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

Adil
Taşınmazlık Değerleme & Danışmanlık A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU 2024-ÖZEL-51

17.05.2024
Ankara

ALI YAZ

Bu belge ********** kimlik numarali ALI YAZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 22/05/2024 15:59

GÜNEY DALGIC

Bu belge ********** kimlik numarali GÜNEY DALGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 22/05/2024 15:41

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

Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.

1 Adet Ofis Vasıflı Taşınmazın Değerleme Raporu

17.05.2024

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27353 ada 21 numaralı parselde "34 katlı B Blok işyeri 5 katlı A Blok işyeri" vasıflı taşınmaz

ADİL Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Beştepe Mah. Yaşam Cad. Ak Plaza No:7/25 Yenimahalle/Ankara
Tel : 0 (312) 430 31 84
Faks : 0 (312) 430 31 85
Mail : info@adildegerleme.com

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

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ	
Talep Eden Kurum/Kişi	Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01.04.2024 tarihli sözleşme
Başvuru Tarihi ve Rapor Numarası	01.04.2024 - 2024- ÖZEL-51
Değerleme Tarihi	17.05.2024
Raporun Konusu	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27353 ada 21 numaralı, parsel, B blok 22 Kat 100 nolu Ofis vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisine ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda piyasa değerinin tahmin ve takdiridir.
Taşınmaz Sahibi ve Hissesi	Kapeks Kimya Sanayi A.Ş. (1/1)
Tapu İncelemesi	03.05.2024 tarih ve saat 09:33 itibari ile Web Tapu online sistem üzerinden edinilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde; Beyanlar Hanesinde; - KM ne çevrilmiştir. (12.08.2023-44630) - KM ne çevrilmiştir. (12.08.2023-44630) - Yönetim Planı: 26.12.2012 (02.01.2013-138) - Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır.) Tarih: -, Sayı: - (19.08.2009 – 12611) - Diğer (Konusu: İMCA ELEKTRONİK VE BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin Yapı değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasına dair yazı dosyasındadır.) Tarih: 07.07.2014 Sayı: 12599 Şerhler Hanesinde; - 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllığı 1 TL bedelle tedaş lehine 99 yıllığına kira şerhi) (09.01.2013-1321) - Diğer (Konusu: Şirketin tür değişikliği evrağı sisteme taralıdır.) Tarih: -, Sayı: - (24.08.2020-70002) kayıtları bulunmaktadır.

İmar Durumu	03.05.2024 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Servis Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları 28 kat, hmax: 84,50 m olarak belirlenmiştir. Taşınmazın imar durumu bilgisi ilgili belediyesinden şifahi olarak edinilmiş olup müşteri tarafından onaylı imar durum belgesinin tarafımıza iletileceği taahhüt edilmiştir.
Tamamlanan Değerin Son Takdiri (KDV Hariç)	12.000.000,-TL (ONİKİMİLYONTÜRKLİRASI)
Tamamlanan Değer Kdv (%20) Dahil	14.400.000,-TL (ONDÖRTMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI)
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Ali YAZ Lisans No: 402854
Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı	Güney DALGIÇ Lisans No: 407969

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ: ... 8
1.2. RAPORU HAZIRLAYANLAR: ... 8
1.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMAN: ... 8
1.4. DEĞERLEME TARİHİ VE DEĞER KAVRAMI: ... 8
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ ... 9
1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA ... 9
2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ ... 10
2.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 10
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR ... 11
3.1. Pazar Yaklaşımı: ... 12
3.2 Gelir Yaklaşımı: ... 13
3.3. Maliyet Yaklaşımı: ... 14
4.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI ... 15
KONUM KROKİLERİ ... 15
4.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER: ... 16
4.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR, ... 17
4.3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ ... 17
4.3.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR ... 17
Tapu Kayıt Belgesi: ... 17
İmar Durumu Bilgisi; ... 18
Yapı Ruhsatı: ... 18
Yapı Kullanma İzin Belgesi: ... 18
Mimari Proje: ... 18
4.3.2.1 İmar Durumu ... 18
4.3.2.2. İmar Durumda Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler ... 20
4.3.2.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, ... 21
4.4.1. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ ... 21
4.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ ... 21
5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ... 22
5.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER; 22
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ... 29

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

5.4. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER- SWOT ANALİZİ 29
Güçlü Yönler 29
Zayıf Yönler 30
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 30
5.6. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ 30
5.6.1 Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları 31
5.6.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri 32
EMSAL KROKİSİ 32
5.6.3. Değerlemede Konusu Taşınmazın 2023 Yılı Aralık Ayı Değerinin Belirlenmesi, Kullanılan Yöntemler ve Nedeni 35
5.6.4. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35
5.7. DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL TAKDİRİ 35
5.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 36
5.9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ: 37
5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 37
5.11. Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 37
6.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 38
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 38
6.3. GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER 38
6.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GERKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 39
6.5. KDV ORANLARI 39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 40
RAPOR EKLERİ: 42
EKLER 43

ADİL Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Beştepe Mah. Yaşam Cad. Ak Plaza No:7/25 Yenimahalle/Ankara
Tel : 0 (312) 430 31 84
Faks : 0 (312) 430 31 85
Mail : info@adildegerleme.com

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ:

Raporu Tarihi : 17/05/2024

Raporun Numarası : 2024-ÖZEL-51

Raporun Türü : Bu rapor, Kapeks Kimya Sanayi A.Ş' nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27353 ada 21 numaralı parselde yer alan, "34-katlı B BLOK Işyeri 5 katlı A Blok Işyeri" nitelikli ana taşınmazda, B blok, 22, kat, 100 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda KDV hariç, Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.2. RAPORU HAZIRLAYANLAR:

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen belgelerin ve sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde Değerleme Uzmanı Ali YAZ tarafından hazırlanmıştır.

1.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMAN:

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Güney DALGIÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.4. DEĞERLEME TARİHİ VE DEĞER KAVRAMI:

Bu değerleme raporu, Şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 03.05.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan inceleme neticesinde hazırlanmıştır.

Bu rapor, 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanan, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve bu tebliğin Ek-1'de yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih ve Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor: Sermaye

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

Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğinin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ

01.04.2024 tarihli sözleşme

1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğinin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER –DEĞERLEMENİN KAPSAMI

2.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 18.01.2010 tarih ve 275166 sayılı Ticari Sicil Numarası ile yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kurulmuş ve kurulacak yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının portföylerine girecek gayrimenkullerin ekspertiz hizmetlerini yürütmek ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer hususlarda hizmet vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 3.000.000-TL'dir.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 25.03.2010 tarih ve 284 sayılı yazıları ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı karar ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruşlar listesine alınmıştır.

Şirketimiz Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Genel Merkezi, Beştepe Mah. Yaşam Cad. Ak Plaza No:7/25 YENİMAHALLE / ANKARA adresinde hizmet vermektedir.

Tel : 312 430 31 84
Faks: 312 430 31 85
Mail : info@adildegerleme.com,
Web: www.adildegerleme.com
Kep : adildegerleme@hs01.kep.tr - adildegerleme@hs09.kep.tr

2.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	**:** Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:** Mevlana Bulvarı Ege Plaza İş Merkezi, No :182-B, Kat:22 No :100 Çankaya / ANKARA
TELEFON NO	: 0 (312) 473 74 88
FAX NO	: 0 (312) 473 61 51
HALKA AÇIKLIK ORANI	: Halka Açık Değil

FAALİYET KONUSU **:** Her türlü ticari patlayıcılar, emülsiyon bazlı patlayıcılar, anfo, emülsiyon-anfo karışımlı harç tipi patlayıcı maddeler, dinamitler, su jeli patlayıcı maddeler, infilaklı fitil, emniyetli fitil, adi kapsül, elektrikli kapsüller, elektriksiz şok tip kapsüller, elektronik kapsüller, gecikme elemanları başta olmak üzere bunların muadili her nevi patlayıcı maddeler ve bunların iş alanında kullanılan ham maddeler, yardımcı maddeler ile amonyum nitratlar, patlayıcı madde ile birlikte kullanılan ateşleme cihazları, ölçüm aygıtları, patlayıcı ile ilgili bilgisayar yazılımları gibi her türlü aksesuar malzemeleri, patlayıcı maddelerin ve yardımcı maddelerin imalatında kullanılan her nevi makine, tesisat, teçhizat ve yedek parçaları koruyucu ambalaj malzemeleri almak, satmak, üretimi ithalatını ve ihracatını ticaretini yapmak. Patlatma-delme servis hizmetleri vermek. Delme-patlatma işlerinde kullanılan her türlü iş makinaları delici makinalar ile bunlara ait sarf malzemeleri, yedek parçalarını almak, satmak, kiralamak ve ticaretini yapmak. Her türlü kimyasal malzemeleri almak, satmak, üretimi ithalatını ve ihracatını ticaretini yapmak. Her türlü sanayi cihazları ve iş makineleri (delici, kesici, yükleyici, taşıyıcı) ile bunlara ait yedek parçaların, teçhizat ve ekipmanlarının imalatı, alımını, satımını, pazarlamasını, ithalatını, ihracatını ve dâhili ticaretini yapmak. Bilumum elektrikli ve elektronik makine ve aletlerin üretimi, alımını, satımını, pazarlamasını, ithalatını, ihracatını ve dâhili ticaretini, tamir ve montajını yapmak ve yaptırmak. Bu işlerle ilgili temsilcilik, bayilik, ithalat, ihracat ile bunların dağıtım ve taşımasını yapmak. 5201 Sayılı Harp Araç ve Gereçleri ile Silah, Mühimmat ve Patlayıcı Madde Üretim Sanayi Kuruluşlarının Denetimi Hakkında Kanun ile 5202 Sayılı Savunma Sanayii Güvenliği Kanunu kapsamında Savunma Sanayi ve Değişik Sanayiler için bitmiş veya bitmemiş ürünlerin geliştirilmesi, üretilmesi ve satılması, üretilen ürünlerin ithal ve ihracı da dahil olmak üzere alım ve satımının yapılması, dağıtımı ve pazarlaması faaliyetleri.

İRTİBAT BİLGİLERİ **: Telefon:** 0312 - 473 74 88 **Fax:** 0312 - 473 61 51
Web: www.kapeks.com.tr

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu çalışma Karpeks Kimya Sanayi A.Ş' nin talebi üzerine, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 27353 ada 21 numaralı, "34 katlı B Blok işyeri 5 katlı A Blok işyeri" vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisine ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda piyasa koşulları içerisinde, Türk Lirası cinsinden, günümüz piyasa koşullarındaki nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışması, aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar, taşınmazla ilgili her konuda tam bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Taşınmazın alımında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

- Ödeme, nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Taşınmazla ilgili hukuki bir problem bulunmamaktadır.
- Taşınmaz için ilgili kurumlarda düzenlenmiş yasal evraklarda herhangi bir usulsüzlük bulunmamaktadır.

3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ TANIMI

01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı resmi gazetede yayınlanan, III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" inin Değerleme Standartları başlıklı 3. maddesinde belirtilen Uluslararası Değerleme Standartlarının, "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlığına göre değerleme yöntemleri;

(a) Pazar Yaklaşımı,
(b) Gelir Yaklaşımı
(c) Maliyet Yaklaşımı olarak belirtilmiştir.

3.1. Pazar Yaklaşımı:

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
(b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
(c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

3.2 Gelir Yaklaşımı:

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
(c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
(d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

3.3. Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla

yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mevlana Bulvarı Ege Plaza İş Merkezi, No :182-B, Kat:22, No:100 adresinde kaindir.

Taşınmaz Ankara' nın en işlek bulvarlarından biri olan Mevlana Bulvarı üzerinde, Malazgirt Bulvarına 445 metre mesafede konumludur.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari merkez olarak şekillenmiş, ofislerin, iş yerlerinin ve showroomların yoğun olarak kullanıldığı bir bölge konumundadır.

Bölgede altyapı ve ulaşım sorunu bulunmamakta olup taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça rahattır.

KONUM KROKİLERİ

Ankara' da Konumu

Konum Krokisi

4.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER:

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tashihli	Devre Mülk	Müstakil (Tam Hisse)	Hisseli
		x				

İLİ	ANKARA	**ALANI(M²)**	12.439,00
İLÇESİ	ÇANKAYA	**B.B. NİTELİĞİ**	OFİS
MAHALLE	KARAKUSKUNLAR	**ARSA PAYI**	72/12439
KÖYÜ	-	**BLOK NO**	B
MEVKİİ	-	**KAT NO**	22
PAFTA NO	-	**B.B NO**	100
ADA NO	27353	**YEVMİYE NO**	6209
PARSEL NO	21	**CİLT NO**	243
ANA GM. NİTELİĞİ	34-katlı B BLOK İşyeri 5 katlı A Blok İşyeri	**SAYFA NO**	30303
SAHİBİ (HİSSELER)	Kapeks Kimya Sanayi A.Ş. (1/1)		
SON ÜÇ YILDAKİ HUKUKSAL DURUM	Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde hukuksal durumunda herhangi bir değişiklik olmamış ve el değiştirmemiştir.		

4.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR,

4.3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

03.05.2024 tarih ve saat 09:33 itibari ile Web Tapu online sistem üzerinden edinilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- KM ne çevrilmiştir. (12.08.2023-44630)
- KM ne çevrilmiştir. (12.08.2023-44630)
- Yönetim Planı: 26.12.2012 (02.01.2013-138)
- Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri yasaklanmıştır.) Tarih: -, Sayı: - (19.08.2009 – 12611)
- Diğer (Konusu: İMCA ELEKTRONİK VE BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin Yapı değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasına dair yazı dosyasındadır.) Tarih: 07.07.2014 Sayı: 12599

Şerhler Hanesinde;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllığı 1 TL bedelle tedaş lehine 99 yıllığına kira şerhi) (09.01.2013-1321)
- Diğer (Konusu: Şirketin tür değişikliği evrağı sisteme taralıdır.) Tarih: -, Sayı: - (24.08.2020-70002)

kayıtları bulunmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan beyan ve şerh kayıtlarının taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.3.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

Tapu Kayıt Belgesi:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web-tapu portalından temin edilmiştir.

İmar Durumu Bilgisi;

03.05.2024 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Servis Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları 28 kat, hmax: 84,50 m olarak belirlenmiştir.

**Taşınmazın imar durumu bilgisi ilgili belediyesinden şifahi olarak edinilmiş olup müşteri tarafından onaylı imar durum belgesinin tarafımıza iletileceği taahhüt edilmiştir.*

Yapı Ruhsatı:

B Bloğa ait yapı ruhsat 25.08.2011 tarih ve 192/11-8 numaralı yapı ruhsatı bilgisi Çankaya Belediye Başkanlığınca verilmiş yapı kullanma izin belgesi üzerinden edinilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

B Bloğa ait 15.07.2013 tarih ve 206 sayılı B bloğa ait yapı kullanma izin belgesi Çankaya Belediyesi arşivinden temin edilmiştir.

B blok için verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi, 6 adet bodrum, 28 adet normal kat toplam 34 kat ve 40.113 m² inşaat alanını kapsamaktadır.

Mimari Proje:

13.10.2008 onay tarihli mimari projesi Çankaya Belediyesi arşivinden temin edilmiştir.

4.3.2.1 İmar Durumu

03.05.2024 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Servis Alanında kalmakta olup yapılaşma koşulları 28 kat, hmax: 84,50 m olarak belirlenmiştir.

*Taşınmazın imar durumu bilgisi ilgili belediyesinden şifahi olarak edinilmiş olup müşteri tarafından onaylı imar durum belgesinin tarafımıza iletileceği taahhüt edilmiştir.

3.04.2024 03:03 Netcad E-İmar

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

XML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Kullanım Kararı	Kentsel Servis Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK	Kat Adedi	0
Ön Bahçe	0	Yapılaşma Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Yan Bahçe	0	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-
Top. İnşaat Alanı		Hmaks	
Maks. Konut Sayısı		Yençok	28 KAT

Açıklama	-
Kısıtlama	

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pafta	I29B12A1C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	27353 / 21
Tapu Kütüğü	KARAKUŞUNLAR	Parsel Alanı (*1)	12.438,87 m² (Tapu alanı değildir!)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	İŞÇİ BLOKLARI
Cadde / Sokak	MEVLANA BULVAR
Kapı No	182A

s://imardurumu.cankaya.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=377799

4.2024 03:03 Netcad E-İmar

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (*3)

Projeksiyon	ED50 (European Datum 1950), Dilim Genişliği=3°, O.O.M=33°
Kartezyen Koordinat	SAĞA(Y)= 483962.82m - YUKARI(X)= 4417807.83m
Coğrafi Koordinat	39°53'33.404" N 32°48'44.577" E
Megsis Parsel	

(*1)UYARI: Tapu alanı değildir!
(*2)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.
(*3)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değerleridir.

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

netcad

4.3.2.2. İmar Durumda Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

Çankaya Belediye İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın yer aldığı parselin imar durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

4.3.2.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının yapı denetim işlemleri Yapı Kur Yapı Denetim LTD. ŞTİ tarafından yapılmıştır.

Yapı Denetim Şirketi : Yapı Kur Yapı Denetim LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Şirketi Yetkilisi : Mustafa Kıday

Vergi Kimlik No 9370627816

İzin Belge No 526

4.4.1. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, A ve B olarak isimlendirilmiş 2 blok ve toplam 111 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konu taşınmaz B blok konumlu olup B blok parselin güney sınırında konumlanmıştır. B blok 6 adet bodrum, 28 adet normal kat toplam 34 kat, 110 bağımsız bölüm ve 40.113 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Bloğun bodrum katlarında otopark ve binaya ait müştemilatlar, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1. normal katında 1 nolu mağaza ve 26 adet normal katında ofisler bulunmaktadır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum doğrama olup doğu cephelidir. Binanın dış cephesi cam panel giydirmedir. Binada açık-kapalı otopark, güvenlik ve asansör imkanı mevcuttur.

4.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu B blok, 22. Kat, 22 bağımsız bölüm nolu taşınmaz bina girişine göre sağ ön ve sağ yan tarafta olup doğu ve kuzey cephelidir. Onaylı kat irtifakına esas mimari projesine göre; açık ofis, wc ve balkon mahallerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 159 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın iç mekan özellikleri oldukça bakımlı ve yeni özelliklerde olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

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

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut ve kentsel çalışma alanı özelliklidir. Çankaya ilçe merkezinin güneybatısında 5-6 km mesafededir. Genelde Mevlana Bulvarı üzerinde 25-35 katlı ofis ve alt katları mağaza ağırlıklı yapılaşma bulunmaktadır. Daha iç kesimlerde 5-15 katlı siteler konut ve ofis amaçlı kullanılmaktadır. Yakın mesafede Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi, Hasan Celal Güzel Caddesi, Çetin Emeç Bulvarı, Taurus AVM, Özel Koru Hastanesi ve resmi kurumlar bulunmaktadır.

5.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER;

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaşmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. Çeyrek Raporu

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

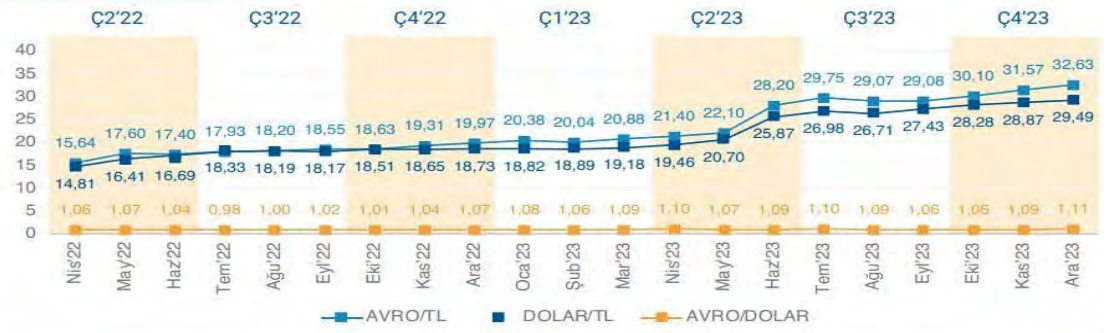
Kaynak: TÜİK
*2023 yılı toplam verisidir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3.çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB
*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Kaynak: TÜİK
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)
**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

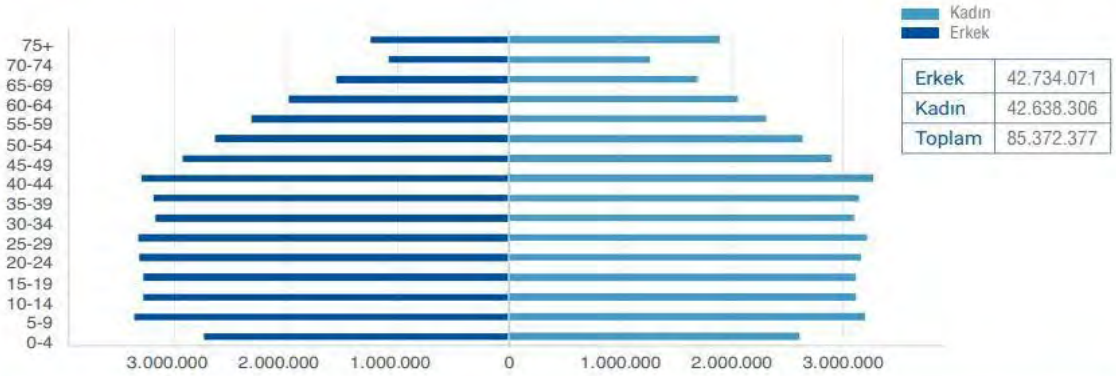
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.656
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.803
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.480
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.215
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.696

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

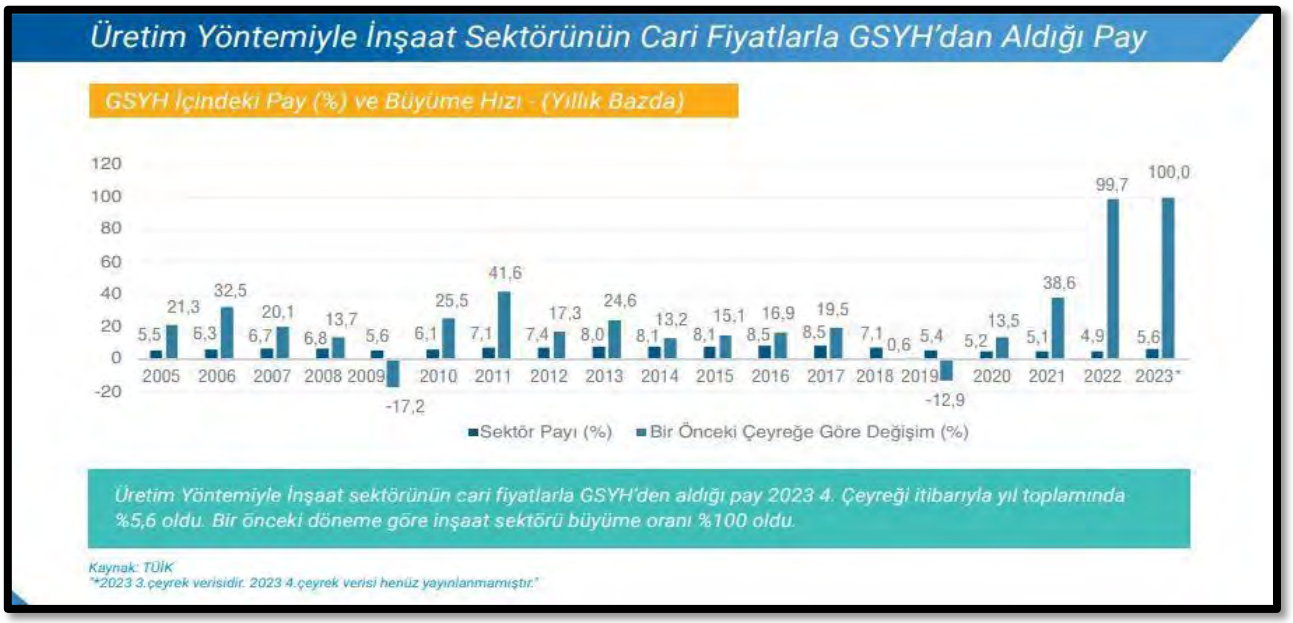
Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2023

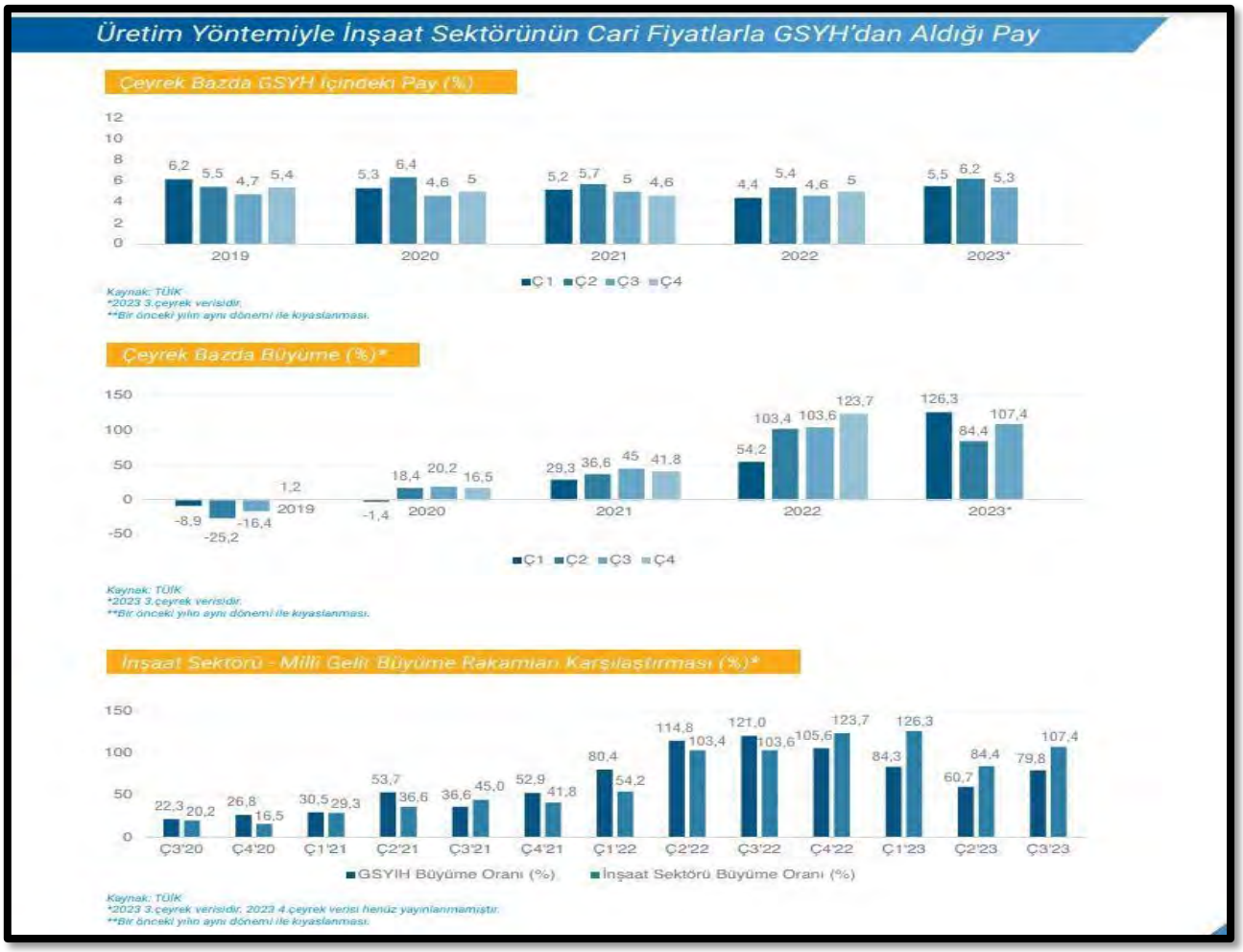


Erkek	42.734.071
Kadın	42.638.306
Toplam	85.372.377

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Kaynak: TÜİK
*06.02.2024 tarihinde yayımlanmıştır.


Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay
GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)
120
100
80
60
40
20
0
-20
5,5 21,3 6,3 32,5 6,7 20,1 6,8 13,7 5,6 -17,2 6,1 25,5 7,1 41,6 7,4 17,3 8,0 24,6 8,1 13,2 8,1 15,1 8,5 16,9 8,5 19,5 7,1 0,6 5,4 -12,9 5,2 13,5 5,1 38,6 4,9 99,7 5,6 100,0
2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023*
Sektör Payı (%)
Bir Önceki Çeyreğe Göre Değişim (%)
Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 4. Çeyreği itibarıyla yıl toplamında %5,6 oldu. Bir önceki döneme göre inşaat sektörü büyüme oranı %100 oldu.
Kaynak: TÜİK
*2023 3.çeyrek verisidir. 2023 4.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.


Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)
12
10
8
6
4
2
0
6,2 5,5 4,7 5,4 5,3 6,4 4,6 5 5,2 5,7 5 4,6 4,4 5,4 4,6 5 5,5 6,2 5,3
2019 2020 2021 2022 2023*
Ç1 Ç2 Ç3 Ç4
Kaynak: TÜİK
*2023 3.çeyrek verisidir.
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*
150
100
50
0
-50
-8,9 -25,2 -16,4 1,2 -1,4 18,4 20,2 16,5 29,3 36,6 45 41,8 54,2 103,4 103,6 123,7 126,3 84,4 107,4
2019 2020 2021 2022 2023*
Ç1 Ç2 Ç3 Ç4
Kaynak: TÜİK
*2023 3.çeyrek verisidir.
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*
150
100
50
0
22,3 20,2 26,8 16,5 30,5 29,3 53,7 36,6 36,6 45,0 52,9 41,8 80,4 54,2 114,8 103,4 121,0 103,6 105,6 123,7 84,3 126,3 60,7 84,4 79,8 107,4
Ç3'20 Ç4'20 Ç1'21 Ç2'21 Ç3'21 Ç4'21 Ç1'22 Ç2'22 Ç3'22 Ç4'22 Ç1'23 Ç2'23 Ç3'23
GSYİH Büyüme Oranı (%)
İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)
Kaynak: TÜİK
*2023 3.çeyrek verisidir; 2023 4.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yılla benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviye

ye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yılla benzer şekilde en yüksek alım, yabancılara yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım

gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur.

Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. Çeyrek Raporu

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 3.ncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %21,7 arttı, daire sayısı ise %35,0 artış gösterdi. Yapı kullanma izin belgesinde ise yüz ölçüm bazında %13,9, daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK
*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	**469.740**	**1.029.576**	**1.499.316**	**573.337**	**38,2**
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	**461.523**	**1.030.333**	**1.491.856**	**294.530**	**19,7**
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	**460.079**	**1.025.543**	**1.485.622**	**280.320**	**18,9**
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	**379.542**	**846.384**	**1.225.926**	**177.748**	**14,5**

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %34,21 azalarak 51 bin 243 adet oldu. İkinci el konut satışları da %32,86 azalarak 87 bin 334 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre, ipotekli konut satışı %72,28 düşüşle 6 bin 42 adet oldu. Pandemiden bugüne ipotekli konut satışının en düşük gerçekleştiği çeyrek oldu.

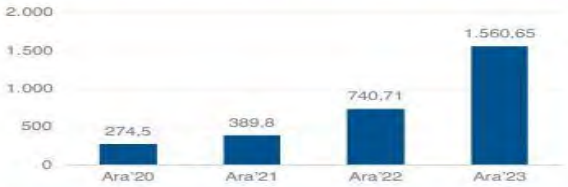
Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)

Endeks Değeri: 2023 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
1.479,47	3,91%
Yıllık Nominal Değişim (%)	**Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)**
94,66%	1379,47%

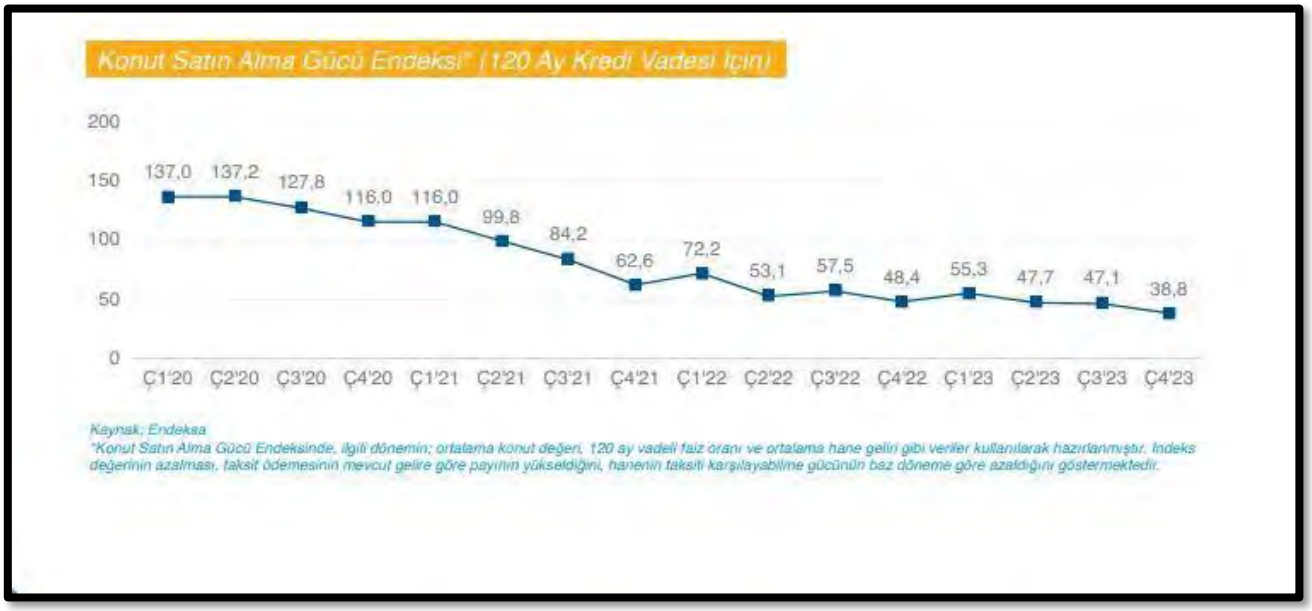
Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2023 Aralık	Aylık Nominal Değişim (%)
1.560,65	4,87%
Yıllık Nominal Değişim (%)	**Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)**
110,70%	1460,65%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Aralık ayında bir önceki aya göre 3,91%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,66% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1379,47% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa
"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak : GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. Çeyrek Raporu

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

5.4. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER- SWOT ANALİZİ

Güçlü Yönler

- Kentin ana bulvarlarından biri olan Mevlana Bulvarı üzerinde konumlu olması
- Ticaretin geliştiği bölgede konumlu olması
- Ulaşım kolaylığı
- Otopark imkanının bulunması
- Bölgenin alt ve üst yapısının tamamlanmış olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması

Zayıf Yönler

- Yüksek katta olması nedeniyle reklam kabiliyetinin düşük olması
- Bölgede çok sayıda benzer nitelikli gayrimenkul bulunması
- Son dönemlerde gayrimenkul piyasasında yaşanan durağanlık

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar sonucu elde edilen bilgiler ve resmi kuruluşlardan temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak karşılaştırılmış ve rapor içerisinde detaylandırılmıştır.

5.6. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(c) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(d) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme konusu taşınmazın ofis nitelikli olması, gelir yaratma kabiliyetinin değeri etkileyen çok önemli bir unsur olmaması, ofis nitelikli olması sebebi ile geniş bir yelpazede iş koluna hitap edeceği ayrıca bölgede yeterli sayıda emsal bulunması sebepleri değerlemede gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Bu raporda konu taşınmazın değerinin tespitinde, bölgedeki emsal satışlar irdelenerek, yeni yapı olması nedeniyle gerek müteahhit firma ve gerekse mal sahipleri tarafından ana yapıda yeterli sayıda benzer nitelikli satılık durumda taşınmazın bulunması nedeniyle değer tespitinde “Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

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

5.6.1 Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları

Gayrimenkulün değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru, en sistematik yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının 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 emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.6.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSAL KROKİSİ

Civarda yapılan araştırmalarda taşınmazların bulunduğu bölgede konu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip çeşitli satılık taşınmazlar incelenmiştir.

Emsal – 1, Emlak Ofisi (0 530 211 46 71) Değerleme konusu taşınmazla aynı plazada, 18. Katta, 80 m² alanlı, 2+1 ofis nitelikli taşınmaz 8.550.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın %10 pazarlıkla satış görebileceği öngörülmüştür. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre daha küçük alanlı olup m² birim değeri daha yüksektir. Bu sebeple emsal taşınmaza %20 alan farkı şerefiyesi uygulanmıştır. (m² birim değer: 106.875 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,80 alan farkı= 74.812 TL/m²)

Emsal – 2, Emlak Ofisi (0 312 577 16 00) Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer inşa kalitesine ve konuma sahip plazada konumlu, 100 m² alanlı, 8. Kat konumlu, 4+0 ofis 10.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın %10 pazarlıkla satış görebileceği öngörülmüştür. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre daha küçük alanlı olup m² birim değeri daha yüksektir. Bu sebeple emsal taşınmaza %15 alan farkı şerefiyesi

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

uygulanmıştır. (m² birim değer: 105.000 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,85 alan farkı= 78.750 TL/m²)

Emsal – 3, Emlak Ofisi (0 532 224 99 71) Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer inşa kalitesine ve konuma sahip plazada konumlu, 140 m² alanlı, 20. Kat konumlu, 4+1 ofis 13.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın %10 pazarlıkla satış görebileceği öngörülmüştür. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre daha küçük alanlı olup m² birim değeri daha yüksektir. Bu sebeple emsal taşınmaza %10 alan farkı şerefiyesi uygulanmıştır. (m² birim değer: 96.428 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,95 alan farkı= 77.142 TL/m²)

Emsal –4, Emlak Ofisi (0 530 211 46 71) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer inşa kalitesine ve konuma sahip plazada 9. Katta, 80 m² alanlı, 1+0 ofis nitelikli taşınmaz 8.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın %10 pazarlıkla satış görebileceği öngörülmüştür. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre daha küçük alanlı olup m² birim değeri daha yüksektir. Bu sebeple emsal taşınmaza %20 alan farkı şerefiyesi uygulanmıştır. (m² birim değer: 100.000 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,80 alan farkı= 70.000 TL/m²)

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Kullanım Alanı (m²)	80	100	140	80
İstenen Bedel (TL)	8.550.000	10.500.000	13.500.000	8.000.000
Niteliği	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Birim Değer (TL/m²)	106.875	105.000	96.429	100.000
Düzeltme Pariteleri				
Pazarlık	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Kat Farkı Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reklam Kabiliyeti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Proje Özelliği (alan vb.)	20,00%	15,00%	5,00%	0,00%
İlanda Kalma Süresi (satış)	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Yapı Kalitesi Farkı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	74.812	78.750	77.142	70.000
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)			**₺75.176,00**	

Emsal taşınmazların pazarlık payları, konumları, reklam kabiliyetleri, kullanım alanları, kullanım alanları büyüklükleri, içerisinde yer alan ana yapı özellikleri dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır. Buna göre değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde **75.471,69-TL/m²** birim değer tahmin edilmiştir.

Bölgede yapılan analizler ve araştırmalara göre bölgede kira amortisman çarpanın 240 ay olduğu bilgine erişilmiş ve taşınmazın kira tespiti bu yönteme göre hesaplanmıştır.

Kira Değeri:12.000.000 TL/240 ay= 50.000 TL/ay

Buna göre değerleme konusu taşınmaz için;

Açıklaması	**Hisse Payı**	**Alanı m2**	**Değeri (TL/m2)**	**Değeri (TL)**
B Blok 22 kat 100 nolu ofis değeri	1/1	159	75.471,69	12.000.000
B Blok 22 kat 100 nolu ofis kira değeri	1/1	159	208,33	50.000

değer tahmin edilmiştir.

Bölgede yapılan analizler ve araştırmalara göre bölgede kira amortisman çarpanın 240 ay olduğu bilgine erişilmiş ve taşınmazın kira tespiti bu yönteme göre hesaplanmıştır.

5.6.3. Değerlemede Konusu Taşınmazın 2023 Yılı Aralık Ayı Değerinin Belirlenmesi, Kullanılan Yöntemler ve Nedeni

Rapor konusu gayrimenkulün 2023 yılı Aralık ayı itibari ile tahmin edilen değeri müşteri tarafından talep edilmiştir. Taşınmazın değerleme tarihi ile tarafımızdan talep edilen 2023 Aralık değeri tarihleri arasında yaklaşık olarak 5 aylık bir süre söz konusudur. Son 5 aylık dönem içerisinde enflasyon ve dolar değerlerinde yaşanan dalgalanmalar, ikinci el piyasasına olan talebin azalması, yatırımcıların piyasa içerisindeki pasif hareketleri göz önüne alındığında talep edilen 2023 Aralık tarihine ait değer tahmini ile rapor tarihi olan Mayıs 2024 tarihine ait değer tahmini arasında herhangi bir fark oluşmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak talep edilen 31.12.2023 tarihli değer ile rapor düzenleme tarihi olan 17.05.2024 tarihli değer arasında herhangi bir fark oluşmayacağı kanaatine varılmıştır.

5.6.4. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

Taşınmazın portföye alınması; Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3), Madde 18 esaslarına göre uygundur.

İlgili madde fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izni almış olması ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olmasını zorunlu tutmuş; değerleme konusu gayrimenkul ise ilgili şartları sağlamaktadır.

5.7. DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların, ana yapı içerisindeki konumu, katı, cephesi, manzarası, cadde ve bulvar üzerinden görünebilirliği, reklam kabiliyeti, kullanım alanı, cephe hattı uzunluğu, tavan yüksekliği, ana yapının nitelikleri ve bulunan emsallerin beyan edilen nitelikleri ile karşılaştırma yapılarak düzeltmeler yapılmış ve değerleme konusu taşınmaz için değer tahmininde bulunulmuştur. Taşınmazların yer aldığı parselde belirli emlak firmaları tarafından yakın tarihte çıkan ilanlarda, değerlerin ülke ekonomisindeki

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

dalgalanmalar ve döviz kurundaki olağandışı artış sonucu piyasa ortalamasının çok üstünde arttırıldığı görülmüştür. Özel alıcılar dışında beklenen değerlere satışların olmayacağı ön görülmektedir. Bu nedenle pazarlık payları yüksek tutulmuştur.

5.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

- Değerleme konusu taşınmazlar, son 3 yıl içerisinde el değiştirmemiştir.
- Taşınmazların yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, imar durum belgesi ve projesi Çankaya Belediyesi imar müdürlüğünde incelenmiş, incelenen belgelerin onaylı örnekleri alınmıştır.
- Taşınmazların İmar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ:

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- En üst düzeyde verimli olmalıdır.
- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır.
- Yasal olarak yapılmasına engel bulunmamalıdır.

Bu hususlar, taşınmazın imar lejantı, yapılaşma yoğunluğu, mevcut yapı ve kullanım niteliği dikkate alındığında, mevcut hali ve benzeri şekilde ticaret merkezi olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasına konu bağımsız bölümün ekspertiz işlemi müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan yapılmıştır. Taşınmazların mimari projeye uygunluğu tespit edilememiştir. Fakat taşınmazın hali hazırda ofis olarak kullanıldığı tespiti dışarıdan yapılan gözlemler ile belirlenmiştir. Bu nedenle işyerinin inşaat seviyesi %100 kabul edilerek değerleme yapılmıştır.

5.11. Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz, yapılı gayrimenkul olup parsel için ayrıca düzenlenmiş bir proje bulunmamaktadır. İş bu nedenle proje geliştirme, hasılat paylaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerleme çalışmasında; değerlemelerinde genel olarak kabul görmüş emsal karşılaştırma yöntemi Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede satış yapan ve bölgeyi bilen emlak komisyoncuları ile görüşülmüş, satılık ilan bilgilerinden faydalanılmıştır. Bulunan emsallerin nitelikleri, konumları vb. dikkate alınarak, düzeltmeler yapılmıştır. Taşınmazların sınırları içerisinde bulunduğu kurumlardan alınan bilgilerden yararlanılmıştır.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Ana yapı, yapı kullanma izni belgesi bulunan ve cins değişikliği yapılmış 11 yaşında bir iş merkezi olup parsel için yapılmış ve yapılması planlanan yeni bir proje çalışması bulunmamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yaklaşımı yapılmamıştır. Yeterli ve sağlıklı veri bulunmaması nedeni ile nakit akış yöntemi de kullanılmamıştır.

6.3. GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu bağımsız bölümler için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerleme çalışması bulunmamaktadır.

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

Taşınmaza ait, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde B Bloğa ait yapı ruhsat 25.08.2011 tarih ve 192/11-8 numaralı yapı ruhsatı bilgisi, 15.07.2013 tarih ve 206 sayılı B bloğa ait yapı kullanma izin belgesi ruhsat eki 13.10.2008 onay tarihli mimari projesi, Çankaya Belediyesi arşivinden temin edilmiştir.

Taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

6.5. KDV ORANLARI

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV oranlarının Tespitine İlişkin Karar ekindeki listede KDV oranları, uygulanabileceği durumlar belirtilmiş olup kararın 1. maddesinin a bendinde Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için KDV oranı %20 olarak belirtilmiştir.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

Bu rapor; mülkiyeti KAPEKS KİMYA SANAYİ A.Ş.'ye ait olan, değerlemesi malik kuruluş tarafından talep edilen tapu kütüğünde; Kapeks Kimya Sanayi A.Ş' nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27353 ada 21 numaralı parselde yer alan, "34-katlı B BLOK Işyeri 5 katlı A Blok Işyeri" nitelikli ana taşınmazda, B blok, 22, kat, 100 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki, mevcut mahal durumu itibari ile günümüz piyasa koşullarındaki nakit veya karşılığı değerinin KDV hariç

Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur ve ancak raporda belirtilen varsayımlar ve kabuller doğrultusunda geçerlilik arz etmektedir.

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapının ve iç mekanların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmazın değerlendirilmesinde kabul görmüş olan Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Mülkiyeti KAPEKS KİMYA SANAYİ A.Ş.'ye ait olan, değerlemesi malik kuruluş tarafından talep edilen tapu kütüğünde; Kapeks Kimya Sanayi A.Ş' nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27353 ada 21 numaralı parselde yer alan, "34-katlı B BLOK Işyeri 5 katlı A Blok Işyeri" nitelikli ana taşınmazda, B blok, 22, kat, 100 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" vasıflı taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller ve varsayımlar doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında;

Niteliği	Yasal Değeri (Kdv Hariç)	Kdv Oranı (%)	Yasal Değeri (Kdv Dahil)
B BLOK 100 B.B. NOLU OFİS	12.000.000	20%	14.400.000,00

olarak tarafımızda tahmin edilmiştir.

Durum ve kanaatimize ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Tarihi : 17.05.2024

İşbu rapor, iki orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla

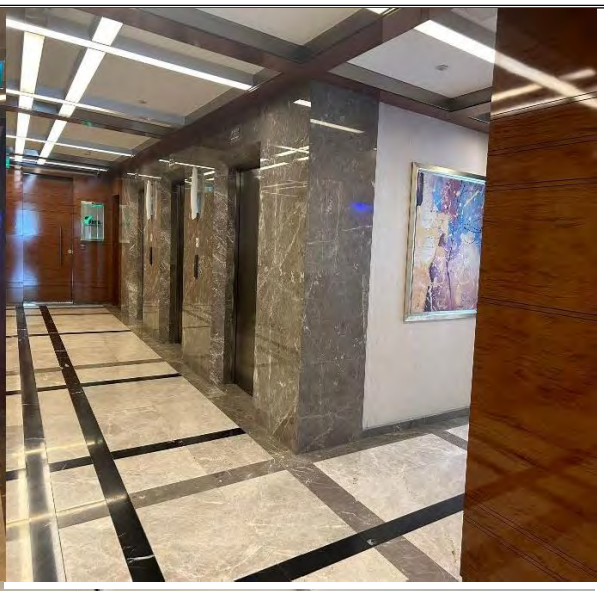
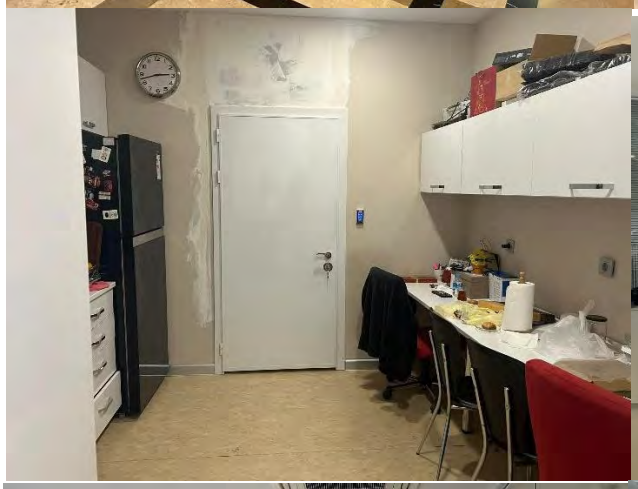
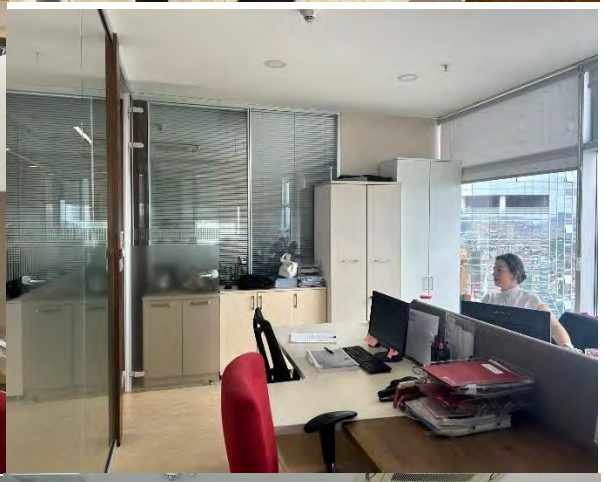
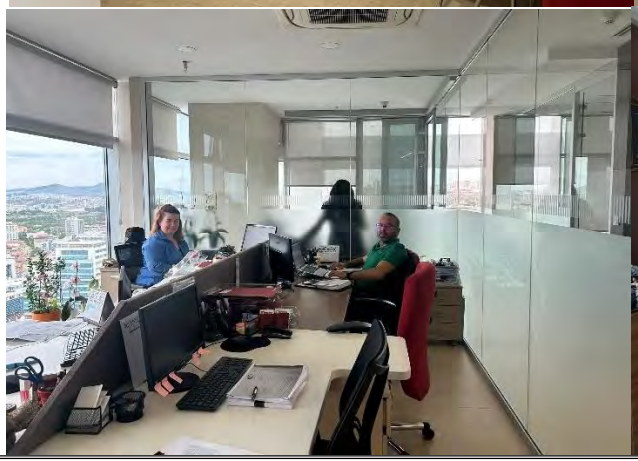
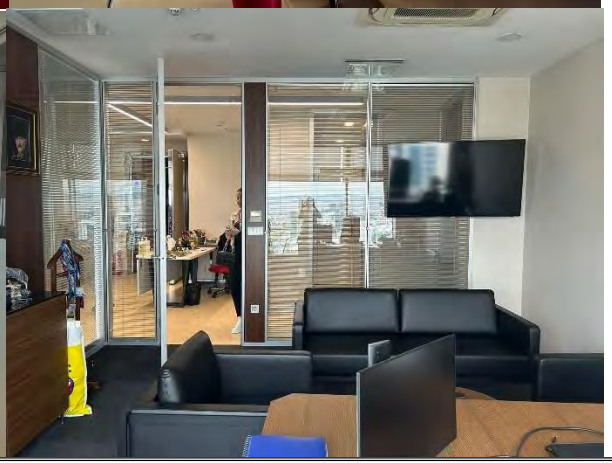
Ali YAZ **Gayrimenkul Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402854**	**Güney DALGIÇ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 407969**

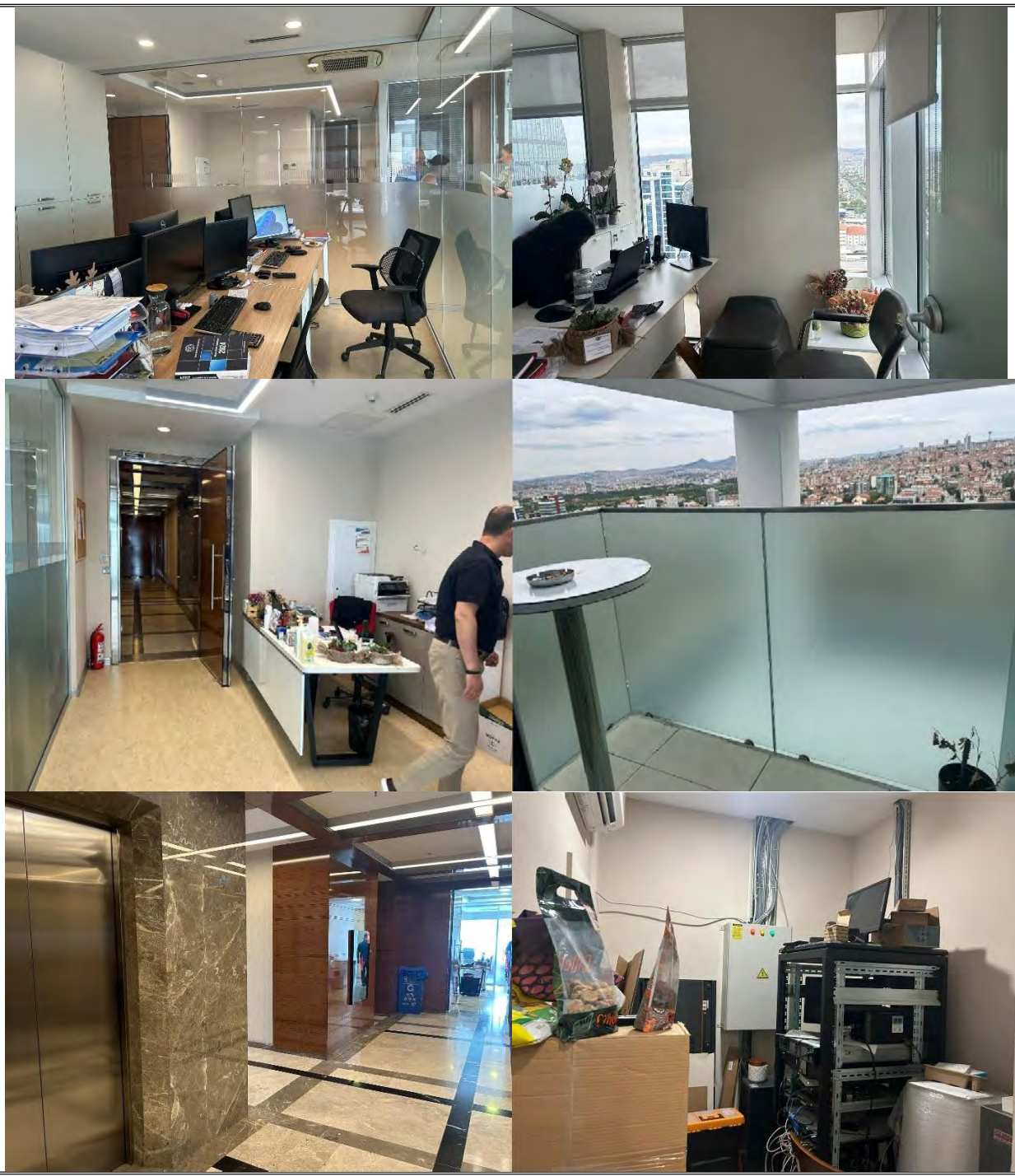
RAPOR EKLERİ:

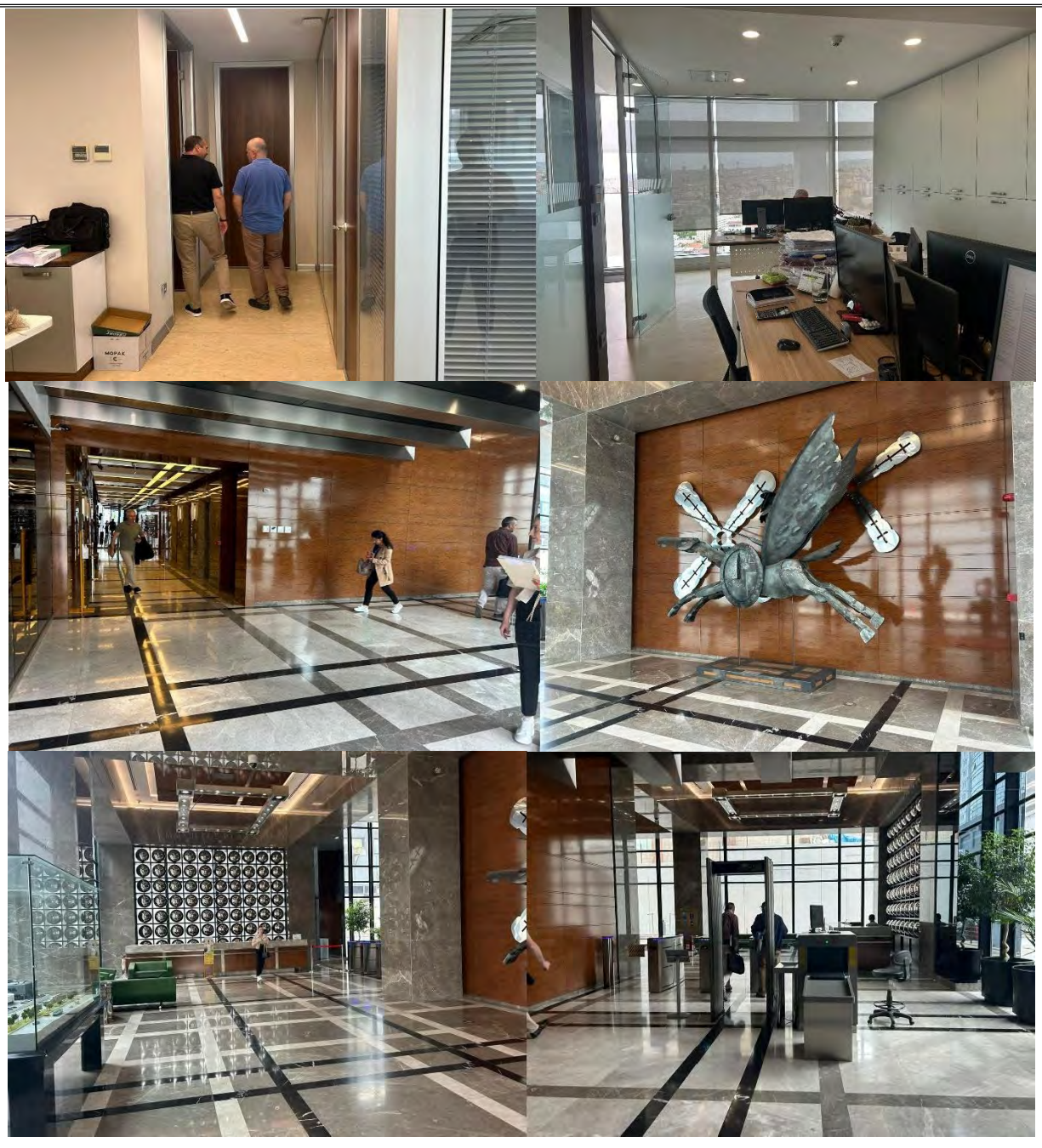
- Fotoğraflar
- Yapı Kullanma İzin belgesi
- Mimari Proje
- İmar Paftası Örneği
- Tapu Fotokopisi
- Tapu Kayıt Örneği
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve Lisans Belgeleri

EKLER

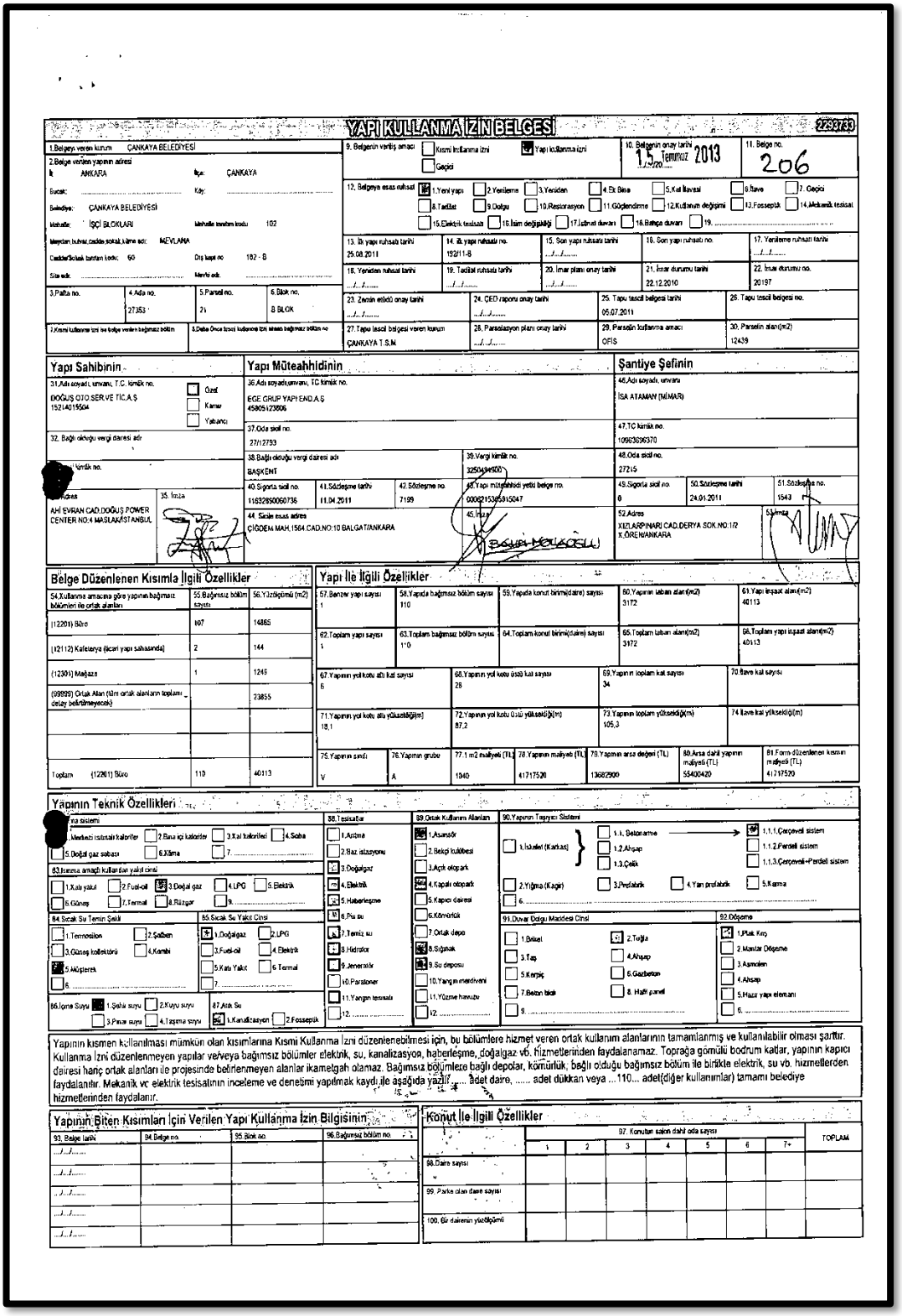
Fotoğraflar





Yapı Kullanma İzin Belgesi



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1.Belgeyi veren kurum: ÇANKAYA BELEDİYESİ
2.Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Mevkii: İŞÇİ BLOKLARI
9. Belgenin veriliş amacı: Yapı kullanma izni
10. Belgenin onay tarihi: 15 Temmuz 2013
11. Belge no: 206
12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 25.08.2011
14. İlk yapı ruhsatı no: 192/11-B
15. Son yapı ruhsatı tarihi
16. Son yapı ruhsatı no
17. Yenileme ruhsatı tarihi
18. Yeniden ruhsat tarihi
19. Tadilat ruhsatı tarihi
20. İmar planı onay tarihi
21. İmar durumu tarihi: 22.12.2010
22. İmar durumu no: 20197
3.Pafta no
4.Ada no: 27353
5.Parsel no: 21
6.Blok no: B BLOK
23. Zemin etüdü onay tarihi
24. ÇED raporu onay tarihi
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 05.07.2011
26. Tapu tescil belgesi no
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇANKAYA T.S.M.
28. Parselasyon planı onay tarihi
29. Parselin kullanma amacı: OFİS
30. Parselin alanı(m2): 12439

Yapı Sahibinin
31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DOĞUŞ OTO SERVİS TİC.A.Ş 1521A015504 — Özel
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı
Adres: AHİ EVRAN CAD.DOĞUŞ POWER CENTER NO:4 MASLAK/İSTANBUL
35. İmza

Yapı Müteahhidinin
36.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: EGE GRUP YAPI END.A.Ş 4580512300G
37.Oda sicil no: 27/12793
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAŞKENT
39.Vergi kimlik no: 3250394500
40.Sigorta sicil no: 116328900607 36
41.Sözleşme tarihi: 11.04.2011
42.Sözleşme no: 7199
43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0008215305915047
44. Sözle esas adres: ÇİĞDEM MAH.1564.CAD.NO:10 BALGAT/ANKARA
45.İmza

Şantiye Şefinin
46.Adı soyadı, unvanı: İSA ATAMAN (MİMAR)
47.TC kimlik no: 10983696370
48.Oda sicil no: 27215
49.Sigorta sicil no: 0
50.Sözleşme tarihi: 24.01.2011
51.Sözleşme no: 1543
52.Adres: XIZLARPINARI CAD.DERYA SOK.NO:1/2 X.ÖRENİ/ANKARA
53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
(12201) Büro	107	14865
(12112) Kafeterya (ticari yapı sahasında)	2	144
(12301) Mağaza	1	1245
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - detay belirtilmeyecek)		23855
Toplam (12201) Büro	110	40113

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bentler yapı sayısı: 1	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 110	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2): 3172
61.Yapı inşaat alanı(m2): 40113	62.Toplam yapı sayısı: 1	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 110	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı
65.Toplam taban alanı(m2): 3172	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 40113	67.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 6	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 28
69.Yapının toplam kat sayısı: 34	70.İlave kat sayısı	71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 18,1	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 87,2
73.Yapının toplam yüksekliği(m): 105,3	74.İlave kat yüksekliği(m)	75.Yapının sınıfı: V	76.Yapının grubu: A
77.1 m2 maliyeti (TL): 1040	78.Yapının maliyeti (TL): 41717520	79.Yapının arsa değeri (TL): 13682900	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 55400420
81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 41717520			

Yapının Teknik Özellikleri

Isıtma sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Buna ilişkin kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima
83.Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar
84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Sobalı; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek
85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal
86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
87.Atık Su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
88.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı
89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu
90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
91.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel
92.Döşeme: 1.Plak; 2.Mantar Döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ...110... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

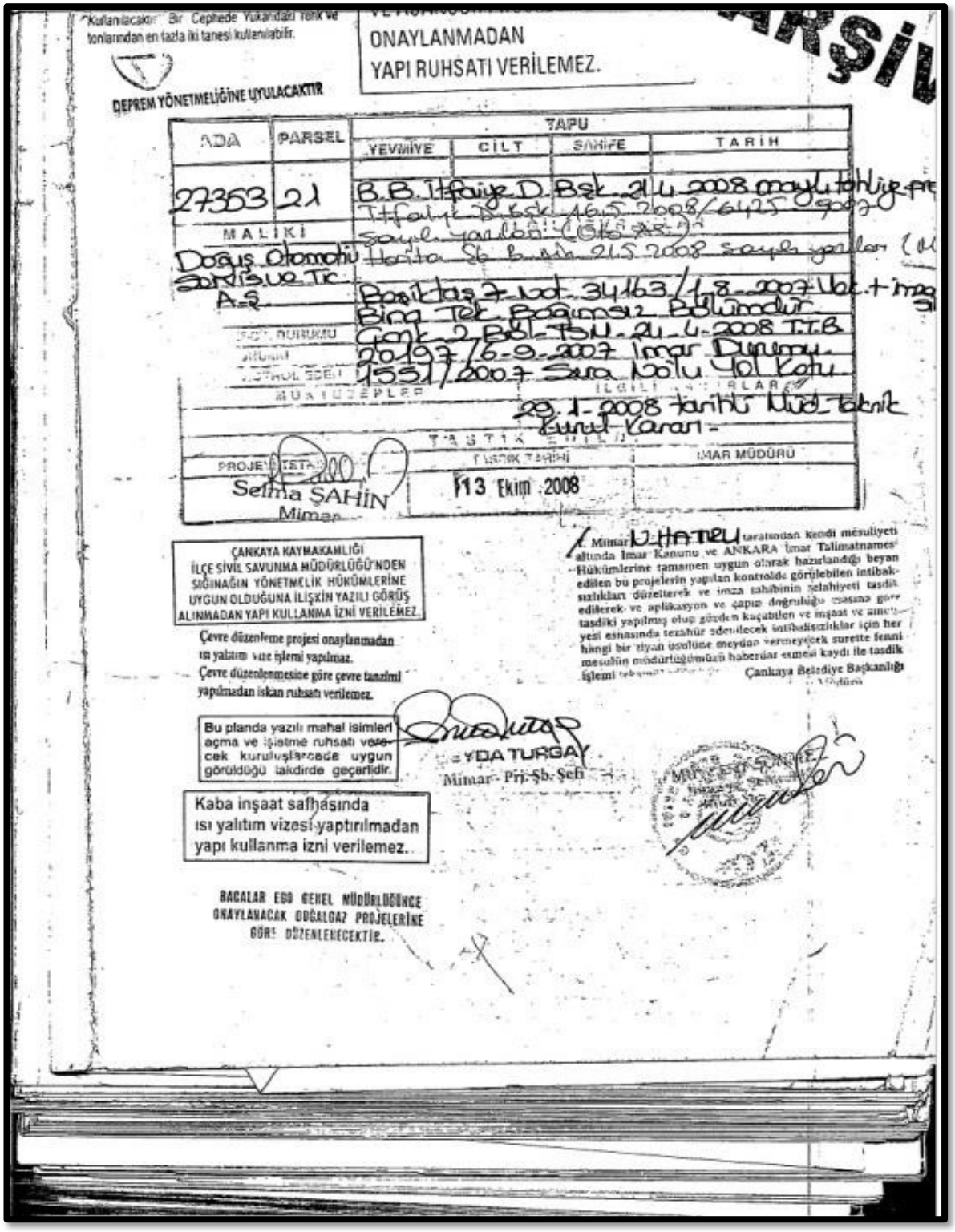
93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

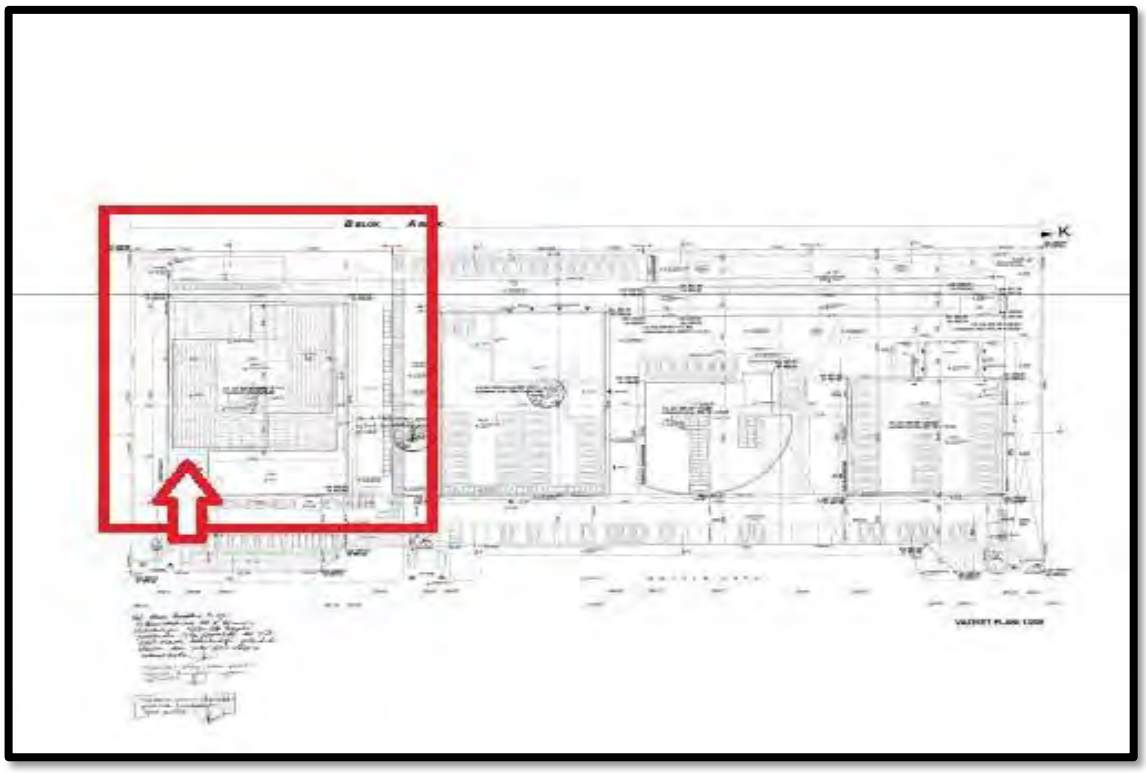
Konut İle İlgili Özellikler

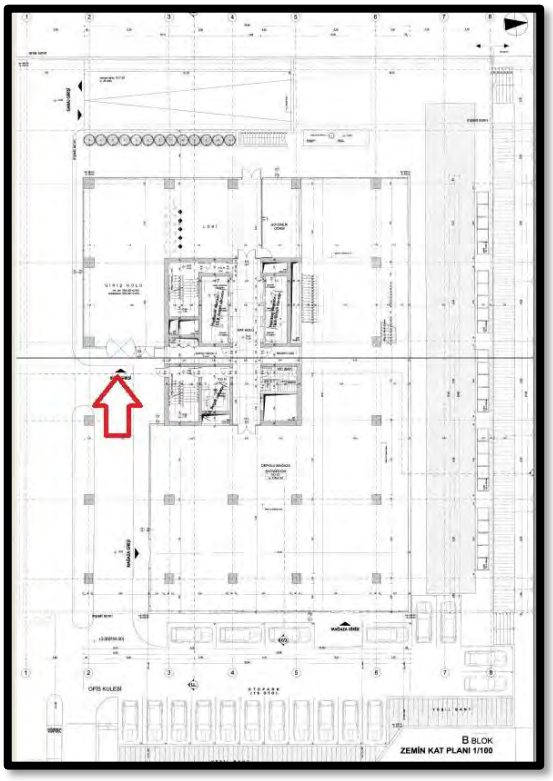
	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								
99. Farklı olan daire sayısı								
100. Bir dairenin yüzölçümü								

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

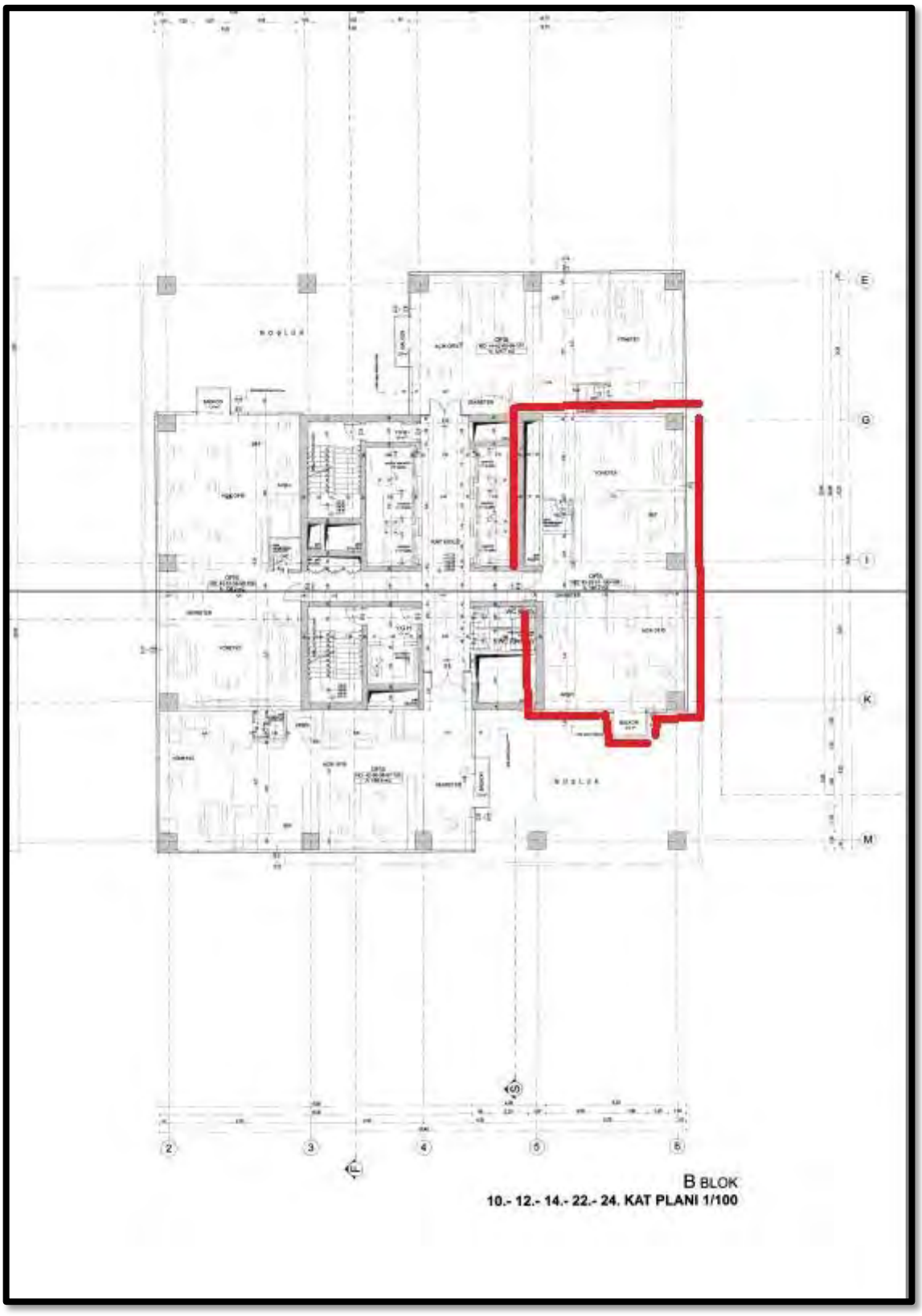
Mimari Proje



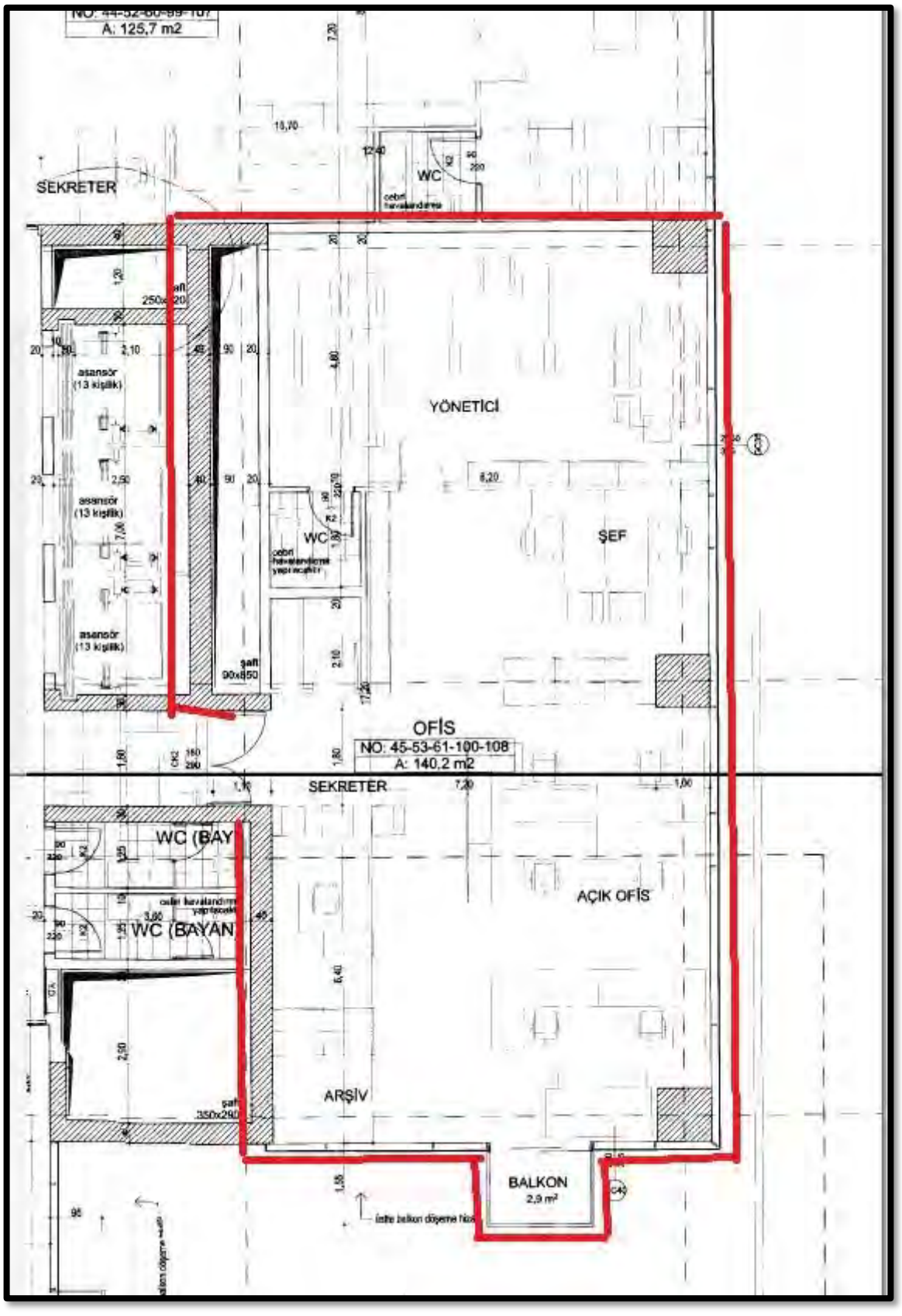




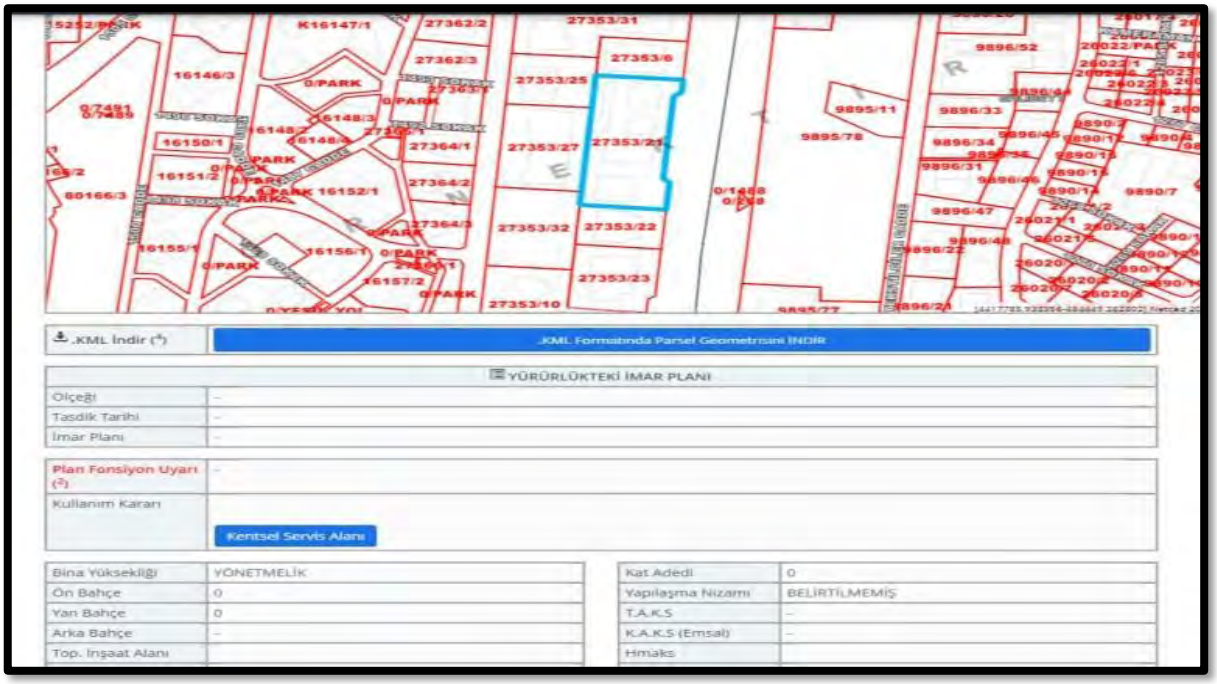
ADİL Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Beştepe Mah. Yaşam Cad. Ak Plaza No:7/25 Yenimahalle/Ankara
Tel : 0 (312) 430 31 84
Faks : 0 (312) 430 31 85
Mail : info@adildegerleme.com



ADİL Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Beştepe Mah. Yaşam Cad. Ak Plaza No:7/25 Yenimahalle/Ankara
Tel : 0 (312) 430 31 84
Faks : 0 (312) 430 31 85
Mail : info@adildegerleme.com


A: 125,7 m2
SEKRETER
WC
YÖNETİCİ
ŞEF
asansör (13 kişilik)
asansör (13 kişilik)
asansör (13 kişilik)
şaft 90x850
OFİS
NO: 45-53-61-100-108
A: 140,2 m2
SEKRETER
WC (BAY
WC (BAYAN
AÇIK OFİS
ARŞİV
şaft 350x290
BALKON
2,9 m²

İmar Paftası Örneği



Tapu Fotokopisi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ANKARA
İlçe: ÇANKAYA
Mahalle/Köy: KARAKUŞUNLAR
Ada: 27353 Parsel: 21
Yüz Ölçümü: 12.639,00 m2
Niteliği: 34-kath II BLOK İşyeri
5.kath A Blok İşyeri

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: OFİS
Arsa Payı: 72/12439
Blok/Giriş/Kat No: B-: 22
Bağımsız Bölüm No: 100
Cilt/Sayfa No: 243 - 30303

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: KADEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 79746058
Kat Mülkiyeti
Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
İşlem Sebebi:
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 25/01/2021 - 6259
Sisteme Uygunluk:

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu sicile müracaat edilmesi gerekmektedir.

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2024-09:33

Kaydı Oluşturan: CEBRAİL EMRE ÇALIM (Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183124609744	20240503-1283-F02048	60974

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	27353/21
Taşınmaz Kimlik No:	79746058	AT Yüzölçüm(m2):	12439.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/22//100
Cilt/Sayfa No:	243/30303	Arsa Pay/Payda:	72/12439
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34-katlı B BLOK Işyeri 5 katlı A Blok Işyeri

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 12-08-2013 15:02 - 44630	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 12-08-2013 15:02 - 44630	
Beyan	Yönetim Planı : 26/12/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 02-01-2013 15:39 - 138	
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:5014760) BAKANLAR KURULU VKN:6240180297	Çankaya 2.Bölge(Kapatildi) - 19-08-2009 14:12 - 12611	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
562377699	(SN:8289446) KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2021 6209	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

2 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: İMCA ELEKTRONİK VE BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin Yapı değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasına dair yazı dosyasındadır.) Tarih: 07/07/2014 Sayı: 12599	KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485		
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllığı 1 t.l. bedelle tedaş lehine 99 yıllığına kira şerhi)	KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Çankaya - 09-01-2013 15:42 - 1321	
Beyan	Diğer (Konusu: şirketin tür değişikliği evrağı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -	KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8094224) ANKARA TİCARET ODASI TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Çankaya - 24-08-2020 09:41 - 70002	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **u7L5ijtFaS8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.06.2014 No : 402854

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.07.2021 **Belge No: 2021-01.4099**

Sayın Ali YAZ

(T.C. Kimlik No: 10139825290 - Lisans No: 402854)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407969

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Cabbar DALGIÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 **Belge No: 2019-01.1339**

Sayın Cabbar DALGIÇ

(T.C. Kimlik No: 11677406934 - Lisans No: 407969)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ					İLİ		İLÇESİ		MAHALLESİ/KÖYÜ		CİLT NO	HANE NO
					ADANA		YÜREĞİR (1748)		YAKAPINAR MAHALLESİ		153	1
SIRA	BSN	C	YAKINLIK DERECESİ	T.C. KİMLİK NO	ADI	SOYADI	BABA ADI	ANA ADI	DOĞUM YERİ VE TARİHİ	MED.HALİ VE DİNİ	TESCİL TARİHİ	OLAYLAR VE TARİHLERİ
1	30	E	Kendisi	11677406934	GÜNEY	DALGIÇ	MEHMET	DURDANE	ADANA 19.06.1985	Evli İslam	26.06.1985	Ölüm: SAĞ Evlenme: 09.04.2011 Boşanma: ----------

BSN	ADI	DÜŞÜNCELER	
30	GÜNEY	YERLEŞİM YERİ	(12.04.2019) : TOROS MAH. AHMET SAPMAZ BUL. PINAR APT BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 07 ÇUKUROVA / ADANA
30	GÜNEY	İDR.KAYIT DÜZELTME / TAMAMLAMA	(22.09.2022) : 5490 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 11. MADDESİ UYARINCA ÇUKUROVA İLÇE İDARE KURULUNUN 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARINA GÖRE KAYMAKAMLIK MAKAMININ 15.09.2022 TARİH VE 22 SAYILI KARARINA GÖRE ADANA - ÇUKUROVA İLÇESİ TARAFINDAN 2022/435 NO İLE TESCİL EDİLMİŞTİR. AD DÜZELTMESİ: AD BİLGİSİ CABBAR İKEN GÜNEY OLARAK DÜZELTİLMİŞTİR.

AÇIKLAMALAR	DÜZENLEYEN	ONAYLAYAN YETKİLİNİN
1-) KİŞİ VEYA KİŞİLERİN KAYDI KÜTÜĞE UYGUNDUR. 2-) İŞBU NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ İLGİLİ MAKAMA İBRAZ EDİLMEK ÜZERE 11677406934 T.C. KİMLİK NUMARALI KİŞİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLENMİŞTİR. BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 3-) İŞBU NÜFUS KAYIT ÖRNEĞİ 2033-ÇUKUROVA İLÇE NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 12.10.2022 TARİHİNDE DÜZENLENMİŞ OLUP, 10.04.2023 TARİHİNE KADAR GEÇERLİDİR.	HİLAL ÇAM V.H.K.İ. Paraf	JÜLİDE ALPTEKİN 2033-Çukurova Nüfus Müdürü 12.10.2022 18:36 İmza Mühür

Taşınmazlık Değerleme & Danışmanlık A.Ş.