Numarası : 2764127
Düzenleme Tarihi : 30.11.2018

Belgenin Kapsamı : Yığılı/İnşaat için belgedir
Belgenin Niteliği : T.C.A.R.
Yapının Adresi : 3. EKİLE, İPELİKÖYÜ,
Toplam Yığı Alanı : KATILIMCI (MİMAR) ÇAYIRCIKAYA 1547
Arazi Alanı : 100125 m²
Ticaret Sicilinin Belge Numarası : 100125 m²

*Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi
ilgili hükmüne göre hazırlanmıştır. Bu belge, yapıya ilişkin olarak
düzenlenmiştir.*

*Bu belgeyi düzenleyen
Belge Teslim Kurumu, yapı ile ilgili olarak belge düzenleme, satış ve diğer
işleri mali sorumluluğuyle yürütmektedir. Bu belge, yapıya ilişkin olarak
düzenlenmiştir. Belge düzenleme ücretleri, yapıya ilişkin olarak
düzenlenmiştir.*





PROFEM
MİMARLIK İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ

NENEHATUN CAD.20/5
06700 ÇANKAYA/ANKARA
TEL: 436 92 36
FAX: 436 92 32
profemtd@yahoo.com

YAPI DENETİM ONAY

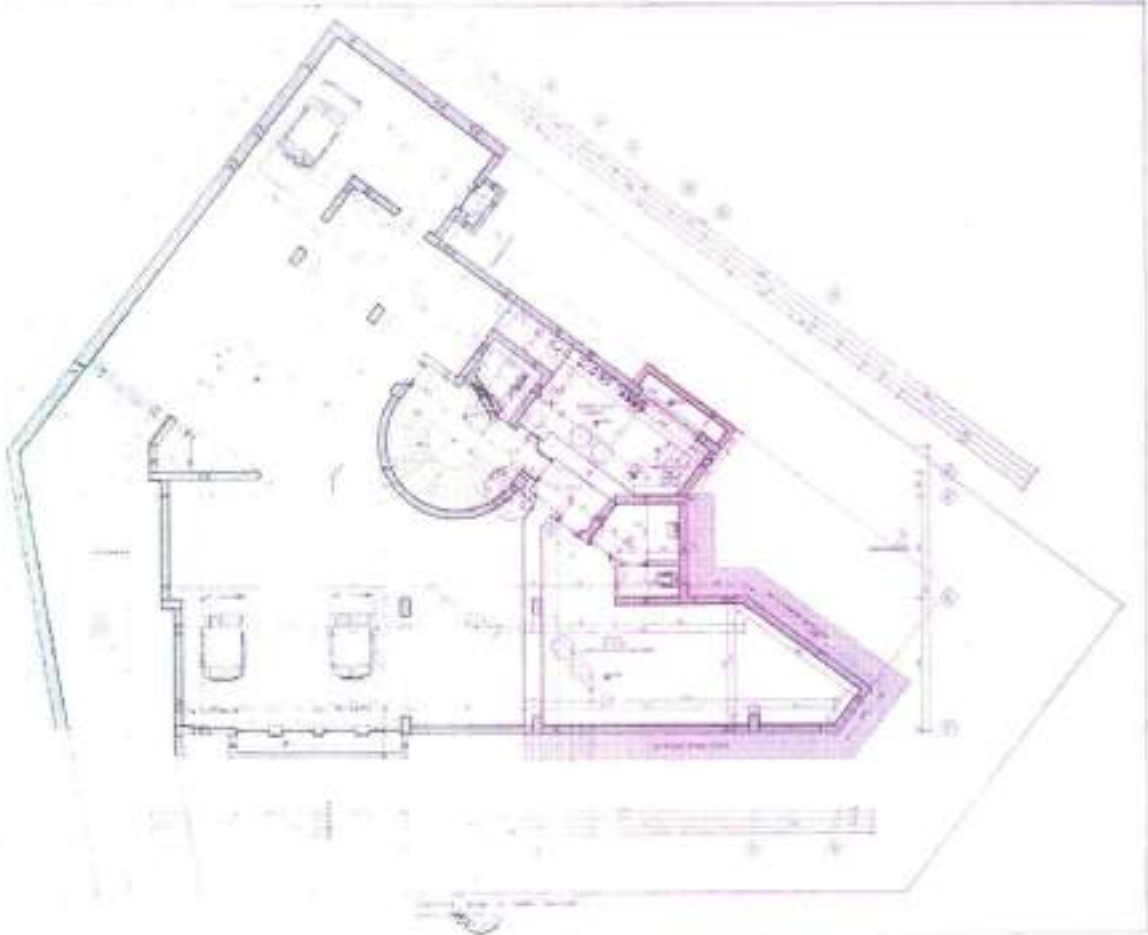
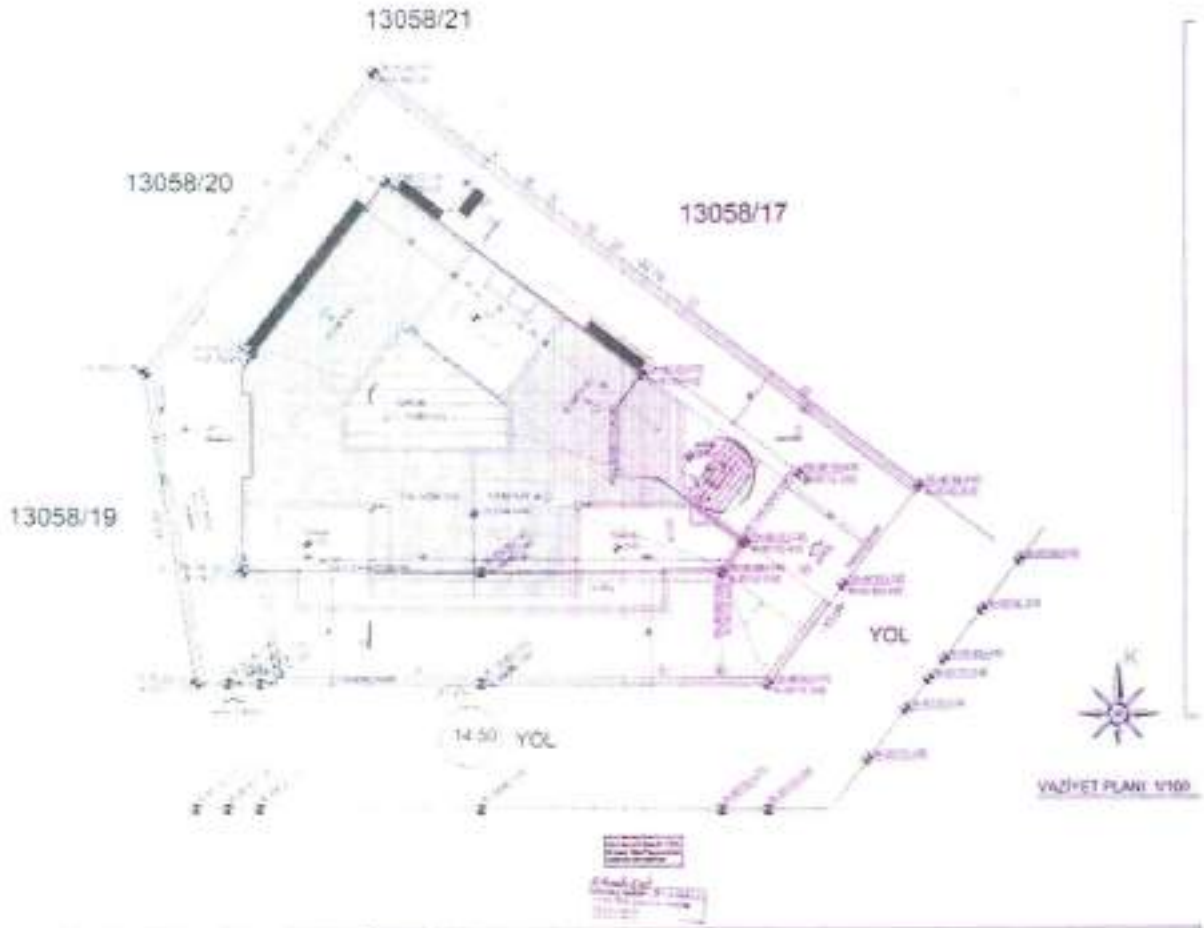
MİMARLAR ODASI ONAY

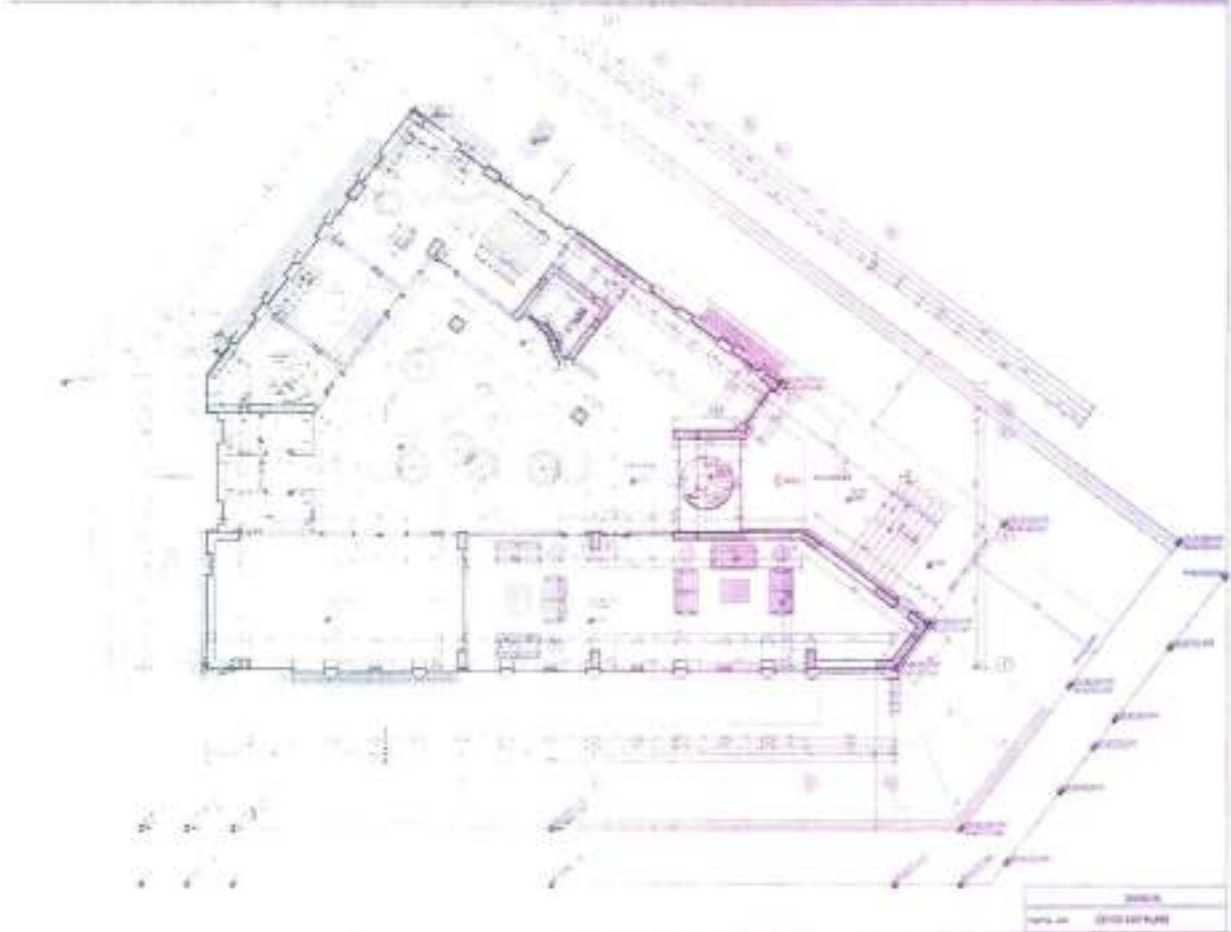
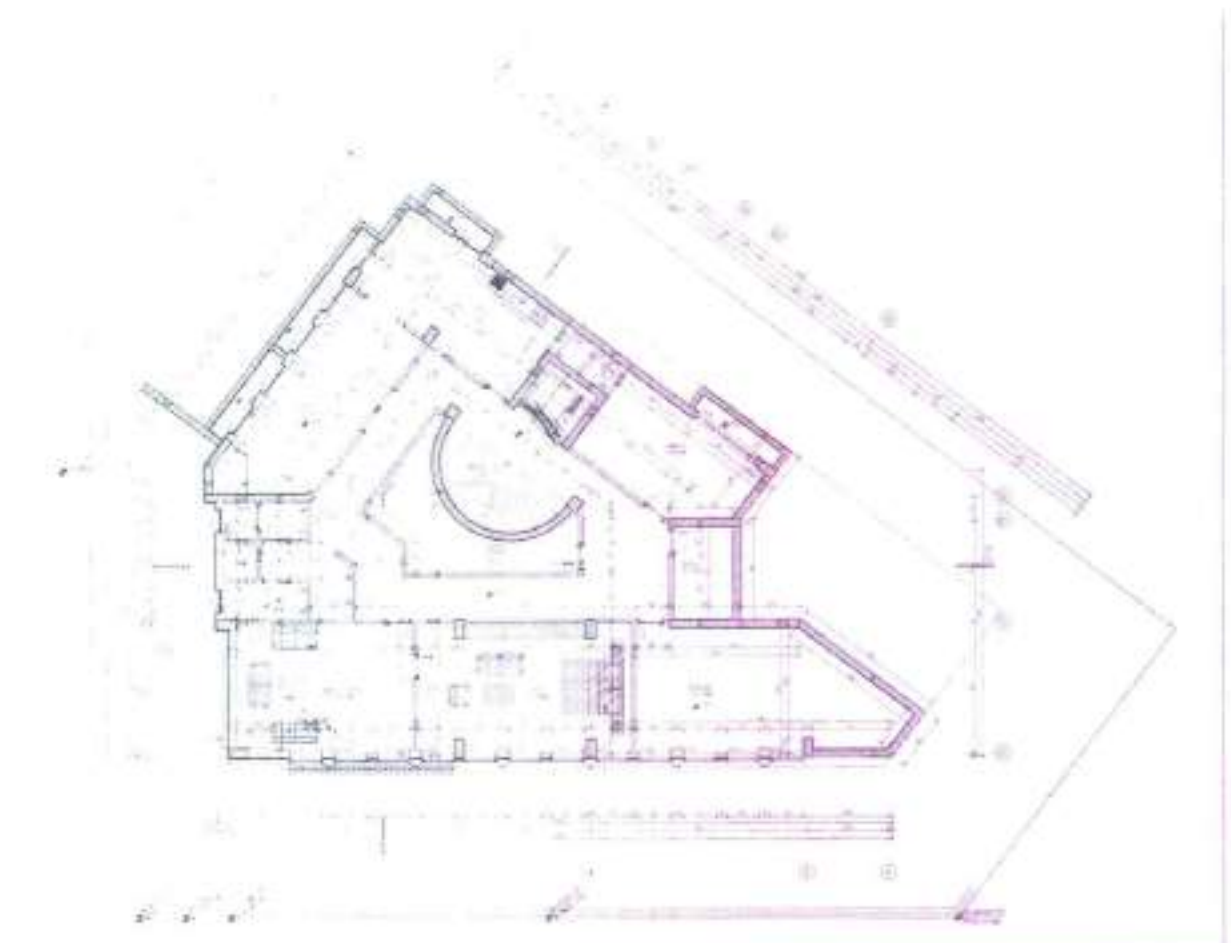
A PLAN PROJE RESMİ VE HESAPLARI YAPILARIN		B PLAN PROJE RESMİ VE HESAPLARI YAPTIRILARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	SİCEL NO	12	SİCEL NO
3	SOYADI (UNVANI)	13	SOYADI (UNVANI)
4	ADI	14	ADI
5	BABA ADI	15	Mahalle veya Semt
6	DOĞUM TARİHİ	16	Cadde veya Sokak
7	DOĞUM YERİ	17	Kapı Numarası
8	MESLEĞİ	18	Daire Numarası
9	BAGLI OLDUĞU ODA	19	İL
10	ODA SİCEL NO	20	İLÇE
Proje Resmî ve Hesapları Tapulu		21	YAPILAN İŞİN
AD SOYAD: <u>AKIN ALP</u>		22	CE SİDİ
ADRES: <u>ANKARA</u>		23	ODA PROJE KAYIT NO
		24	ADA NO
		25	PARSEL NO

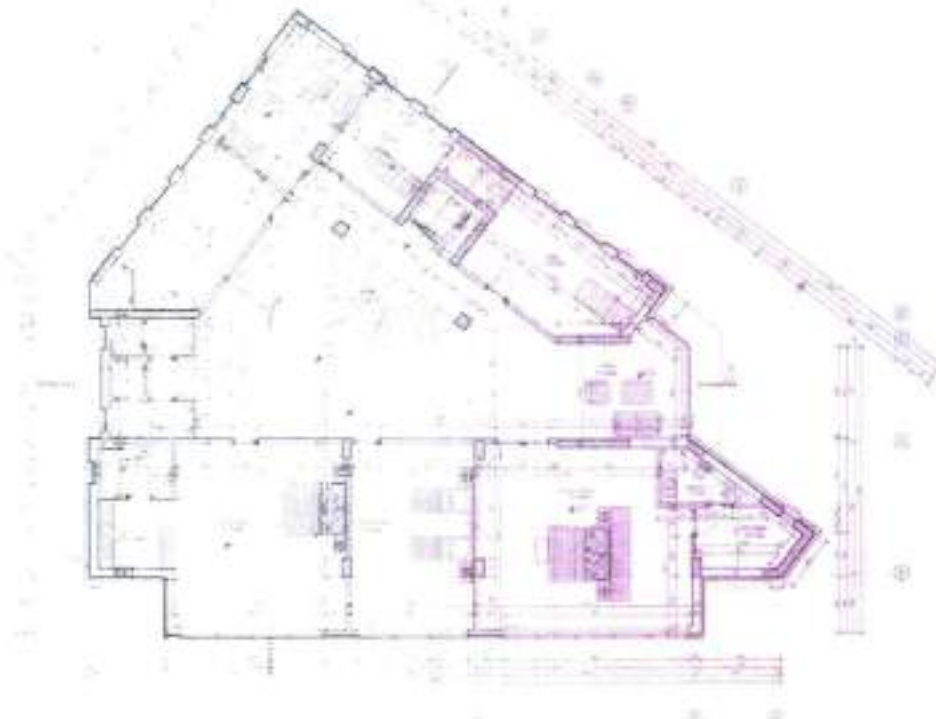
KİŞİLERİN	SARFI		KULLANIM ADI	
	İL	İLÇE	MAHALLESİ	SOKAĞI
ARSAVUN	ANKARA	ÇANKAYA	ÇANKAYA	
ODUNLARAĞI BİTAL				
ÇIKARILAN GİRİŞ				

M

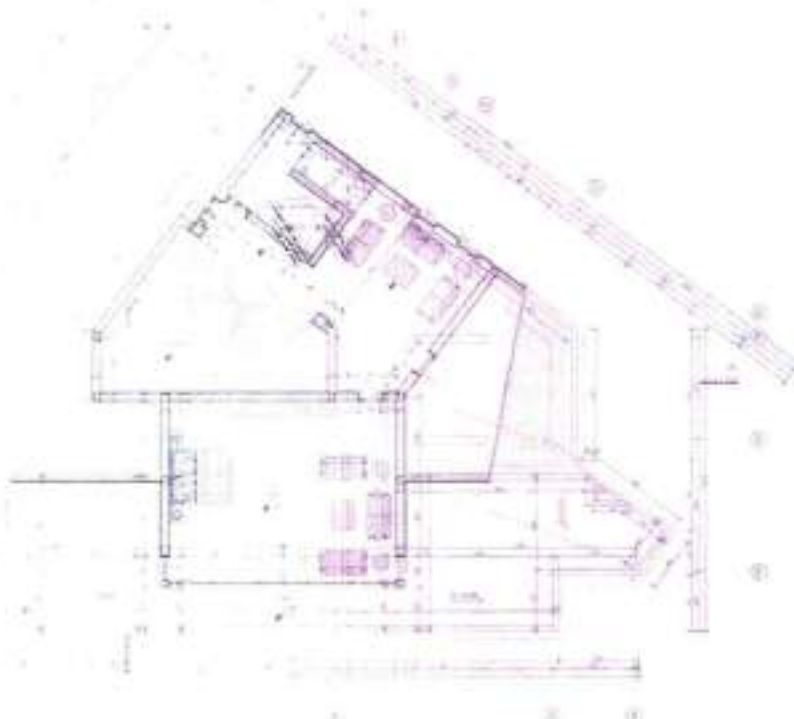
13058 ADA 18 PARSEL
MİMARİ
UYGULAMA PROJESİ







ŞİŞİE
 No: 40 1.427.000



ŞİŞİE
 No: 40 00000000

TAKBİS BELGESİ:

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

Makbuz No	Dekont No	Bağuru No
183124145772	30240130-1775-F00723	14577

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	13058/16
Tapınmaz Kimlik No:	320474	AT Yüzölçümü(m2):	740.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAY YOLU M	Bağsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/355	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tapınmaz Niteliği:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
725429909	(SN 8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	740.00	740.00	Tüzel Kişilerin Ürün Değişliği 18-01-2023	-

1 / 3

						6175	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek							
Alacaklı	Müşterek M?'	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev	
(SN:2281342) KUVVET TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Hayır	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Çankaya - 25-02-2020 15:38 - 19016	
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi/ Tarih Yev		
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aksil) - 13058 Ada - 16 Parsel	1/1	(SN:8452105) ONUR YUKSEK 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) Wxao0BVp3qH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Makbuz No	Dahilî No	Başvuru No
183124145772	30940130-1775-F00723	14577

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	13058/17
Taşınmaz Kimlik No:	320475	AY Yüzölçümü(m2)	838.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bölgesel Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Çankaya	Bölgesel Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAY YOLU M	Bölgesel Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Grup/BĐNo:	
Çift/Sayfa No:	4/350	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi/ Tarih/ Yevmiye	Terkin Sebebi/ Tarih/ Yevmiye
725429911	(SN:8452105) ONUR YUKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	838.00	838.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 18-01-2023	

1 / 4

						6175	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müpterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarihi - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9990069675	Evet	10000000.00 TL	%16	1/0	F.B.K.	Çankaya - 09-08-2017 16:07 - 60398
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi:						
Tasınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkim Sebebi Tarihi Yev	
Çankaya - ÇAY YOLU M - (Aktif) - 13058 Ada - 17 Parsel	1/1	(SN:3452105) GNUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Çankaya - 09-08-2017 16:07 - 60398		

3 / 4

İpotek							
Alacaklı	Müstarek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev	
(SN.1550) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980059675	Evet	100000000.00 TL	1/9,25 yıllık değişken	2/0	F.B.K.	Çankaya - 07-06-2023 16:43 - 64737	
İpoteklin Konuğu Hise Bilgisi							
Taahhüt	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.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) cFX0-yCJymb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
193124145772	20240136-1775-FC0723	14577

TAPU KAVİT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Arsa/Taahhüt	Ada/Parsel:	13058/18
Taahhüt Kimlik No:	320476	AT Yüzölçümü(m2):	697.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağınmaz Solum Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağınmaz Bölüm Bölüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAY YOLU M	Bağınmaz Bölüm Bölüt Yüzölçümü:	
Merke:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Dizi/Sayı No:	4/337	Anas Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Niteliği:	3+ Çatı Katlı Betonarme Villa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mevkiate	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
729429912	(SN.8452105) ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	697.00	697.00	Tüzel Kişilerin Üryan Değişikliği 18-01-2023	

1 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	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
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ 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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	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
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ 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.



5 / 5

DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 09.12.2019 tarihinde yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyetta
Durumunda Değerleme Uzmanları İçin Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı" ile ilgili olarak

Şeref EMEN

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 09.12.2019 tarihinde yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyetta

[Signature]
T.C. SERMAYE PİYASASI
KURULU BAŞKANI

[Signature]
SERMAYE PİYASASI
KURULU BAŞKANI



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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

[Signature]

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Dairesi Başkanlığı III)

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

29 İnce 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) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumunuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır olup, bu yükümlülüklerin adresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci 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 Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevkif edecek belgelerin düzenlenmesi edilmemesi ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 nci maddelerinde öngörülen hükümlerin bache konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler kapsamındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmıştır" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kontrolü personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen niteliklerden taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri taşıyıp taşımadıkları belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamına ilişkin 5 ve 6 nci maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gerçekleştirilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.



Sayı: 132/SPK.000/2018
Konu:

15.02.2018

ADİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mehmetiye Tunçpınar Caddesi ANKARA

Yazımın Konusu: Kurumun Kayıtlarında

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 33 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumların Denetimli Kuruluşları İçin Kurumlar Kanunu ile Kurumlar Kanunu'nun Değişiklikleri ile Bu Kanunla Kurulan Kurumların Kurumlar Kanunu'na Eklenen Maddeler Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, kurumsal değerleme kurumları olarak işlevi yerine getiren talebinde bulunmuşlardır.

Kurumun, 15.02.2018 tarihli yazısında, anılan talebinin değerlendirilmesine ilişkin olarak;

ADİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, kurumsal değerleme faaliyetleri kapsamında, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun Seri VIII, No: 33 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumların Denetimli Kuruluşları İçin Kurumlar Kanunu ile Kurumlar Kanunu'nun Değişiklikleri ile Bu Kanunla Kurulan Kurumların Kurumlar Kanunu'na Eklenen Maddeler Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, kurumsal değerleme kurumları olarak işlevi yerine getiren talebinde bulunmuşlardır.

ADİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, kurumsal değerleme faaliyetleri kapsamında, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun Seri VIII, No: 33 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumların Denetimli Kuruluşları İçin Kurumlar Kanunu ile Kurumlar Kanunu'nun Değişiklikleri ile Bu Kanunla Kurulan Kurumların Kurumlar Kanunu'na Eklenen Maddeler Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, kurumsal değerleme kurumları olarak işlevi yerine getiren talebinde bulunmuşlardır.

ADİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, kurumsal değerleme faaliyetleri kapsamında, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun Seri VIII, No: 33 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumların Denetimli Kuruluşları İçin Kurumlar Kanunu ile Kurumlar Kanunu'nun Değişiklikleri ile Bu Kanunla Kurulan Kurumların Kurumlar Kanunu'na Eklenen Maddeler Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, kurumsal değerleme kurumları olarak işlevi yerine getiren talebinde bulunmuşlardır.

Yazımın Konusu: Kurumun Kayıtlarında

Ceylan İSSENDER
Denetçi

ADİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kurumsal Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumları