



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul

Fabrika

Değerleme

Sincan / Ankara

Raporu

2022REVB214 / 30.09.2022



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

10032 Sok. No:10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İzmir/Çiğli

Sayın Musa KARACA,

Talebiniz doğrultusunda Sincan'da konumlu olan "**Fabrika Tesisi**"nin pazar değerine yönelik **2022REVB214** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 32.820 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 16.263,18 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	137.572.000.-TL	Yüzotuzyedimilyonbeşyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	162.334.960.-TL	Yüzaltmışikimilyonüçyüzotuzdörtbindokuzyüz altmış.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 29.06.2022 tarih, 1663 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Temelli/Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi 23. Cadde No: 3 310 Ada 8 ve 10 Parseller; 335 Ada 20 Parsel Sincan/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 310 ada, 8 ve 10 no.lu parseller ve 335 ada 20 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	10.800 m ² (310 Ada 8 Parsel) 16.620 m ² (310 Ada 10 Parsel) 5.400 m ² (335 Ada 20 Parsel)	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı KAKS: 0,60	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (310 Ada 8 Parsel)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2	Yol kotu altı kat sayısı: -
ANA TAŞINMAZ (310 Ada 10 Parsel)	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
ANA TAŞINMAZ (335 Ada 20 Parsel)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 2016
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Sanayi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	6.782,16 m ² (310 Ada 8 Parsel) 6.313,77 m ² (310 Ada 10 Parsel)

		3.167,25 m ² (335 Ada 20 Parsel)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI		%6
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ		16,7 Yıl
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ		1.300-1.400.-TL/m ²
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ		35-38 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM		Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ		30.09.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		137.572.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)		162.334.960.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.09.2022 tarihinde, 2022REVB214 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 310 ada, 8 ve 10 no.lu parseller ve 335 ada 20 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.09.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 06.09.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2022 değerlendirme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1663 no.lu ve 29.06.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1663 no.lu ve 29.06.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 310 ada, 8 ve 10 no.lu parsel ve 335 ada 20 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.09.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2016	2016REVB286	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	5.820.000*
Rapor 2	06.10.2017	2017REVB266	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	13.870.000
Rapor 3	31.12.2020	2020REVB293	Merve ÇOLAK Bilge SEVİLENGÜL	35.485.000

***Konu taşınmazlardan 310 ada, 7 ve 8 no.lu parsellerin sadece arsa değeri takdir edilmiştir.**

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 10032 Sok. No:10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İzmir/Çiğli adresinde faaliyet gösteren Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

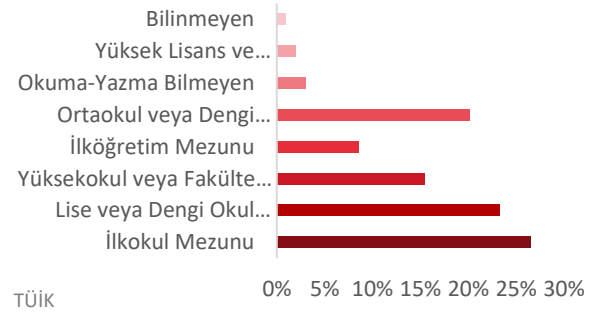
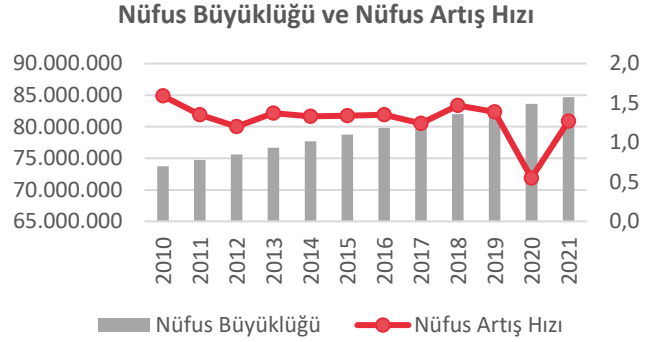
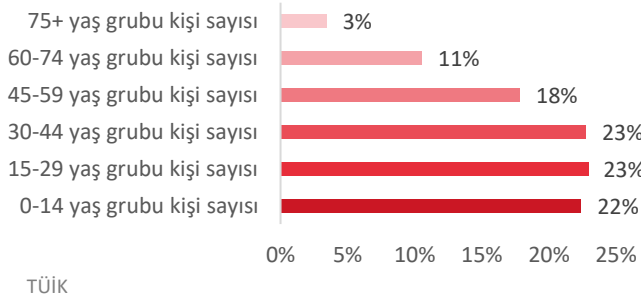
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

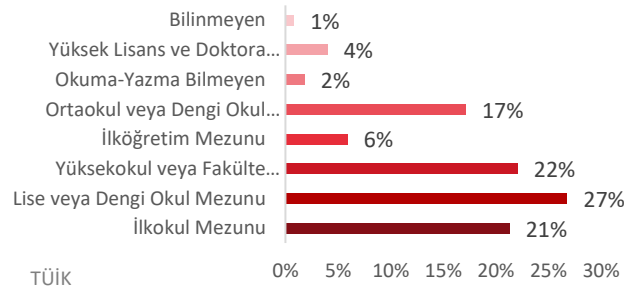
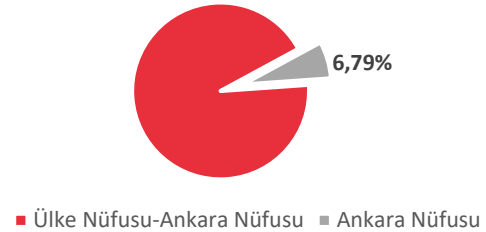
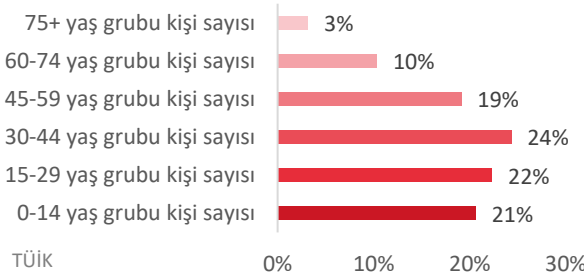
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Ankara

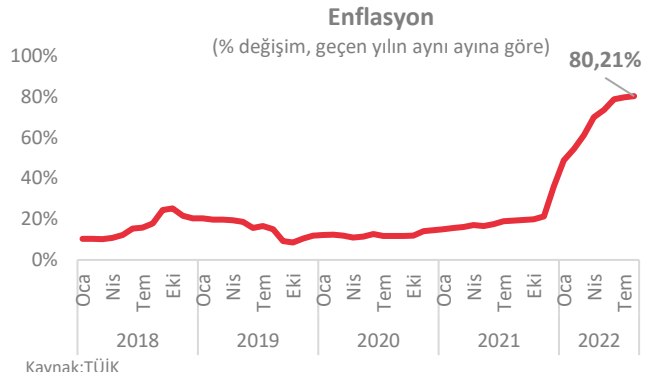
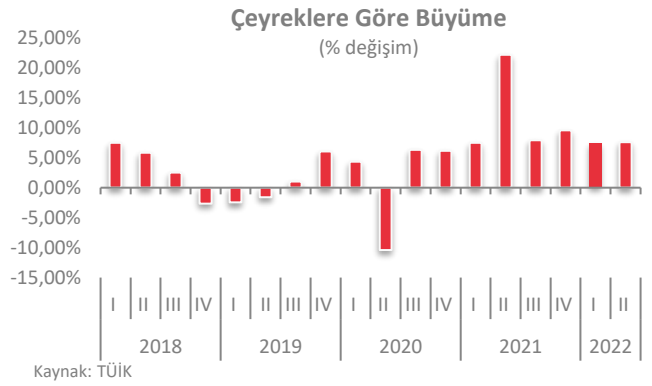
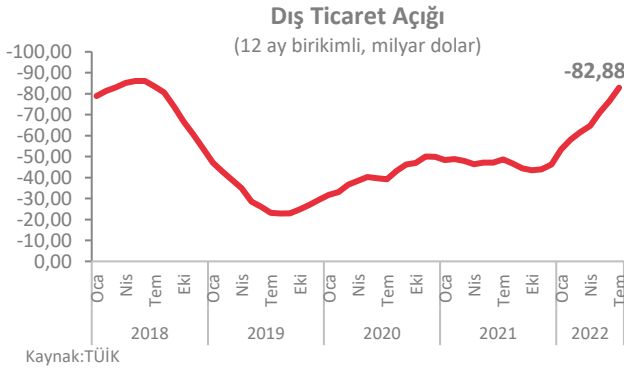
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %6,79’unun ikamet ettiği Ankara, 5.747.325 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %1,48 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.

Ağustos ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %1,5 artarken yıllık enflasyon Temmuz ayındaki %79,6'dan %80,2'ye yükselmiştir. Ağustos ayında enflasyonda yükselişi ulaştırma grubu sınırlamıştır. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,4 artarken yıllık bazda Temmuz ayındaki %144,6'dan %143,7'ye gerileyerek 12 ay sonra ilk kez gerileme kaydetmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 65,0 yüzde puandan 63,5 yüzde puan seviyesine inmiştir.



Temmuz ayında ihracat son bir yılın en düşük hızında artış kaydederken ithalat güçlü seyrini sürdürmüştür. İhracat yıllık bazda %13,4 artarken ithalattaki artış %41,4 gibi güçlü bir oranda kalmaya devam etmiştir. Böylece dış ticaret açığı geçen yılki 4,3 milyar dolardan 10,7 milyar dolara yükselmiş; altın ve enerji hariç ticaret dengesi ise 758 milyon dolar açık vermişken bu yıl 2,7 milyar dolarlık açık vermiştir. Bu sonuçlarla ihracatın ithalatı karşılama oranı enerji ve altın hariç çekirdek verilerde %97,8 seviyesinde gerçekleşirken manşet veride %75'e gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara		
İlçesi	Sincan		
Mahallesi	Temelli/Malıköy		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	310		335
Parsel No	8	10	20
Ana Gayrimenkulün Niteliği	İki Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası	1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası	2 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	10.800 m ²	16.620 m ²	5.400 m ²
Malik / Hisse	Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteriden temin edilen ve 08.09.2022 tarih, saat 11.47 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

310 ada 8 parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Kısıtlı Malik/Lehtar: Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi), (07.11.2019 tarih, 42584 yevmiye no)

310 ada 10 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Kısıtlı Malik/Lehtar: Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi), (10.01.2019 tarih, 919 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 30.000.000.-TL tutarında, 1. dereceden %22 faiz oranlı müşterek ipotek bulunmaktadır. (21.01.2019 tarih ve 1992 yevmiye no)

335 ada 20 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez (Kısıtlı Malik/Lehtar: Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi), (Malik/Lehtar: Başkent Organize Sanayi Bölgesi) (29.08.2016 tarih, 32534 yevmiye no)

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Kısıtlı Malik/Lehtar: Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi), (29.08.2016 tarih, 32534 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 30.000.000.-TL tutarında, 1. Dereceden, %18 faiz oranlı müşterek ipotek bulunmaktadır. (13.10.2016 tarih ve 38246 yevmiye no)

*** Madde 18 – Katılımcılara arsa tahsisi. Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır.**

Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştiqal konularını, kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Ancak, arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(Ek fıkra: 23/10/2008-5807/4 md.) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

OSB'lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere, Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Türk Standartları Enstitüsü, Posta İşletmesi Genel Müdürlüğü, T. Telekomünikasyon A.Ş., Türk Patent Enstitüsü, müteşebbis heyette temsil edilen oda gibi kurum ve kuruluşlara müteşebbis heyet tarafından mülkiyeti OSB'de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur” ve “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır” beyanları bulunmakta olup konu takyidatlar taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.09.2022 tarih, saat 11.47 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre yapılan incelemelere istinaden taşınmazlardan 310 ada 8 parselde 07.11.2019 tarih 42584 yevmiye no ve 310 ada 10 parselde 10.01.2019 tarih 919 yevmiye no ile Başkent OSB Müdürlüğünden Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satış işlemi gerçekleşmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parsellerin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu Başkent Organize Sanayi Bölgesi'nde, genel olarak parsellerin tamamı KAKS: 0,60 sanayi alanı lejantına sahiptir.

Başkent Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 06.09.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsellerin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Başkent Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 22.02.2008

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 0,60
- H_{maks}: Serbest
- Çekme mesafeleri: 310 ada 8 ve 10 parseller için önden 10 m, yanlardan 5'er m; 335 ada 20 parsel için önden 10 m, arka ve yanlardan 5'er m olarak belirlenmiştir.

Plan Notları:

1. Sanayi tesislerinde (KAKS: Kat alanları kat sayısı) max Emsal:0,60 olacaktır. Hmaks: Serbesttir.
2. Yapılara kot, tesisin cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür üst seviyesinden) kot verilir. Tretuvar seviyesi yol seviyesinden 0,20 m üstü kabul edilir.
3. Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.
4. Parsel bazında detaylı zemin etüdüleri yapıp, temel biçimleri yapı statifi ve yapı malzemesi belirledikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
5. Temelli havaalanı kullanımdan kaldırılana kadar uçuş konisi içerisinde Milli Savunma Bakanlığınca 31.10.1996 tarih ve 12552 sayılı yazı ekinde yürürlüğe konuları mania planını kriterlerine uyulacaktır.
6. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi Organize Sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir. Otopark alanları planlanırken otopark mevzuatındaki kriterler geçerlidir.
7. Tüm işletmelerde sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.
8. Ankara ili, Polatlı ilçesi, Temell, beldesi, Malıköy Mevki, OSB 4. derece deprem bölgesindedir. Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerine "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar" hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın2. maddesine göre 18.05.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanmış Ankara ili, Polatlı ilçesi, Temelli Beldesi, Malıköy Mevki, 18, 19, 23 paftalara

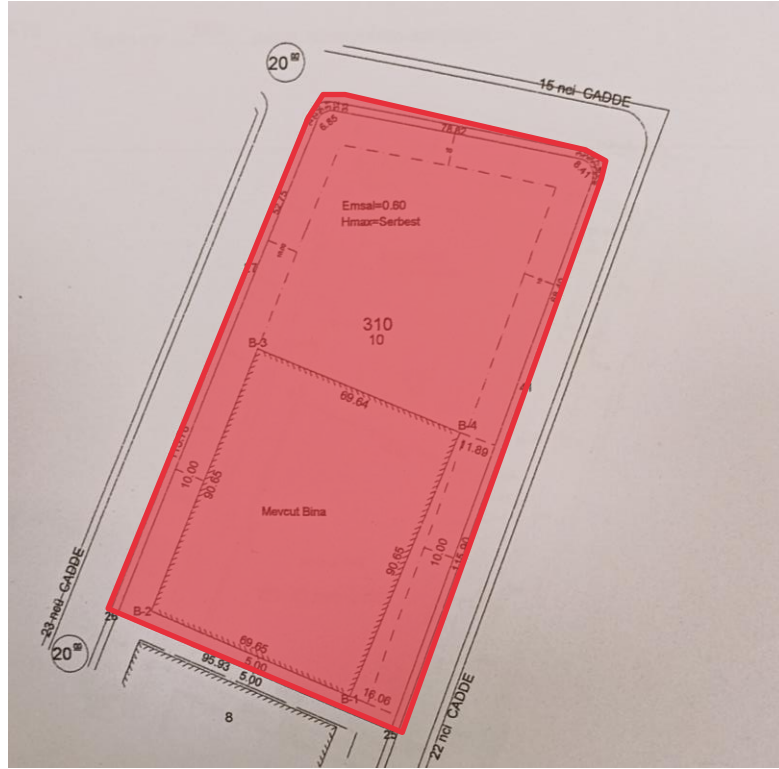
ait Jeolojik Jeoteknik zemin etüd raporunun sonu ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.

10. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı olarak çıkartılan; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliğine uyulması ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir." Belgesinin alınması gerekmektedir.
11. Hava kalitesinin Korunması Yönetmeliği çerçevesinde kirletici vasıflı yüksek olmayanları ile havayı kirletici gaz emisyonubırakmayacak tesislere yer verilecektir. Havaya karışacak olan partiküller maddelerin tutulabilmesi için ise tesisler filtrasyon sistemi kurulacaktır.
12. 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile 26.09.1995 gün ve 22416 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine" uyulacaktır.
13. Sanayi Bölgesinde yer alacak işletmeler Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde ön arıtma yapılması zorunludur.
14. Yapılaşma hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.
15. Binaların dış görünüşleri, OSB Yönetmeliğinin 54. maddesine göre mimari bütünlüğü koruyacak ve bütünlüğe değer katacak nitelikte projelendirilmesi, inşası ve mimari projelerde kullanılacak malzemenin nitelik ve renginin belirtilmesi zorunludur.
16. Parsel etrafında inşa edilecek dolu bahçe duvarlarının yüksekliği OSB yollarına bakan kısımlarda yaya kaldırımını diğer cephelerde ise tabii zemin seviyesini 30 cm'den fazla aşamaz. Parsel duvarlarının üzeri metal veya ahşap parmaklık gibi arkasını gösteren estetik malzeme ile kapatılabilir. Duvar ve parmaklığın toplam yüksekliği 1,50 m'yi geçemez. Mimari projelerde detayların hazırlanması ve onaylatılması gerekir.
17. 4562 Sayılı OSB Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği geçerlidir. Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

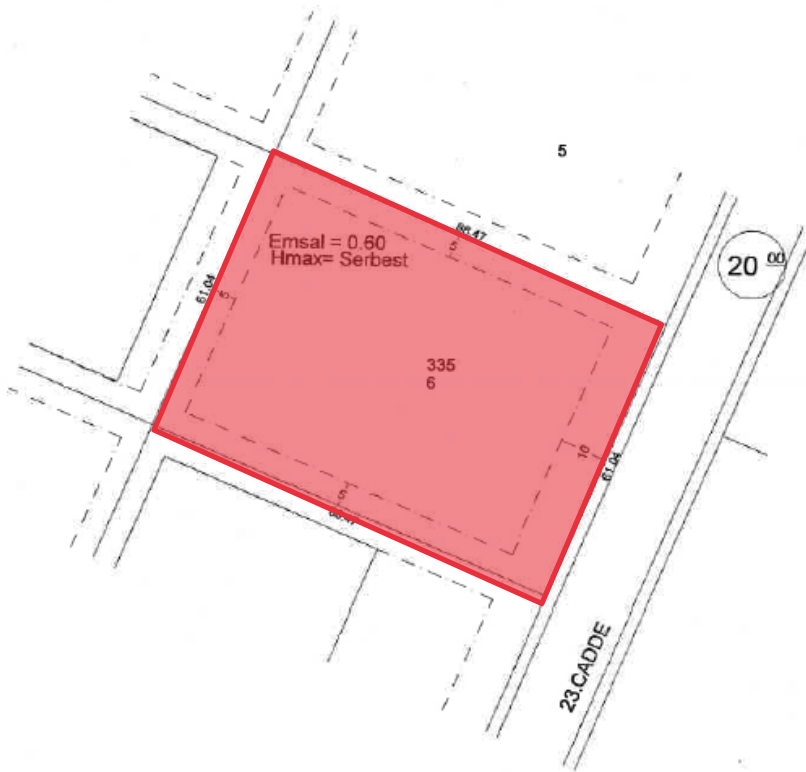
310 Ada 8 Parsel;



310 Ada 10 Parsel;



335 Ada 20 Parsel;



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların da sınırları içerisinde olduğu Başkent Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı 22.02.2008 tarihinde onaylanmış olup 17.09.2018 tarih 3675 sayılı yazı ile taşınmazlardan 310 ada 6 ve 7 parsellerin tevhidini sonucu 10 parsel oluşmuştur. Bunun dışında son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Başkent Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde 06.09.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

310 Ada 8 Parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.02.2017	-	6.782,16	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 6.782,16 m ² Sanayi: 6.494,03 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2017	252/2017-08	6.782,16	Yeni Yapı	Ortak Alan (Sığınak): 211,20 m ² Ortak Alan: 62,17 m ² Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 14,76 m ² Sanayi: 6.494,03 m ²
Yapı Ruhsatı	16.10.2019	374/2019-32	6.782,16	Yeniden	Ortak Alan (Sığınak): 211,20 m ² Ortak Alan: 62,17 m ² Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 14,76 m ² Sanayi: 6.494,03 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.11.2019	261/2019-35	6.782,16	Kısmi Kullanım İzni	Ortak Alan (Sığınak): 211,20 m ² Ortak Alan: 62,17 m ² Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 14,76 m ²

310 Ada 10 Parsel; (eski parsel numaralarından biri olan 310 ada 7 parsel için alınmıştır.)

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.09.2018	-	6.313,77	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 6.313,77 m ² Sanayi: 6.304,02 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2017	252/2017-07	6.531,37	Yeni Yapı	Ortak Alan (Sığınak): 217,60 m ² Ortak Alan: 9,75 m ² Sanayi: 6.264,86 m ²
Yapı Ruhsatı	17.10.2018	365/2018-109	6.313,77	Tadilat	Ortak Alan (Sığınak): 39,16 m ² Ortak Alan: 9,75 m ² Sanayi: 6.264,86 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.01.2019	232/2019-01	6.313,77	Tadilat	Ortak Alan (Sığınak): 39,16 m ² Ortak Alan: 9,75 m ²

335 Ada 20 Parsel (eski parsel numarası 335 ada 6 parsel için alınmıştır.)

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.12.2015	-	3.167,25	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 3.167,25 m ² Sanayi: 3.113,51 m ²
Yapı Ruhsatı	13.01.2016	215/2016-01	3.167,25	Yeni Yapı	Ortak Alan (Sığınak): 34,84 m ² Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 18,90 m ² Sanayi: 3.113,51 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.09.2016	169/2016-22	3.167,25	Yeni Yapı	Ortak Alan (Sığınak): 34,84 m ² Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 18,90 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Ayrancı Mahallesi Reşat Nuri Caddesi Huzur Apartmanı No:19/7 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Kutay Ankara Bir Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 310 ada 8 parsel ile ilişkin; 02.02.2017 tarihli "Mimari Proje"; 15.02.2017 tarih 252/2017-08 no.lu, 16.10.2019 tarih 374/2019-32 no.lu "Yapı Ruhsatları" ve 01.11.2019 tarih 261/2019-35 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın mevcut durumuna uygun cins tashihi yapılmış olup yasal süreci tamamlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 10 parsel ile ilişkin; 29.09.2018 tarihli "Mimari Proje"; 15.02.2017 tarih 252/2017-07 no.lu, 17.10.2018 tarih 365/2018-109 no.lu "Yapı Ruhsatları" ve 07.01.2019 tarih 232/2019-01 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın mevcut durumuna uygun cins tashihi yapılmış olup yasal süreci tamamlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 335 ada 20 parsel ile ilişkin; 14.12.2015 tarihli "Mimari Proje"; 13.01.2016 tarih 215/2016-01 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 09.09.2016 tarih 169/2016-22 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın mevcut durumuna uygun cins tashihi yapılmış olup yasal süreci tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

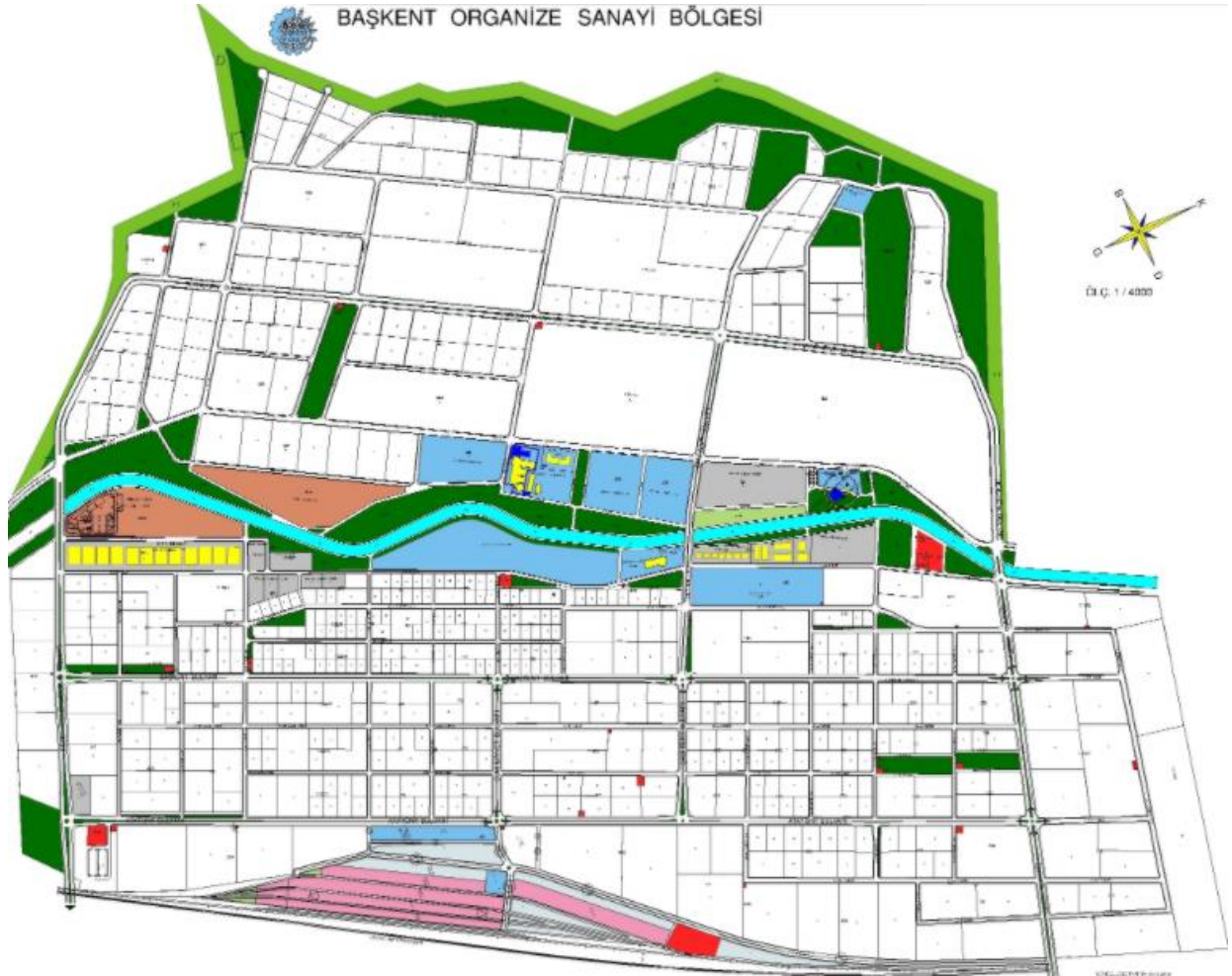
Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

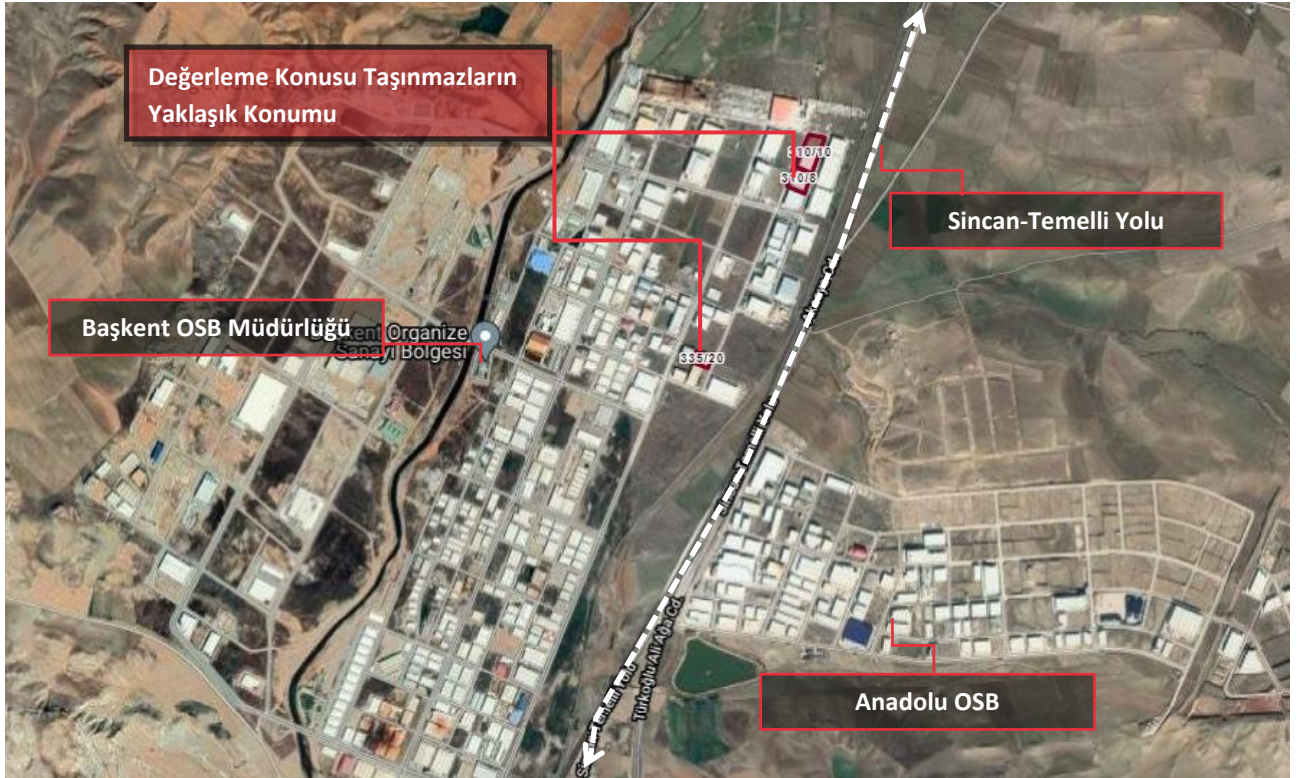
Gayrimenkullerin açık adresi: Temelli/Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi 23. Cadde No:3 310 Ada 8 ve 10 Parsel; 335 Ada 20 Parsel Sincan/Ankara

Taşınmazlar, Ankara ilinin batısında, Eskişehir Ankara Karayolu'na 6 km mesafede konumlu olan Başkent OSB içerisinde yer almaktadır.

Başkent Organize Sanayi Bölgesi, Ankara'nın batısında şehir merkezine 33 km mesafede, Temelli Malıköy'de 4 Organize Sanayi Bölgesinin bulunduğu 40.000 dönümlük bir sanayi havzasında yer almaktadır. Sektörel dağılımda; mevcut yatırımların %60'ı metalürji ve makine, %10'u savunma, %9'u kimya, %5'i gıda, %4'ü ilaç ve medikal oluştururken, %12'si ise diğer sektörler firmalarından oluşmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlar OSB içerisinde 23. Cadde üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu, Başkent OSB 1. Etap OSB'nin en değerli bölgesi olarak kabul görmektedir. 1. Etap'taki arsa tahsisleri 2016 yılında tamamlanmış olup bölgedeki doluluk oranı orta-yüksek seviyededir. Taşınmazların yakın çevresinde kurulum aşamasında sanayi yapıları, boş sanayi parselleri ve altyapısı tamamlanmış çalışmakta olan sanayi yapıları bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Sevinç Makina, Sem Transformator, Ertem Basın, Safaş Sünger, Geoplast Plastik, Anıl Kağıtçılık ve Zemin Teknikleri ve Elin PV Modül Fabrikası gibi firmalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Sincan İlçe Merkezi	22,60 km
Ankara İl Merkezi	41,20 km
Esenboğa Havalimanı	61,50 km

***Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 8 parsel dikkate alınmıştır**

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

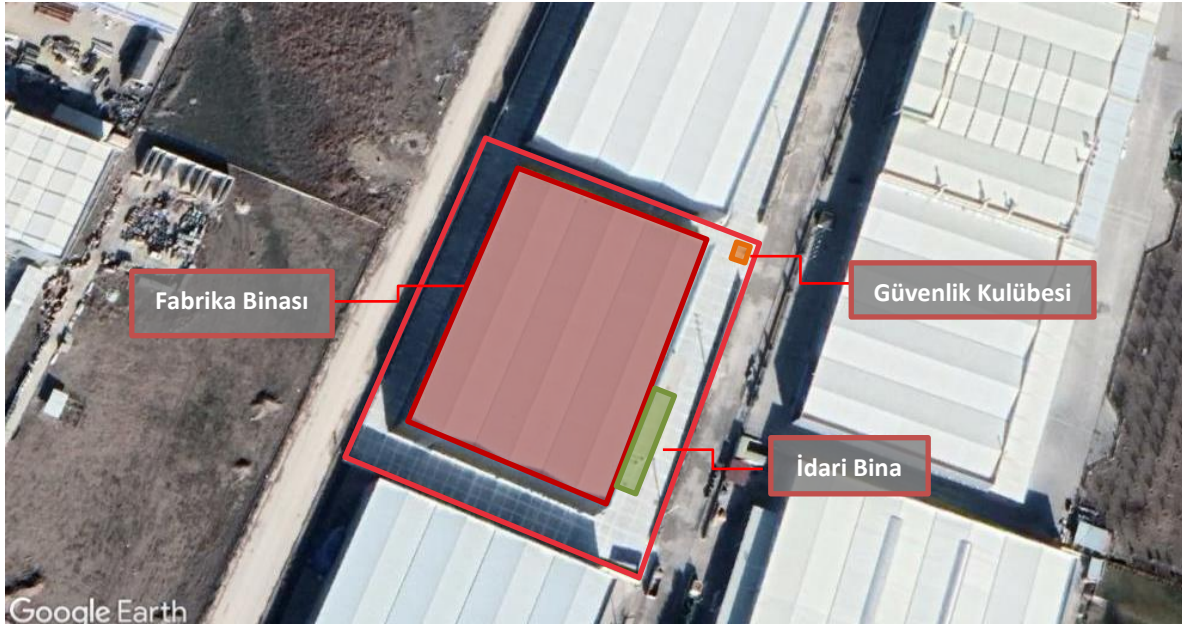
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi'nde Başkent Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 310 ada 8, 10 parseller ile 335 ada 20 parsel no.lu taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 8 parsel üzerinde fabrika binası, güvenlik kulübesi ve natamam idari bina; 310 ada 10 parsel üzerinde fabrika binası, trafo ve betonarme test binası ve 335 ada 20 parsel üzerinde fabrika binası, idari bina, trafo, sundurmalar ve güvenlik kulübesi yer almaktadır. Tesislerin çevresinde sınırları belirleyen duvarlar tel çit bulunmaktadır. Taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptirler. Geometrik olarak 335 ada 20 parsel ve 310 ada 8 parsel dikdörtgen, 310 ada 10 parsel ise çokgen bir yapıya sahiptir.

310 Ada 8 No.lu Parsel:



Fabrika Binası; Söz konusu yapı onaylı mimari projesine uygun olarak tek katlı 6.075,98 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmaz mevcut durumda yapılan incelemelere göre çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olarak inşa edilmiş olup duvarları sandviç paneldir. Fabrika binası içerisinde mimari projesine göre sığınak alanı yer almaktadır. Mevcut durumda ise sığınak alanı inşa edilmemiş olup üretim alanına dahil edilmiştir. Fabrika binasının yüksekliği 13 m'dir.

İdari Bina; Onaylı mimari projesine göre 492,79 m² zemin kat ve 213,39 m² 1. normal kattan oluşmaktadır. Bina fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilmiştir. Mevcut durumda yapılan tespitlere göre konu yapı onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmekte olup taşınmazın natamam vaziyettedir. Mevcut durumda taşınmazın taşıyıcı sistemi tamamlanmış ancak perde duvar ve dış duvarları tamamlanmamış durumdadır. İdari binanın hesaplanan tamamlanma oranı yaklaşık %40 seviyelerindedir.

Güvenlik Kulübesi; Söz konusu yapı mevcut durumda 8 m² kapalı alanlı olup taşınabilir prefabrik sistemde inşa edildiğinden değere dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yaklaşık 4.230 m² saha betonu ve 634 m² beton duvar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

310 Ada 10 No.lu Parsel:



Fabrika Binası; Söz konusu yapı tek katlı 6.313,77 m² alana sahiptir. Fabrika binası içerisinde mimari projesine göre üretim alanı, sığınak ve idari alan yer almaktadır. Taşınmaz mevcut durumda yapılan incelemelere göre çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olarak inşa edilmiş olup duvarları sandviç panel kaplamadır. Fabrika binasının yüksekliği 13 m'dir.

Betonarme Test Binası; Söz konusu yapı tek katlı yaklaşık 445 m² kapalı alana sahiptir. Yapını herhangi bir yasal evrakı bulunmamasıyla birlikte yapı kaba inşaat halinde yaklaşık %40 bitmişlik oranına sahiptir. Yapı üretimden çıkan araçların test rampası olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmaza ilişkin yasal evrak bulunmaması sebebiyle yasal durum değeri verilememiştir.

Trafo; Betonarme sistemde zemin katlı olarak inşa edilen yapı 25 m² kapalı alana sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin yasal evrak bulunmaması sebebiyle yasal durum değeri verilememiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yaklaşık 4.480 m² saha betonu ve 920 m² beton duvar harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

335 Ada 20 No.lu Parsel:



Fabrika Binası: Söz konusu yapı tek katlı 2.650,35 m² alana sahiptir. Fabrika binası içerisinde mimari projesine göre sığınak alanı yer almaktadır, mevcut durumda sığınak alanı inşa edilmemiş olup üretim alanına dahil edilmiştir. Söz konusu aykırılık geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili resmi kurumda yapılan incelemelerde söz konusu aykırılığa ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır. Taşınmaz mevcut durumda yapılan incelemelere göre çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olarak inşa edilmiş olup duvarları sandviç panel kaplamadır. Fabrika binasının yüksekliği 13 m'dir.

İdari Bina: Söz konusu yapı fabrika binasına bitişik olarak betonarme sistemde inşa edilmiştir. İdari bina mimari projesiyle uyumlu olarak zemin 258,45 m² ve 1. normal kattan 258,45 m² oluşmaktadır. Söz konusu binanın zemin katında sistem odası, duş ve WC alanları, mutfak, soyunma odaları, pano odası, ofisler ve yemekhane; 1. normal katında ise muhasebe odası, ofisler, WC alanları, mutfak ve arşivden oluşmaktadır.

Güvenlik Kulübesi: Söz konusu yapı zemin kattan oluşmakta olup 15 m² kapalı alana sahiptir. Yapıya ilişkin yasal evrak bulunmaması sebebiyle yasal durum değeri verilmemiştir.

Sundurma-1; Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 100 m² alanlıdır. Söz konusu yapıya ilişkin yasal evrak bulunmaması sebebiyle yasal durum değeri verilmemiştir.

Sundurma-2; Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 80 m² alanlıdır. Söz konusu yapıya ilişkin yasal evrak bulunmaması sebebiyle yasal durum değeri verilmemiştir.

Trafo; Betonarme sistemde zemin katlı olarak inşa edilen yapı 25 m² kapalı alana sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin yasal evrak bulunmaması sebebiyle yasal durum değeri verilmemiştir.

Prefabrik Dinlenme Alanı; Söz konusu yapı mevcut durumda 42 m² kapalı alanlı olup taşınabilir prefabrik sistemde inşa edildiğinden değere dahil edilmemiştir

Değerleme konusu parsel üzerinde yaklaşık 2.490 m² saha betonu, 600 m² tel çit ve 150 m² beton duvar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

ALANLAR				
Ada/Parsel	Bina Adı	Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
310 Ada 8 Parsel	Fabrika Binası	Zemin Kat	6.075,98	6.075,98
	İdari Bina	Zemin Kat	492,79	492,79
		1. Kat	213,39	213,39
TOPLAM			6.782,16	6.782,16
310 Ada 10 Parsel	Fabrika Binası	Zemin Kat	6.313,77	6.313,77
	Betonarme Test Binası	Zemin Kat	-	445,00
	Trafo	Zemin Kat	-	25,00
TOPLAM			6.313,77	6.783,77
335 Ada 20 Parsel	Fabrika Binası	Zemin Kat	2.650,35	2.650,35
	İdari Bina	Zemin Kat	258,45	258,45
		1. Kat	258,45	258,45
	Güvenlik Kulübesi	Zemin Kat	-	15,00
	Sundurma-1	Zemin Kat	-	100,00
	Sundurma-2	Zemin Kat	-	80,00
	Trafo	Zemin Kat	-	25,00
TOPLAM			3.167,25	3.387,25
GENEL TOPLAM			16.263,18	16.953,18

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit, Prefabrik Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam, Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	310 Ada 8 Parsel Fabrika Binası: 1 katlı (Zemin kat)

	İdari Bina: 2 katlı (Zemin kat ve 1 normal kat) 310 Ada 10 Parsel Fabrika Binası, Betonarme Test Binası ve Trafo: 1 katlı (Zemin kat) 335 Ada 20 Parsel Fabrika Binası, Güvenlik Kulübesi, Sundurma-1, Sundurma-2, Trafo: 1 katlı (Zemin kat) İdari Bina: 2 katlı (Zemin kat ve 1 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	16.263,18 m ² (Yasal durum) 16.953,18 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~3-6 *310 ada 8 parselin idari binası, 310 ada 10 parselin betonarme test binası inşaat halindedir.
Dış Cephe	Sandviç panel, dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	16.263,18 m ² (Yasal durum) 16.953,18 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Brüt beton, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Sıva üzeri boya, sandviç panel, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Panel kaplama
Aydınlatma	Floresan, spot

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 8 parsel ve 335 ada 20 parsel üzerinde yer alan üretim alanında mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak üretim alanı içerisinde yer alan sığınak alanı üretim alanına dahil edilmiş olup söz konusu aykırılık geri dönüştürülebilir niteliktedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir niteliktedir. Buna karşın 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında söz konusu değişikliğe istinaden yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konu tesisler mevcutta faal durumdadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı parsellerde otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Ankara'nın önemli sanayi bölgelerinden biri olan Başkent Organize Sanayi Bölgesi içinde konumludur.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölge şehir merkezinden uzakta, sanayi yapılaşmasının yüksek yoğunlukta olduğu ana ulaşım akslarına yakın konumlanmış bir alandır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 10 parsel emsal hakkının tamamını kullanmamaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 310 ada 10 parsel üzerinde yer alan betonarme test binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.
- Başkent Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nce taşınmazlar üzerinde "Taşınmazın İcra Yoluyla Satışı Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde OSB'den Uygunluk Görüşü Alınması Zorunludur." beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 8 parsel ve 335 ada 20 parselde yer alan üretim alanları içerisinde onaylı mimari projesinde ayrılmış olan sığınak alanı üretim alanına dahil edilmiştir. Söz konusu aykırılık geri dönüştürülebilir niteliktedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 8 parselde yer alan idari bina ve 310 ada 10 parselde yer alan betonarme test binası mevcut durumda inşaat halindedir.

✓ FIRSATLAR

- Bölgede bilinirliği yüksek prestijli markaların yer seçmiş olması, bölgeye olan talebi artırmaktadır.

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan fabrika tesislerinin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda "Fabrika" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin arsalarının yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsalarına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12	Başkent Organize Sanayi Bölgesi 1. Etapta konumludur.	Sanayi	E: 0,60	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	10.800	15.000.000	1.388	* Benzer konumdadır. * Bulvar üzerinde konumludur. * Benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Hafriyatları tamamlanmıştır.
2	Sahibinden -	Başkent Organize Sanayi Bölgesi 2. Etapta konumludur.	Sanayi	E: 0,60	Satılık (1 haftadır)	9.629	12.550.000	1.303	* Benzer konumdadır. * Benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Hafriyatları tamamlanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Remax Tecrübe 0539 308 97 87	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Anadolu OSB içerisinde konumludur.	Sanayi	E: 0,70	Satılık (2 haftadır)	8.000	10.500.000	1.313	* Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Güçlü Emlak 0541 280 24 98	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Anadolu OSB içerisinde konumludur.	Sanayi	E: 0,70	Satılık (1 haftadır)	4.000	6.000.000	1.500	* Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma hakkı daha avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

*Emsal karşılaştırmasında 310 ada 8 parsel baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların da sınırları içerisinde olduğu 1. etapta OSB tarafından bütün parsellerin satıldığı bilgisi alınmıştır. OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 2022 yılı 2. etapta yapılan arsa tahsislerinin 800-1.000 TL/m² aralığında olduğu, çoğunun hafriyat ve altyapı maliyetinin olduğu ayrıca 2. etaptaki parsellerin ise 1. etaptaki parsellere göre %10-15 oranında daha düşük değere sahip oldukları bilgisi alınmıştır. Yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri ve konumları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazların arsalarının birim satış değerinin 1.300-1.400 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa)



Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Emlak Ofisi 0532 240 07 00	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Başkent OSB içerisinde 2. etapta yer almaktadır.	Fabrika	Kiralanmış (Yaklaşık 9-10 ay önce)	2.500	49.000	20	* Yapı kalitesi benzerdir. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir.
2	Ünlü Emlak Temelli 0507 257 84 66	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Başkent OSB içerisinde 1. etapta yer almaktadır.	Fabrika	Kiralık (2 haftadır)	5.500	180.000	33	* Yapı kalitesi benzerdir. * Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * 9.000 m ² yüz ölçümlü arsa üzerindedir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Başkent OSB içerisinde 1. etapta yer almaktadır.	Fabrika	Kiralık (1 haftadır)	2.200	80.000	36	* Yapı kalitesi benzerdir. * Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * 3.600 m ² yüz ölçümlü arsa üzerindedir. * 1.700 m ² üretim alanı ve 500 m ² ofis alanından oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Başkent OSB içerisinde 1. etapta yer almaktadır.	Fabrika	Kiralık (2 haftadır)	2.350	85.000	36	* Yapı kalitesi benzerdir. * Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * 4.000 m ² yüz ölçümlü arsa üzerindedir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Remax Tecrübe 0534 570 03 62	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Başkent OSB içerisinde 1. etapta yer almaktadır.	Fabrika	Kiralık (3 haftadır)	15.000	600.000	40	* Yapı kalitesi daha iyidir. * Benzer konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * 34.000 m ² yüz ölçümlü arsa üzerindedir. * Pazarlık payı yüksektir.

*Emsal karşılaştırmasında 310 ada 8 parsel baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama incelemesinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazların birim kira değerinin 35-38 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Fabrika Kira)



Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.388	1.303	1.313	1.500
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	3%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	-12%	-12%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.430	1.362	1.160	1.325

*Emsal karşılaştırmasında 310 ada 8 parsel baz alınmıştır.

Kiralık Fabrika;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	20,00	33,00	36,00	36,00	40,00
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	55%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	-20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-15%	-5%	-15%	-15%	15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		31,0	29,8	29,1	29,1	36,1

*Emsal karşılaştırmasında 310 ada 8 parsel baz alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazların arsasına göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsaları için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
310 Ada 8 Parsel	10.800,00	1.350	14.580.000
310 Ada 10 Parsel	16.620,00	1.300	21.605.000
335 Ada 20 Parsel	5.400,00	1.400	7.560.000
TOPLAM DEĞERİ			43.745.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanısıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2021	7.000 m ²	2.600 TL/m ²	4.850 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Hatay	Fabrika	2021	5.000 m ²	2.500 TL/m ²	4.660 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Gaziantep	Fabrika	2022	6.000 m ²	5.500 TL/m ²	5.500 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
310 Ada 8 Parsel	10.800,00	1.350	14.580.000
310 Ada 10 Parsel	16.620,00	1.300	21.605.000
335 Ada 20 Parsel	5.400,00	1.400	7.560.000
TOPLAM DEĞERİ			43.745.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Yıpranma Payı Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
310 Ada 8 Parsel	Fabrika Binası	6.075,98	5.850	100%	4%	34.122.704
	İdari Bina	706,18	6.850	40%	4%	1.857.536
310 Ada 10 Parsel	Fabrika Binası	6.313,77	5.850	100%	4%	35.458.132
335 Ada 20 Parsel	Fabrika Binası	2.650,35	5.850	100%	8%	14.264.184
	İdari Bina	516,90	6.850	100%	8%	3.257.504
TOPLAM DEĞERİ						88.960.059

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
310 Ada 8 Parsel	Saha Betonu	4.230,00	350	1.480.500
	Beton Duvar	634,00	450	285.300
310 Ada 10 Parsel	Saha Betonu	4.480,00	350	1.568.000
	Beton Duvar	920,00	450	414.000
335 Ada 20 Parsel	Saha Betonu	2.490,00	350	871.500
	Tel Çit	600,00	300	180.000
	Beton Duvar	150,00	450	67.500
			TOPLAM DEĞERİ	4.866.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Arsa Değeri	43.745.000 TL
Bina Değeri	88.960.059 TL
Harici Müteferrik İşler	4.866.800 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	137.571.859 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	137.572.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 4.000 m² arsa üzerinde yer alan 2.350 m² kapalı alana sahip fabrikanın, 17.000.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiş olup aynı fabrika aylık 85.000 TL kira bedeli ile kiralanmak istenmektedir. Konu taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmaktadır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 85.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 17.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 9.000 m² arsa üzerinde yer alan 5.400 m² kapalı alana sahip fabrikanın, 38.000.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiş olup aynı fabrika aylık 190.000 TL kira bedeli ile kiralanmak istenmektedir. Konu taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmaktadır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 190.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 38.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 35-38 TL/m²/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapalı alan büyüklüğü, bakım durumu kiralanabilme kabiliyeti ve pazarlık payı da göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Ada/Parsel No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Bitmiş Durumundaki Değeri (TL)	Eksik Maliyet (TL)	Taşınmazların İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Yaklaşık Değeri (TL)
310 Ada 8 Parsel	6.782,16	35	237.375,60	6,00%	47.475.000	2.900.000	44.575.000
310 Ada 10 Parsel	6.313,77	35,5	224.138,84	6,00%	44.830.000	0	44.830.000
335 Ada 20 Parsel	3.167,25	38	120.355,50	6,00%	24.070.000	0	24.070.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					116.375.000		113.475.000

İmar durumuna göre değerlendirme konusu 310 ada 10 parselin emsale dahil 9.972 m² inşaat hakkı varken 6.313,77 m² inşaat alanına sahip olduğu tespit edilmiş olup parsel özelinde maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değer ve gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer arasındaki farklılığın sebebi kullanılan emsal hakkıdır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımınıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımınıdır.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI

İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 18%

01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatları” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazların mevcut durumuna uygun cins tashihi yapılmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca taşınmazın icra yoluyla satışı dail üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.”, “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. “ beyanları ve “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 30.000.000.-TL bedelinde ipotek bulunmaktadır.” rehni vardır. Beyanlara göre konu taşınmazların satışı ile ilgili kısıtlama bulunmaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 310 ada 8 parsel “İki Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası”, 310 ada 10 parsel “Bir Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası” ve 335 ada 20 parsel “İki Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Ada/Parsel	Maliyet Yaklaşımı (TL)	Gelir Yaklaşımı (TL)
310 Ada 8 Parsel	52.326.000	44.575.000
310 Ada 10 Parsel	59.045.000	44.830.000
335 Ada 20 Parsel	26.201.000	24.070.000

Maliyet yaklaşımında arsa değerleri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların pazarda yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	137.572.000.-TL	Yüzotuzyedimilyonbeşyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	162.334.960.-TL	Yüzaltmışikimilyonüçyüzotuzdörtbindokuzyüz altmış.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2022-11:47



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	310/8
Taşınmaz Kimlik No:	16351371	AT Yüzölçüm(m2):	10800.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/MALIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2627	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
507065564	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10800.00	10800.00	Satış 07-11-2019 42584	-

1 / 2

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
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 07-11-2019 16:33 - 42584	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zf-GfoLx2oK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2022-11:47

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	310/10
Taşınmaz Kimlik No:	103812009	AT Yüzölçüm(m2):	16620.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/MALIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	55/5492	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
466646307	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16620.00	16620.00	Satış 10-01-2019 919	-

1 / 3

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
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 10-01-2019 16:20 - 919	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	30000000.00 TL	%22	1/0	F.B.K.	Sincan - 21-01-2019 13:48 - 1992
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - TEMELLİ/MALİKÖY Mah. - (Aktif) - 310 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Sincan - 21-01-2019 13:48 - 1992	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PEivH2HZo0w kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-9-2022-11:47



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	335/20
Taşınmaz Kimlik No:	96103018	AT Yüzölçümü(m2):	5400.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/MALİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1931	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
382320935	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5400.00	5400.00	İmar (TSM) 17-05-2017 19848	-

1 / 3

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
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	KATMERCİL ER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1480149931	Sincan - 29-08-2016 13:29 - 32534	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KATMERCİL ER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 29-08-2016 13:29 - 32534	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	30000000.00 TL	% 18	1/0	F.B.K.	Sincan - 13-10-2016 15:07 - 38246
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - TEMELLİ/MALİKÖY Mah. - (Aktif) - 335 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Sincan - 13-10-2016 15:07 - 38246	-	

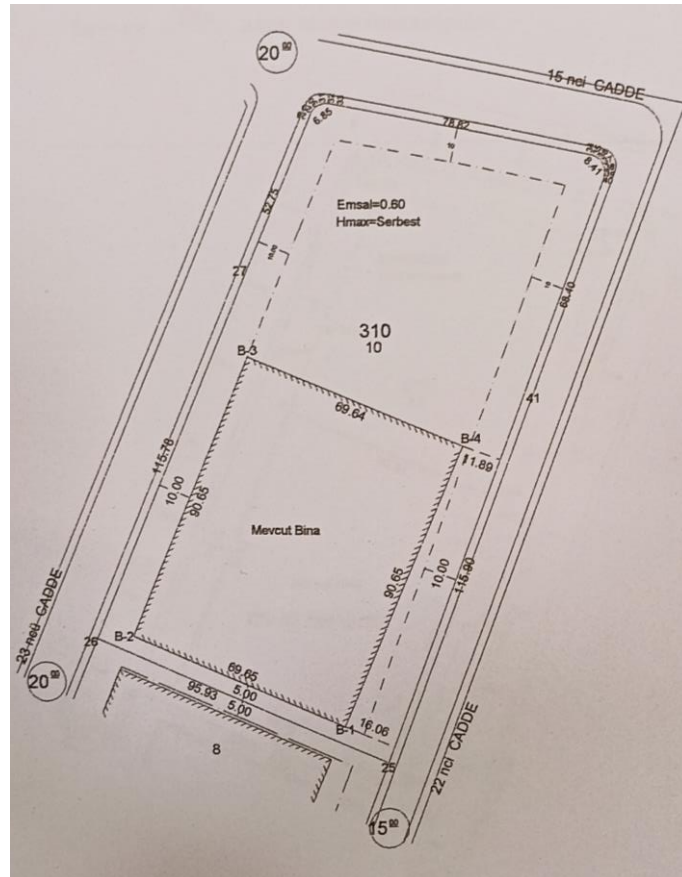
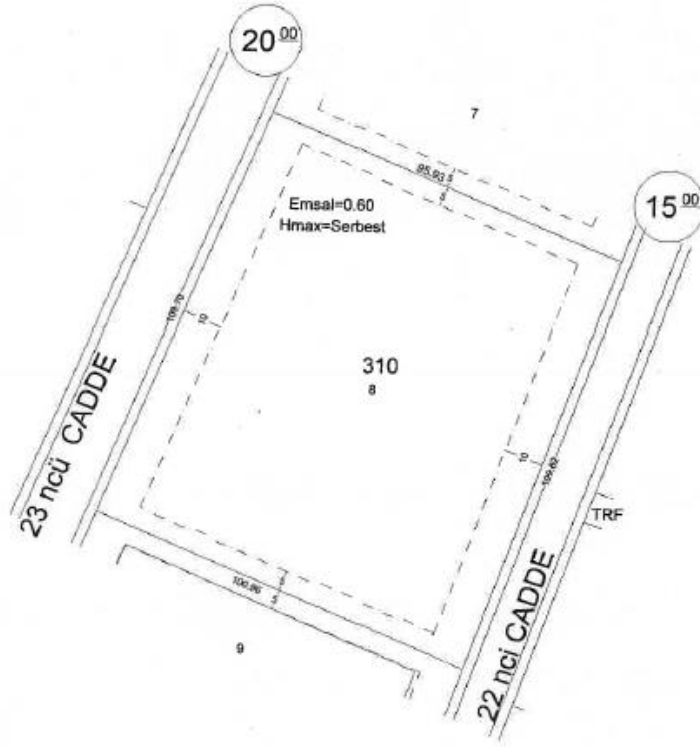
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

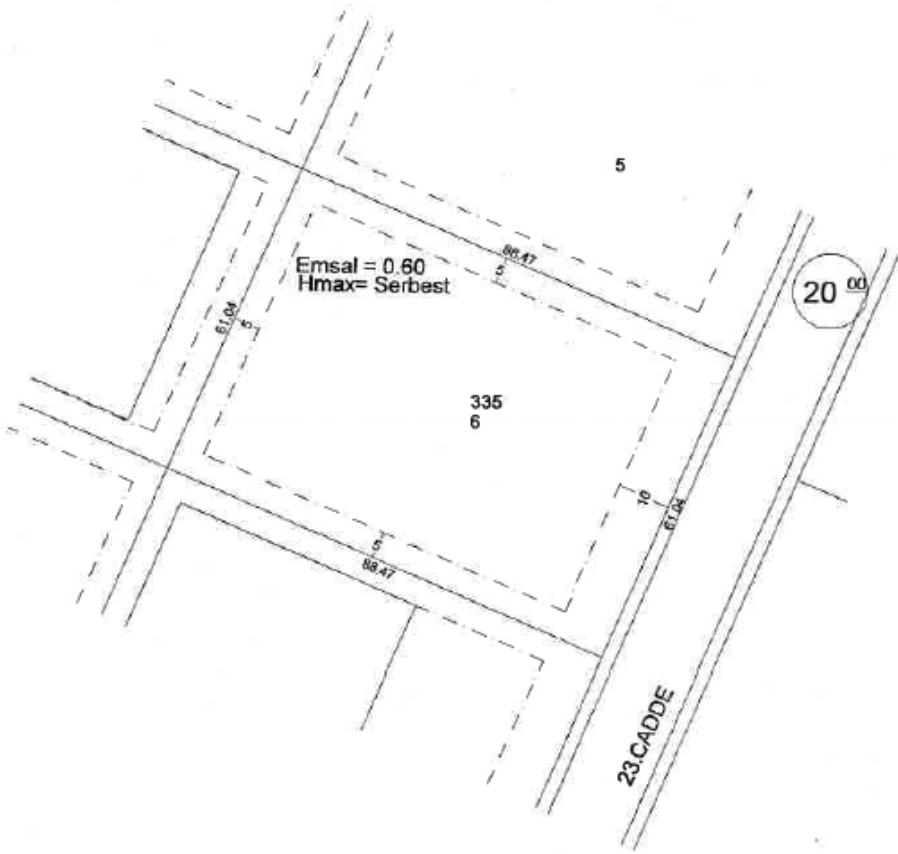
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7SUM-8iPJRY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Ek 2: Onaylı İmar Durumu Belgesi





Ek 3: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI						120206222	
1.Ruhsatı Veren Kurum: BAŞKENT(OSB)	Ruhsatın veriliş amacı:		Ruhsatın onay tarihi	Ruhsat no	İlk ruhsat tarihi	İkinci ruhsat tarihi	
2.Ruhsat verilen yapının adresi	<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tedilat <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı		13/01/2016	215/2016-01			
İl: ANKARA İlçe: SINCAN	Köy:		İmar planı onay tarihi	İmar durumu tarihi	İmar durumu no	Zemin etüdü onay tarihi	
Bucak:			22.02.2008	30.09.2015	051-2015	28.09.2015	
Belediye: BAŞKENT(OSB)	Mahalle: MALKÖY BAŞKENT OSB Mahalle tanıtırı kodu: 1		Parselasyon plan onay tarihi	Parselin kullanma amacı	Parselin alanı(m2)		
Meydan,buvar,cadde,sokak,köme adı: 23 CAD.	Diğ kapı no: 3		26.06.2008	BANAYI TESİSİ	5400		
Cadde/Sokak tanıtırı kodu: 23	Mevki adı:		Tapu tescil belgesi veren kurum	Tapu tescil belgesi tarihi	Tapu tescil belgesi no		
Site adı:			BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ)	12.05.2015			
Pafta No: Ada No: Parsel No: Blok No: Bağırmsız bölüm no:			ÇED rapuru onay tarihi	Planlanan inşaat başlama tarihi	Planlanan inşaat bitirme tarihi	Ruhsatın geçerlilik tarihi	
335 6			10.12.2015	13/01/2016	13/01/2017	13/01/2018	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin			
Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no İSMAIL KATMERÇİ, KATMERÇİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SAN. VE TİC.A.Ş., 3314895536		Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no İSMAIL KATMERÇİ, KTM GAYRİMENKUL YATIRIM TAAH-HOT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3314895536		Adı soyadı, unvanı ÖNDER SAYGI, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
Bağlı olduğu vergi dairesi adı HASAN TAHSİN		Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÇİĞLI		TC kimlik no 16352908598			
Vergi kimlik no 5280042510		Sözleşme tarihi 26.11.2015		Vergi kimlik no 5900520323			
Adres A.O.S.B. 10032 SK. NO:10 ÇİĞLI İZMİR		Sözleşme tarihi 26.11.2015		Sözleşme no 16352908598			
Sözleşme tarihi 26.11.2015		Sözleşme tarihi 24.11.2015		Sözleşme no 49 İmza			
Adres A.O.S.B. 10032 SK. NO:10 ÇİĞLI İZMİR		Adres HALITCEVRIASLANGIL MAH. 1 SK. NO: 26 KALECİK / ANKARA		49 İmza			
Form Düzenlenen Kısım İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler				
Kullanma amacına göre yapının bağırmsız bölümleri ile ortak alanları	Bağırmsız bölüm sayısı	Yüzölçümü (m2)	Benzer yapı sayısı	Yapıda bağırmsız bölüm sayısı	Yapıda konut birim(daire) sayısı	Yapının taban alanı(m2)	Yapının inşaat alanı(m2)
1251 - Sanayi	1	3113,51		1		2908,8	3167,25
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		34,84	.Toplam yapı sayısı	.Toplam bağırmsız bölüm sayısı	.Toplam konut birim(daire) sayısı	.Toplam taban alanı(m2)	.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
3009 - Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		18,9	1	1		2908,8	3167,25
			Yapının yol kotu altı kat sayısı	Yapının yol kotu üstü kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	İlave kat sayısı	
				2	2		
			Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	Yapının toplam yüksekliği(m)	İlave kat yüksekliği(m)	
			11,35	11,35	11,35		
Toplam: 1251 - Sanayi	1	3167,25	Yapının sınıfı	Yapının grubu	.1 m2 maliyeti (TL)	Yapının arsası değeri (TL)	Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
			II	C	430	1361917,5	170208
						1532125,5	1361917,5
Yapının Teknik Özellikleri			Yapının Yapı Sistemleri				
İstima Sistemi			Tesisatlar		Ortak Kullanılan Alanlar		
<input type="checkbox"/> 1.Merkezi istimali kalorifer <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3.Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input checked="" type="checkbox"/> 7.RADYANT ISITICI			<input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Kapalı daireli <input type="checkbox"/> 6.Kömrük		<input type="checkbox"/> 1.İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ağış <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem		
Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			Diğer Doğru Maddesi Cinsi		Döşeme		
<input type="checkbox"/> 1.Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.			<input type="checkbox"/> 1.Braket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 1.1. Plak Kırç <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ağış <input type="checkbox"/> 2.1. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 3. Asmolon <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halif panel <input type="checkbox"/> 4. Ağış <input type="checkbox"/> 9.		<input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.		
Sıcak Su Temin Şekli			Sıcak Su Yakıt Cinsi				
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.			<input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesiatı <input type="checkbox"/> 12. HAVALANDIRMA <input type="checkbox"/> 12.				
İçme Suyu			Atık su				
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 2. Fosforik			<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik				
Yapı Projeleri							
Onay tarihi	Adı soyadı	TC kimlik no	.Oda sicil no	Adresi	94 İmza		
Mimarî	BERTAN DEMİRDAĞ	39427013296	40607	GÜVENEVLER MAH. CİNNAH CAD. NO: 30 İÇ KAPI NO: 11 ÇANKAYA / ANKARA			
14.12.2015	AYTUĞ AKINCI	10394242184	81353	SATIRKADIN MAH. GAZI MUSTAFA KEMAL 1 CAD. NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KAZAN / ANKARA			
Statik	MEHMET YÜCEL MUNGAN	20531231254	23228	ANAFARTALAR MAH. KIZILBAY CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 88 ALTINDAĞ / ANKARA			
14.12.2015	HAYATI EFOĞLU	28420164782	34486	ANAFARTALAR MAH. KIZILBAY CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 88 ALTINDAĞ / ANKARA			
Elektrik	NÜKET KUŞKAYA	35627173936	16717	İSTASYON MAH. LEYLAK SK. NO: 14B SINCAN / ANKARA			
/ / 20	NAZLI TAŞKAN	11021675238	83526	KAYANLIDERE MAH. BEYKÖZ SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA			
Mekanik Tesisat	GÖKMEN KURT	2526254078	7223	AŞAĞI ÖVEÇLER MAH. LİZBON CAD. GÜLER 1 APT. BLOK NO: 89 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA			
/ / 20							
ZEMİN ETÜDÜ							
14.12.2015							
GEOTEKNİK DEĞERLEN							
14.12.2015							
APLIKASYON							
14.12.2015							
/ / 20							

YAPI RUHSATI										13472874					
1. Ruhsat Veren Kurum: BAŞKENT(OSB)			8. Ruhsatın veriliş amacı			9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi					
2. Ruhsat verilen yapının adresi			1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/>			15/02/2017		252/2017-06							
İl: ANKARA İlçe: SINCAN			2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/>			13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		16. Zemin etüdü onay tarihi					
Bucak: KÖY: Mahalle: BAŞKENT(OSB)			3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>			22.02.2008		18.05.2016		28.06.2016					
Mahalle: MALIKÖY BAŞKENT OSB Mahalle tanımlı kodu: 1			4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/>			17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı		19. Parselin alanı(m ²)					
Caddesokak tanımlı kodu: 22 Dış kapı no: 7			5. Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekonik tesisat <input type="checkbox"/>			26.06.2008		SANAYİ TESİSİ		10600					
Site adı: Mevki adı:			6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>			20. Tapu tescil belgesi veren kurum		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no					
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no:			7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İlim değişikliği <input type="checkbox"/>			BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ)		03.05.2016							
310 8			8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İnatın duvarı <input type="checkbox"/>			23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi					
			9. Doğru <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>			28.12.2016		15/02/2017		15/02/2019					
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			42. Adı soyadı, unvanı			47. Sözlüme no						
İSMAIL KATMERCİ, KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SAN. VE TİC.A.Ş. 3314895536			İSMAIL KATMERCİ, KTM GAYRİMENKUL YATIRIM TAAHÜT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3314895536			NECMI BARAÇOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Oda sicil no			43. TC kimlik no			44. Oda sicil no						
HASAN TAHSİN			1483951			12220115914			82190						
29. Vergi kimlik no			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			35. Vergi kimlik no			45. Sigorta sicil no						
5280042510			ÇİĞLİ			5900520323			12220115914						
30. Adres			36. Sigorta sicil no			37. Sözleşme tarihi			38. Sözleşme no						
AOSB MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10B ÇİĞLİ / İZMİR			2821101011456756035			27.01.2017			39. Yapı müteahhidi yetki belge no						
31. İmza			40. Sicile esas adres			41. İmza			46. Sözleşme tarihi						
AOSB MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10B ÇİĞLİ / İZMİR			AOSB MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10B ÇİĞLİ / İZMİR			0035211604448457			16.12.2016						
48. Adres			49. İmza			43. Sözleşme tarihi			47. Sözleşme no						
ATA MAH. İĞDIR CAD. PARKYAMAN EVLERİ SİTESİ NO: 15A İÇ KAPI NO: 23 YENİMAHALLE / ANKARA						16.12.2016									
Formunun Kapsamı			Yapı ile İlgili Özellikler			53. Bezeleni yapı sayısı			54. Yapıların taban alanı(m ²)						
50. Kullanılma amaçlarına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar			51. Bağımsız bölüm sayısı			52. Yüzölçümü (m ²)			55. Yapıların toplam alanı(m ²)						
1251 - Sanayi			1			8494.03			6568,77						
3005 - Ortak Alan (Sığınak)						211,2			61. Toplam taban alanı(m ²)						
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			62,17			63. Yapının yol kotu altı kat sayısı			64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı						
3009 - Ortak Alan (Yangın Merdiveni)			14,76			2			2						
Toplam: 1251 - Sanayi			1			67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)			68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)						
			6782,16			11,55			69. Yapının toplam yüksekliği(m)						
						70. İlave kat yüksekliği(m)			71. Yapının sınıfı						
									II						
									72. Yapının grubu						
									C						
									73. m ² maliyeti (TL)						
									460						
									74. Yapının maliyeti (TL)						
									3119793,6						
									75. Yapının arsa değeri (TL)						
									363312						
									76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)						
									3463105,6						
									77. Form düzenleniş komisyon maliyeti (TL)						
									3119793,6						
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanılan Alanları				86. Yapının Tesisat Sistemi			
1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/>				1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. HAVALANDIRMA <input type="checkbox"/>				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>				1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/>			
5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 8. Klima <input type="checkbox"/> 7. RAYANT ISITICI <input type="checkbox"/>												1. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/>			
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Sıcak Su Temin Şekli				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Doğru Malzemesi Cinsi			
1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıstık <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/>				1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Sotben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. BOYLER <input type="checkbox"/>				1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstık <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. DOĞALGAZ <input type="checkbox"/>				1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>			
82. İçme Suyu				83. Abık su				88. Döşeme							
1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tesisme suyu <input type="checkbox"/>				1. Kameralizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>				1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>							
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi		94. İmza					
02.02.2017		AYBARS ONUR KIRAY		57211032214		27955		KÜLTÜR MAH. 1375 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 1 KONAK / İZMİR							
Statik		AYTUĞ AKINCI		10394242184		81353		SATKADIN MAH. GAZI MUSTAFA KEMAL 1. CAD. NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KAHRAMANKAZAN / ANKARA							
Elektrik		AHMET ERDAL GÖLARI		44728420450		2708		KÜLTÜR MAH. CEMRE SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 15 ÇANKAYA / ANKARA							
Mekanik Tesisat		HAYATI EFEOĞLU		28420164782		34490		ANAFARTALAR MAH. KIZILBEY CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 68 ALTINDAĞ / ANKARA							
ZEMİN ETÜDÜ		BİLGEHAN ŞAHİN		3060835674		10298		ANDIÇEN MAH. ÇOLGE SK. MESUT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 13 SINCAN / ANKARA							
28.06.2016		NAZLI TAŞKAN		11021675238		63526		KAVAKLIDERE MAH. BEYKÖZ SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA							
GEOLOJİK DEĞER		SINAN ÖZYÖN		28301527828		8380		TANDOĞAN MAH. BILLUR CAD. ÖZER İŞ HANI BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 5 SINCAN / ANKARA							
02.02.2017															
APLIKASYON															
02.02.2017															

YAPI RUHSATI Building Licence				105119358		Barkod / Karekod:	
1. Ruhsat Veren Kurum: BAŞKENT(OSB)		9. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12. İlk ruhsat tarihi	13. İlk ruhsat no
2. Ruhsat verilen yapının adresi		<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		16/10/2019	3741201932	15.02.2017	250/2017-08
İl: ANKARA İlçe: SINCAN		<input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gökendirme		14. İmar planı onay tarihi	15. İmar durum bel. tarihi	16. İmar durum bel. no	17. Zemin etüdü onay tarihi
Mahalle/Mevki: MALIKOY BAŞKENT OSB Mahalle tanımlı kodu: 1		<input checked="" type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi		22.02.2008	18.05.2016	022-2016	28.06.2016
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: 22 CAD.		<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik		18. Parceleme plan onay tarihi		19. Parceleme kullanma amacı	20. Parselin alanı(m ²)
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 22 Dış kapı no: 7		<input type="checkbox"/> 5. Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat		26.06.2008	SANAYİ TESİSİ		10800
Site adı:		<input type="checkbox"/> 6. İave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı		21. Tapu tescil belgesi veren kurum		22. Tapu tescil belgesi tarihi	
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No:		<input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği		BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ)		23. Tapu tescil belgesi no	
1-28-B-19-D-1-C	310	8		24. ÇED raporu onay tarihi	25. Planlanan inşaat başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27. Ruhsatın geçerlik tarihi
			267687804	28.12.2016	15.02.2017		16/10/2021
<input type="checkbox"/> 8. Tediat <input type="checkbox"/> 17. İstifnet duvarı		<input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı					

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no İSMAIL KATMERCİ, KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SAN. VE Tİ.C.A.Ş., 3314895536	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no İSMAIL KATMERCİ, KTM GAYRİMENKUL YATIRIM TAAHHÜT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3314895536	41. Adı soyadı, unvanı NECİMİ SARAÇOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ
29. Bağı oduğu vergi dairesi adı HASAN TAHSİN	33. Oda sicil no 1483951	42. TC kimlik no 12220115914
30. Vergi kimlik no 5290042510	34. Bağı oduğu vergi dairesi adı ÇİĞLI	35. Vergi kimlik no 5800520323
31. Adres AOSB MAH. 10032 SK. NO: 10/8B ÇİĞLI / İZMİR	36. Sigorta sicil no 2821101011456756035 2651000	37. Sözetme tarihi 27.01.2017
	38. Sözetme no	39. Yapı müteahhidi yetki belge no 0035211604448457
	40. Sicile esas adres AOSB MAH. 10032 SK. NO: 10/8B ÇİĞLI / İZMİR	44. Sigorta sicil no 12220115914
		45. Sözetme tarihi 16.12.2016
		46. Sözetme no
		47. Adres ATA MAH. İGDIR CAD. PARKYAMAN EVLERİ SİTESİ NO: 15A İÇ KAPI NO: 23 YENİMAHALLE / ANKARA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
48. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49. Bağımsız bölüm sayısı	50. Tediat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)	51. Toplam Yüzölçümü (m ²)	52. Benzer yapı sayısı	53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54. Yapıda korut birimi(daire) sayısı	55. Yapının taban alanı(m ²)
1251 - Senevi	1		6494,03	1	1		6568,77
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			211,2	57. Toplam yapı sayısı	58. Toplam bağımsız bölüm sayısı	59. Toplam korut birimi(daire) sayısı	60. Toplam taban alanı(m ²)
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			62,17	1	1		6568,77
3009 - Ortak Alan (Yangın Merdiveni)			14,76	62. Yapının yol kotu altı kat sayısı	63. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	64. Yapının toplam kat sayısı	65. İave kat sayısı
				2	2	2	
				66. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	68. Yapının toplam yüksekliği(m)	69. İave kat yüksekliği(m)
				11,55	11,55	11,55	
Toplam: 1251 - Senevi	1		6782,16	70. Yapının sınıfı	71. Yapının grubu	72. m ² maliyeti (TL)	73. Yapının maliyeti (TL)
				II	C	710	4815333,6
				74. Yapının arsâ değeri (TL)	75. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	76. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	
				604044	5419377,6	4815333,6	

Yapının Teknik Özellikleri			
77. Isıtma Sistemi		83. Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas		<input type="checkbox"/> 1. Antrite <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu	
<input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klma <input checked="" type="checkbox"/> 7. RADIANT ISITICI		<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme	
78. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		<input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak	
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik		<input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu	
<input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...		<input type="checkbox"/> 12. ...	
79. Sıcak Su Temin Şekli		84. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG		<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi	
<input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik		<input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark	
<input type="checkbox"/> 5. Müpterek <input checked="" type="checkbox"/> 6. BOYLER		<input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Komünik	
80. Sıcak Su Yakıt Cinsi		<input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak	
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG		<input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu	
<input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik		<input type="checkbox"/> 12. ...	
<input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal		85. Yapının Tespiti Sistemi	
<input checked="" type="checkbox"/> 7. DOĞALGAZ		<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem	
81. İşme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik		<input type="checkbox"/> 2. Yığıma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma	
82. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik		<input type="checkbox"/> 6. ...	
83. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi		86. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Biriket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...		<input type="checkbox"/> 1. Biriket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Teş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...	
87. Parsel Dışı Otopark <input type="checkbox"/> 1. Var <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yok			

Yapı Projeleri				
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres
Mimar 02.02.2017	AYBARS ONUR KIRAY	67211032214	27955	KÜLTÜR MAH. 1376 SK. NAZAR BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 1 KONAK / İZMİR
Statik 02.02.2017	AYTUĞ AKINCI	10394242184	81353	SATKADIN MAH. GAZI MUSTAFA KEMAL 1 CAD. NO: 27 KAHRAMANKAZAN / ANKARA
Elektrik 02.02.2017	AHMET ERDAL GÜLARI	44728420450	2708	KÜLTÜR MAH. CEMRE SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 15 ÇANKAYA / ANKARA
Mekanik Tesisat 02.02.2017	HAYATI EFEOĞLU	28420164782	34496	HACI BAYRAM MAH. KIZILBEY CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 68 ALTINDAĞ / ANKARA
ZEMİN ETÜDÜ 28.06.2016	BILGEHAN ŞAHİN	30606356674	18298	ANDIÇEN MAH. GÖLGE SK. MESUT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 13 SINCAN / ANKARA
APLIKASYON 02.02.2017	NAZLI BEKCAN	11021675238	83526	KAVAKLIDERE MAH. BEYKÖZ SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA
APLIKASYON 02.02.2017	SINAN OZYON	28301527828	8380	TANDOĞAN MAH. BİLLUR CAD. ÖZER İŞ HANI BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 8 SINCAN / ANKARA

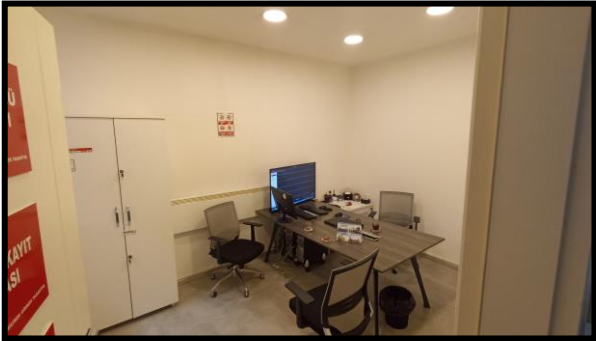
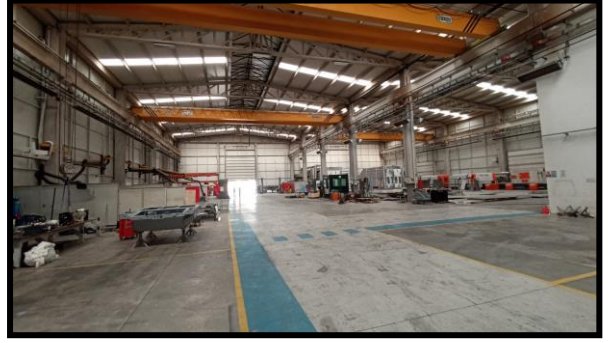
YAPI RUHSATI												108713850					
1 Ruhsat Veren Kurum: BAŞKENT(OSB)				8 Ruhsatın veriliş amacı:				9 Ruhsatın onay tarihi: 15/02/2017		10 Ruhsat no: 252/2017-07		11 İlk ruhsat tarihi: / /		12 İkinci ruhsat tarihi: / /			
2 Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: SINCAN Bucak: Köy: Belediye: BAŞKENT(OSB) Mahalle: MALIKÖY BAŞKENT OSB Mahalle tanıtm kodu: 1 Meydan/bulvar/ceade/sokak/küme adı: 22 CAD. Cadde/Sokak tanıtm kodu: 22 Dış kapı no: 9 Site adı: Mevki adı:				<input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosseptik <input type="checkbox"/> 5 Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Geçit <input type="checkbox"/> 16 İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9 Doğru <input type="checkbox"/> 18 Belçge duvarı				13 İmar planı onay tarihi: 22.02.2008		14 İmar durumu tarihi: 18.05.2016		15 İmar durumu no: 021-2016		16 Zemin etüdü onay tarihi: 28.06.2016			
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no: 310 7				17 Parselasyon plan onay tarihi: 26.06.2008				18 Parselin kullanım amacı: SANAYİ TESİSİ		19 Parselin alanı(m ²): 10800		20 Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ)		21 Tapu tescil belgesi tarihi: 03.05.2016		22 Tapu tescil belgesi no:	
				23 ÇED raporu onay tarihi: 28.12.2016				24 Planlanan inşaat başlama tarihi: 15/02/2017		25 Planlanan inşaat bitirme tarihi: 15/02/2018		26 Ruhsatın geçerlilik tarihi: 15/02/2019					
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin									
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no İSMAİL KATMERCİ, KATMERCİLER ARAC DİSTÜ EKİPMAN SAN VE TİC.A.Ş. 33148955536				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no İSMAİL KATMERCİ, KTM GAYRİMENKUL YATIRIM TAAHHÜT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 33148955536				42. Adı soyadı, unvanı NECMI SARAÇOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HASAN TAHSİN				33. Oda sicil no 1483951				43. TC kimlik no 12220115914									
29. Vergi kimlik no 5280042510				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÇİĞLI				44. Oda sicil no 82198									
30. Adres AOSB MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10 ÇİĞLI ÇIĞLI ZMİR				35. Vergi kimlik no 5800520323				45. Sigorta sicil no 12220115914									
31. İmza KATMERCİLER ARAC DİSTÜ EKİPMAN SAN VE TİC.A.Ş. 10032 SK. No: 10 / A.Ö.S.B. ÇIĞLI ZMİR 15.02.2017				36. Sigorta sicil no 2821101011456756035 2651000				46. Sözleşme tarihi 16.12.2016									
37. Sözleşme tarihi 27.01.2017				38. Sözleşme no				47. Sözleşme no									
39. Yapı müteahhidi yetli belge no 0035211604448457				40. Sicile esas adres AOSB MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10 / ÇIĞLI ÇIĞLI ZMİR				48. Adres ATA MAH. İGDIR CAD. PARKYAMAN EVLERİ SİTESİ NO: 15A İÇ KAPI NO: 23 YENİMAHALLE / ANKARA									
41. İmza KTM GAYRİMENKUL YATIRIM TAAHHÜT TİC.A.Ş.				49. İmza													
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler													
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				51. Bağımsız bölüm sayısı				52. Yüzölçümü (m ²)									
1251 - Sanayi				1				6304,02									
3005 - Ortak Alan (Sigınak)								217,6									
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)								9,75									
Toplam: 1251 - Sanayi				1				6531,37									
53. Benzer yapı sayısı				54. Yapı yüksekliği (m)				55. Yapı yüksekliği (daire) sayısı									
1				1				0									
56. Toplam yapı sayısı				57. Toplam bağımsız bölüm sayısı				58. Toplam konut birimi (daire) sayısı									
1				1				0									
59. Yapının yol kotu altı kat sayısı				60. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				61. Yapının toplam kat sayısı									
1				1				2									
62. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)				63. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)				64. Yapının toplam yüksekliği (m)									
3,02				11,35				14,37									
65. Yapının sınıfı				66. Yapının grubu				67. Yapının m ² maliyeti (TL)									
II				C				460									
68. Yapının maliyeti (TL)				69. Yapının arsa değeri (TL)				70. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)									
3004430,2				363312				3367742,2									
71. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)				72. Form düzenlenen kısmın alanı (m ²)				73. Form düzenlenen kısmın yüksekliği (m)									
3004430,2				460				11,35									
Yapının Teknik Özellikleri																	
74. İstima Sistemi				75. Tesissetir				76. Ortak Kullanım Alanları									
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobası <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input checked="" type="checkbox"/> 7. RADIYANT İSTİTİ				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bez istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pts su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. HAVALANDIRMA				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Şişnek <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...									
77. Yapının Taşyıcı Sistemi																	
<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma				<input type="checkbox"/> 1.1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesiz+Perdeli sistem				<input type="checkbox"/> 1.1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.1 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.1 Çerçevesiz+Perdeli sistem									
78. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				79. Sıcak Su Terim Şekli				80. Sıcak Su Yakıt Cinsi									
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. FUEL-OİL <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...				<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. ...				<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. FUEL-OİL <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...									
81. İşme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapıma suyu				82. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik				83. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...									
Yapı Projeleri																	
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adres		94. İmza							
02.02.2017		AYBARS ONUR KIRAY		57211032214		27956		KÜLTÜR MAH. 1375 SK. NO. 8 İÇ KAPI NO: 1 KONAK / İZMİR									
02.02.2017		AYTUNÇ AKINCI		10394242184		81353		SATICADIN MAH. GAZI MUSTAFA KEMAL 1 CAD. NO: 27 İÇ KAPI NO: 2 KAHRAMANKAZAN / ANKARA									
		AHMET ERDAL GÜLARI		44728420450		2708		KÜLTÜR MAH. CEMRE SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 15 ÇANKAYA / ANKARA									
		HAYATI EFOĞLU		28420164782		34496		ANAFARTALAR MAH. KIZILBAY CAD. NO: 6 İÇ KAPI NO: 68 ALTINDAG / ANKARA									
08.06.2016		BİLGEHAN ŞAHİN		30698356674		18298		ANDİCEN MAH. GÖLGE SK. MESUT APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 13 SINCAN / ANKARA									
02.02.2017		NAZLI TAŞKAN		11021675238		83526		KAVAKLIDERE MAH. BEYKOZ SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA									
02.02.2017		SINAN ÖZYÖN		28301527828		8380		TANDOĞAN MAH. BILLUR CAD. ÖZER İŞ HANI BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 5 SINCAN / ANKARA									

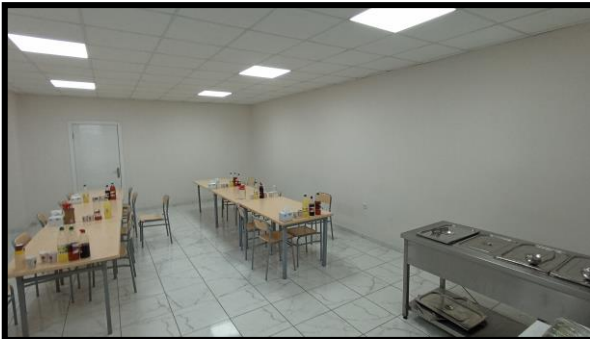
YAPI RUHSATI								Berkod / Karekod:	
Building Licence								138653567	
1. Ruhsat Veren Kurum: BAŞKENT(ÖSB)				9. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Çeçid <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tediät <input type="checkbox"/> 17. İstifnet duvar <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Behçe duvar		17/10/2018		36572016-107	
3. Adres: ANKARA İlçe: SINCAN				14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		12. İlk ruhsat tarihi	
Mahalle/Mevki: MALIKÖY BAŞKENT ÖSB Mahalle tanıtm kodu: 1				22.02.2008		18.05.2016		02.2017	
Cadde/Sokak/Buvar/Meydan/Köme adı: 22 CAD.				18. Parçeleşyon plan onay tarihi		19. Parselin kullanım amacı		13. İlk ruhsat no	
Cadde/Sokak/Buvar/Meydan tanıtm kodu: 22 Dep kapı no: 9				26.06.2008		BANAAYI TE.EİSİ		252/2017-07	
Site adı:				21. Tapu tesdi belgesi verim kurum		22. Tapu tesdi belgesi tarihi		17. Zemin etüdü onay tarihi	
3. Parça No				24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planların inşaat başlama tarihi		28.05.2016	
4. Ada No				28.12.2018		26. Planların inşaat bitirme tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
5. Parçesiz No								19/10/2020	
6. Blok No									
7. Bağmsız bölüm no									
8. Yapı Kimlik No									
267310720									
Yapı Sahibinin			Yapı Mütcahhidinin			Şantiye Şefinin			
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			41. Adı soyadı, unvanı			
İSMAIL KATMERCİ, KATMERCİLER ARAÇ ÜSTÜ EKİPMAN SAN. VE Tİ.C.A.Ş., 3314895536			İSMAIL KATMERCİ, KTM GAYRİMENKUL YATIRIM TAAHHÜT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3314895536			NECMI SARAÇOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Oda sicil no			42. TC kimlik no			
HASAN TAHSİN			1483951			12220115914			
30. Vergi kimlik no			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			43. Oda sicil no			
5280042510			HASAN TAHSİN			82198			
31. Adres			36. Sigorta sicil no			44. Sigorta sicil no			
AÖSB MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10/B ÇIĞLI / İZMİR			2821101011456756035			12220115914			
			37. Sözleşme tarihi			45. Sözleşme tarihi			
			27.01.2017			16.12.2016			
			38. Sözleşme no			46. Sözleşme no			
			39. Yapı mütcahhid'i yetki belge no			47. Adres			
			0035211604448457			ATA MAH. İQDIR CAD. PARKYAMAN EVLERİ GİTESİ NO: 15A İÇ KAPI NO: 23 YENİMAHALLE / ANKARA			
			40. Sicile esas adres						
			AÖSB MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10/B ÇIĞLI / İZMİR						
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler					
48. Kullanma amacına göre yapının bağmsız bölümü ile ortak alanları		49. Bağmsız bölüm sayısı		50. Tediät ruhsatı ise tediät alanı (m2)		51. Toplam Yüzölçümü (m2)			
1251 - Sanayi		1		39,16		6264,86			
3005 - Ortak Alan (Sığınak)				178,44		39,16			
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)						9,75			
52. Benzer yapı sayısı		53. Yerde bağmsız bölüm sayısı		54. Yarıda konut birimi (daire) sayısı		55. Yapının taban alanı (m2)			
1		1				6313,77			
57. Toplam yapı sayısı		58. Toplam bağmsız bölüm sayısı		59. Toplam konut birimi (daire) sayısı		60. Toplam taban alanı (m2)			
1		1				6313,77			
62. Yapının yal kotu altı kat sayısı		63. Yapının yal kotu üstü kat sayısı		64. Yapının toplam kat sayısı		65. İlave kat sayısı			
1		1		1					
66. Yapının yal kotu altı yüksekliği (m)		67. Yapının yal kotu üstü yüksekliği (m)		68. Yapının toplam yüksekliği (m)		69. İlave kat yüksekliği (m)			
11,35		11,35		11,35					
70. Yapının sınıfı		71. Yapının grubu		72. 1 m2 maliyeti (TL)		73. Yapının maliyeti (TL)			
II		C		578		3649359,06			
74. Yapının arsa değeri (TL)		75. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)		76. Form düzenlenene kısmın maliyeti (TL)		77. Form düzenlenene kısmın maliyeti (TL)			
540000		4189359,06		3649359,06		3649359,06			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri					
77. Isıtma Sistemi				83. Tesisatlar					
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritör <input type="checkbox"/> 2. Bina iç kaloritör <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input checked="" type="checkbox"/> 7. RADYANT ISITICI				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. HAVALANDIRMA					
78. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				84. Ortak Kullanılan Alanlar					
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıud-öl <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.					
79. Sıcak Su Temin Şekli				85. Yapının Taşıyıcı Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsternak <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığıma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma					
80. Sıcak Su Yakıt Cinsi				86. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıud-öl <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Bricket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahrp <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.					
81. İçme Suyu				87. Parsel Dışı Otoparkı					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik				<input type="checkbox"/> 1. Var <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yok					
82. Abık su				88. Döşeme					
<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik				<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahrp <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.					
Yapı Projeleri				Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no			
29.09.2018		AYBARS ONUR KIRAY		57211032214		27955			
Statik		TUFAN TARKAN ERTİN		13561170600		71767			
29.09.2018		AHMET ERDAL GÖLARI		44728420450		2708			
Elektrik		HAYATI EFEOĞLU		28420164782		34496			
/ / 20		BİLGEHAN ŞAHİN		30609356674		18298			
Mekanik Tesisat									
/ / 20									
ZEMİN ETÜDÜ									
28.06.2016									
/ / 20									
/ / 20									
/ / 20									
/ / 20									
/ / 20									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barkod / Karekod: 125052837
Belgeyi veren kurum: BAŞKENT(OSB)		9. Belgeyin verilmiş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgeyin onay tarihi: 01/11/2019
Belge verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: SINCAN		11. Belge no: 26/11/2019-35		
Yapı: Belediye: BAŞKENT(OSB)		12. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input checked="" type="checkbox"/> 3.Yeriden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Geçid		
Mhale: MALIKÖY BAŞKENT OSB Mahalle tanımlı kodu: 1		<input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Doğru <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosseptik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat		
Köde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Küme adı: 22.CAD.		<input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsmi değiştirilme <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.		
Köde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Küme tanımlı kodu: 22		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 15.02.2017		14. İlk yapı ruhsatı no: 252/2017-08
Dış kapı no: 7		15. Son yapı ruhsatı tarihi: / /		16. Son yapı ruhsatı no: / /
18. Yeniden ruhsat tarihi: 16.10.2019		19. Tadilat ruhsatı tarihi: / /		20. İmar planı onay tarihi: 22.02.2008
21. İmar durumu tarihi: 18.05.2016		22. İmar durumu no: 022-2016		
23. Zemin etüdü onay tarihi: 28.06.2016		24. ÇED raporu onay tarihi: 28.12.2016		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 03.05.2016
26. Tapu tesisi belgesi no: / /		27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ/ARSA TAHİSSİSİ/SÖZLEŞMESİ		28. Parselasyon planı onay tarihi: 26.06.2008
29. Parsel kullanım amacı: SANAYİ TESİSİ		30. Parselin alanı(m ²): 10800		
31. Parselin alanı(m ²): /		32. Parselin alanı(m ²): /		
33. Parselin alanı(m ²): /		34. Parselin alanı(m ²): /		
35. Parselin alanı(m ²): /		36. Parselin alanı(m ²): /		
37. Parselin alanı(m ²): /		38. Parselin alanı(m ²): /		
39. Parselin alanı(m ²): /		40. Parselin alanı(m ²): /		
41. Parselin alanı(m ²): /		42. Parselin alanı(m ²): /		
43. Parselin alanı(m ²): /		44. Parselin alanı(m ²): /		
45. Parselin alanı(m ²): /		46. Parselin alanı(m ²): /		
47. Parselin alanı(m ²): /		48. Parselin alanı(m ²): /		
49. Parselin alanı(m ²): /		50. Parselin alanı(m ²): /		
51. Parselin alanı(m ²): /		52. Parselin alanı(m ²): /		
53. Parselin alanı(m ²): /		54. Parselin alanı(m ²): /		
55. Parselin alanı(m ²): /		56. Parselin alanı(m ²): /		
57. Parselin alanı(m ²): /		58. Parselin alanı(m ²): /		
59. Parselin alanı(m ²): /		60. Parselin alanı(m ²): /		
61. Parselin alanı(m ²): /		62. Parselin alanı(m ²): /		
63. Parselin alanı(m ²): /		64. Parselin alanı(m ²): /		
65. Parselin alanı(m ²): /		66. Parselin alanı(m ²): /		
67. Parselin alanı(m ²): /		68. Parselin alanı(m ²): /		
69. Parselin alanı(m ²): /		70. Parselin alanı(m ²): /		
71. Parselin alanı(m ²): /		72. Parselin alanı(m ²): /		
73. Parselin alanı(m ²): /		74. Parselin alanı(m ²): /		
75. Parselin alanı(m ²): /		76. Parselin alanı(m ²): /		
77. Parselin alanı(m ²): /		78. Parselin alanı(m ²): /		
79. Parselin alanı(m ²): /		80. Parselin alanı(m ²): /		
81. Parselin alanı(m ²): /		82. Parselin alanı(m ²): /		
83. Parselin alanı(m ²): /		84. Parselin alanı(m ²): /		
85. Parselin alanı(m ²): /		86. Parselin alanı(m ²): /		
87. Parselin alanı(m ²): /		88. Parselin alanı(m ²): /		
89. Parselin alanı(m ²): /		90. Parselin alanı(m ²): /		
91. Parselin alanı(m ²): /		92. Parselin alanı(m ²): /		
93. Parselin alanı(m ²): /		94. Parselin alanı(m ²): /		
95. Parselin alanı(m ²): /		96. Parselin alanı(m ²): /		
97. Parselin alanı(m ²): /		98. Parselin alanı(m ²): /		
99. Parselin alanı(m ²): /		100. Parselin alanı(m ²): /		
101. Parselin alanı(m ²): /		102. Parselin alanı(m ²): /		
103. Parselin alanı(m ²): /		104. Parselin alanı(m ²): /		
105. Parselin alanı(m ²): /		106. Parselin alanı(m ²): /		
107. Parselin alanı(m ²): /		108. Parselin alanı(m ²): /		
109. Parselin alanı(m ²): /		110. Parselin alanı(m ²): /		
111. Parselin alanı(m ²): /		112. Parselin alanı(m ²): /		
113. Parselin alanı(m ²): /		114. Parselin alanı(m ²): /		
115. Parselin alanı(m ²): /		116. Parselin alanı(m ²): /		
117. Parselin alanı(m ²): /		118. Parselin alanı(m ²): /		
119. Parselin alanı(m ²): /		120. Parselin alanı(m ²): /		
121. Parselin alanı(m ²): /		122. Parselin alanı(m ²): /		
123. Parselin alanı(m ²): /		124. Parselin alanı(m ²): /		
125. Parselin alanı(m ²): /		126. Parselin alanı(m ²): /		
127. Parselin alanı(m ²): /		128. Parselin alanı(m ²): /		
129. Parselin alanı(m ²): /		130. Parselin alanı(m ²): /		
131. Parselin alanı(m ²): /		132. Parselin alanı(m ²): /		
133. Parselin alanı(m ²): /		134. Parselin alanı(m ²): /		
135. Parselin alanı(m ²): /		136. Parselin alanı(m ²): /		
137. Parselin alanı(m ²): /		138. Parselin alanı(m ²): /		
139. Parselin alanı(m ²): /		140. Parselin alanı(m ²): /		
141. Parselin alanı(m ²): /		142. Parselin alanı(m ²): /		
143. Parselin alanı(m ²): /		144. Parselin alanı(m ²): /		
145. Parselin alanı(m ²): /		146. Parselin alanı(m ²): /		
147. Parselin alanı(m ²): /		148. Parselin alanı(m ²): /		
149. Parselin alanı(m ²): /		150. Parselin alanı(m ²): /		
151. Parselin alanı(m ²): /		152. Parselin alanı(m ²): /		
153. Parselin alanı(m ²): /		154. Parselin alanı(m ²): /		
155. Parselin alanı(m ²): /		156. Parselin alanı(m ²): /		
157. Parselin alanı(m ²): /		158. Parselin alanı(m ²): /		
159. Parselin alanı(m ²): /		160. Parselin alanı(m ²): /		
161. Parselin alanı(m ²): /		162. Parselin alanı(m ²): /		
163. Parselin alanı(m ²): /		164. Parselin alanı(m ²): /		
165. Parselin alanı(m ²): /		166. Parselin alanı(m ²): /		
167. Parselin alanı(m ²): /		168. Parselin alanı(m ²): /		
169. Parselin alanı(m ²): /		170. Parselin alanı(m ²): /		
171. Parselin alanı(m ²): /		172. Parselin alanı(m ²): /		
173. Parselin alanı(m ²): /		174. Parselin alanı(m ²): /		
175. Parselin alanı(m ²): /		176. Parselin alanı(m ²): /		
177. Parselin alanı(m ²): /		178. Parselin alanı(m ²): /		
179. Parselin alanı(m ²): /		180. Parselin alanı(m ²): /		
181. Parselin alanı(m ²): /		182. Parselin alanı(m ²): /		
183. Parselin alanı(m ²): /		184. Parselin alanı(m ²): /		
185. Parselin alanı(m ²): /		186. Parselin alanı(m ²): /		
187. Parselin alanı(m ²): /		188. Parselin alanı(m ²): /		
189. Parselin alanı(m ²): /		190. Parselin alanı(m ²): /		
191. Parselin alanı(m ²): /		192. Parselin alanı(m ²): /		
193. Parselin alanı(m ²): /		194. Parselin alanı(m ²): /		
195. Parselin alanı(m ²): /		196. Parselin alanı(m ²): /		
197. Parselin alanı(m ²): /		198. Parselin alanı(m ²): /		
199. Parselin alanı(m ²): /		200. Parselin alanı(m ²): /		
201. Parselin alanı(m ²): /		202. Parselin alanı(m ²): /		
203. Parselin alanı(m ²): /		204. Parselin alanı(m ²): /		
205. Parselin alanı(m ²): /		206. Parselin alanı(m ²): /		
207. Parselin alanı(m ²): /		208. Parselin alanı(m ²): /		
209. Parselin alanı(m ²): /		210. Parselin alanı(m ²): /		
211. Parselin alanı(m ²): /		212. Parselin alanı(m ²): /		
213. Parselin alanı(m ²): /		214. Parselin alanı(m ²): /		
215. Parselin alanı(m ²): /		216. Parselin alanı(m ²): /		
217. Parselin alanı(m ²): /		218. Parselin alanı(m ²): /		
219. Parselin alanı(m ²): /		220. Parselin alanı(m ²): /		
221. Parselin alanı(m ²): /		222. Parselin alanı(m ²): /		
223. Parselin alanı(m ²): /		224. Parselin alanı(m ²): /		
225. Parselin alanı(m ²): /		226. Parselin alanı(m ²): /		
227. Parselin alanı(m ²): /		228. Parselin alanı(m ²): /		
229. Parselin alanı(m ²): /		230. Parselin alanı(m ²): /		
231. Parselin alanı(m ²): /		232. Parselin alanı(m ²): /		
233. Parselin alanı(m ²): /		234. Parselin alanı(m ²): /		
235. Parselin alanı(m ²): /		236. Parselin alanı(m ²): /		
237. Parselin alanı(m ²): /		238. Parselin alanı(m ²): /		
239. Parselin alanı(m ²): /		240. Parselin alanı(m ²): /		
241. Parselin alanı(m ²): /		242. Parselin alanı(m ²): /		
243. Parselin alanı(m ²): /		244. Parselin alanı(m ²): /		
245. Parselin alanı(m ²): /		246. Parselin alanı(m ²): /		
247. Parselin alanı(m ²): /		248. Parselin alanı(m ²): /		
249. Parselin alanı(m ²): /		250. Parselin alanı(m ²): /		
251. Parselin alanı(m ²): /		252. Parselin alanı(m ²): /		
253. Parselin alanı(m ²): /		254. Parselin alanı(m ²): /		
255. Parselin alanı(m ²): /		256. Parselin alanı(m ²): /		
257. Parselin alanı(m ²): /		258. Parselin alanı(m ²): /		
259. Parselin alanı(m ²): /		260. Parselin alanı(m ²): /		
261. Parselin alanı(m ²): /		262. Parselin alanı(m ²): /		
263. Parselin alanı(m ²): /		264. Parselin alanı(m ²): /		
265. Parselin alanı(m ²): /		266. Parselin alanı(m ²): /		
267. Parselin alanı(m ²): /		268. Parselin alanı(m ²): /		
269. Parselin alanı(m ²): /		270. Parselin alanı(m ²): /		
271. Parselin alanı(m ²): /		272. Parselin alanı(m ²): /		
273. Parselin alanı(m ²): /		274. Parselin alanı(m ²): /		
275. Parselin alanı(m ²): /		276. Parselin alanı(m ²): /		
277. Parselin alanı(m ²): /		278. Parselin alanı(m ²): /		
279. Parselin alanı(m ²): /		280. Parselin alanı(m ²): /		
281. Parselin alanı(m ²): /		282. Parselin alanı(m ²): /		
283. Parselin alanı(m ²): /		284. Parselin alanı(m ²): /		
285. Parselin alanı(m ²): /		286. Parselin alanı(m ²): /		
287. Parselin alanı(m ²): /		288. Parselin alanı(m ²): /		
289. Parselin alanı(m ²): /		290. Parselin alanı(m ²): /		
291. Parselin alanı(m ²): /		292. Parselin alanı(m ²): /		
293. Parselin alanı(m ²): /		294. Parselin alanı(m ²): /		
295. Parselin alanı(m ²): /		296. Parselin alanı(m ²): /		
297. Parselin alanı(m ²): /		298. Parselin alanı(m ²): /		
299. Parselin alanı(m ²): /		300. Parselin alanı(m ²): /		
301. Parselin alanı(m ²): /		302. Parselin alanı(m ²): /		
303. Parselin alanı(m ²): /		304. Parselin alanı(m ²): /		
305. Parselin alanı(m ²): /		306. Parselin alanı(m ²): /		
307. Parselin alanı(m ²): /		308. Parselin alanı(m ²): /		
309. Parselin alanı(m ²): /		310. Parselin alanı(m ²): /		
311. Parselin alanı(m ²): /		312. Parselin alanı(m ²): /		
313. Parselin alanı(m ²): /		314. Parselin alanı(m ²): /		
315. Parselin alanı(m ²): /		316. Parselin alanı(m ²): /		
317. Parselin alanı(m ²): /		318. Parselin alanı(m ²): /		
319. Parselin alanı(m ²): /		320. Parselin alanı(m ²): /		
321. Parselin alanı(m ²): /		322. Parselin alanı(m ²): /		
323. Parselin alanı(m ²): /		324. Parselin alanı(m ²): /		
325. Parselin alanı(m ²): /		326. Parselin alanı(m ²): /		
327. Parselin alanı(m ²): /		328. Parselin alanı(m ²): /		
329. Parselin alanı(m ²): /		330. Parselin alanı(m ²): /		
331. Parselin alanı(m ²): /		332. Parselin alanı(m ²): /		
333. Parselin alanı(m ²): /		334. Parselin alanı(m ²): /		
335. Parselin alanı(m ²): /		336. Parselin alanı(m ²): /		
337. Parselin alanı(m ²): /		338. Parselin alanı(m ²): /		
339. Parselin alanı(m ²): /		340. Parselin alanı(m ²): /		
341. Parselin alanı(m ²): /		342. Parselin alanı(m ²): /		
343. Parselin alanı(m ²): /		344. Parselin alanı(m ²): /		
345. Parselin alanı(m ²): /		346. Parselin alanı(m ²): /		
347. Parselin alanı(m ²): /		348. Parselin alanı(m ²): /		
349. Parselin alanı(m ²): /		350. Parselin alanı(m ²): /		
351. Parselin alanı(m ²): /		352. Parselin alanı(m ²): /		
353. Parselin alanı(m ²): /		354. Parselin alanı(m ²): /		
355. Parselin alanı(m ²): /		356. Parselin alanı(m ²): /		
357. Parselin alanı(m ²): /		358. Parselin alanı(m ²): /		
359. Parselin alanı(m ²): /		360. Parselin alanı(m ²): /		
361. Parselin alanı(m ²): /		362. Parselin alanı(m ²): /		
363. Parselin alanı(m ²): /		364. Parselin alanı(m ²): /		
365. Parselin alanı(m ²): /		366. Parselin alanı(m ²): /		
367. Parselin alanı(m ²): /		368. Parselin alanı(m ²): /		
369. Parselin alanı(m ²): /		370. Parselin alanı(m ²): /		
371. Parselin alanı(m ²): /		372. Parselin alanı(m ²): /		
373. Parselin alanı(m ²): /		374. Parselin alanı(m ²): /		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						Barakod / Karekod																	
Certificate of permission for use of building						148534704																	
1. Belgayı veren kurum BAŞKENT(OSB)		9. Belganın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İznı <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznı		10. Belganın onay tarihi 07/10/2019		11. Belge no 232/2019-01																	
2. Belgayı veren yapının adresi ANKARA		3. Belediye BAŞKENT(OSB)		12. Belganın esas ruhsatı <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Geçici		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 15.02.2017																	
4. Adre No 310		5. Parsel No 7		14. İk. yapı ruhsatı no 252/2017-07		15. Son yapı ruhsatı tarihi																	
3. Parça No		6. Blok No		16. Yeniden ruhsat tarihi		17. Yenileme ruhsatı tarihi																	
7. Kaat kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm		8. Daha önce kullanılmış bölümlerin bağımsız bölüm no		18. Teditat ruhsatı tarihi 17.10.2016		19. İmar planı onay tarihi 22.02.2006																	
23. Zemin etabı onay tarihi 28.05.2016		24. ÇED raporu onay tarihi 28.12.2016		25. Tapu tescil belgesi tarihi 03.05.2016		26. Tapu tescil belgesi no																	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ)		28. Paraselezyon planı onay tarihi 26.06.2006		29. Parsetin kullanma amacı SANAYİ TESİSİ		30. Parsetin alanı(m2) 10600																	
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin																	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no İSMAIL KATMERCİ, KATMERCİLER ARAC ÜSTÜ EKSPAN SAN VE TİC A.Ş., 3314895536			36. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no İSMAIL KATMERCİ, KTM GAYRİMENKUL YATIRIM TAAH-HÜT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 3314895536			46. Adı soyadı, unvanı NECİMİ SARAÇOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ																	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HASAN TAHSİN			37. Ode sicil no 1483951			47. T.C kimlik no 12220115914																	
33. Vergi kimlik no 5280042510			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HASAN TAHSİN			48. Ode sicil no 82198																	
34. Adres ATA MAH. İGDIR CAD. PARKYAMAN EVLERİ KATMERCİLER BLOK NO: 10/B ÇİĞLI İZMİR Tel: +90.232.376 1575 (6 hat)			41. Sözleşme tarihi 27.01.2017			49. Sigorta sicil no 12220115914																	
35. İmza			42. Sözleşme no 202110114857500332651			50. Sözleşme tarihi 16.12.2016																	
39. İmza			43. İmza			51. Sözleşme no 12220115914																	
40. Sigorta sicil no 5280042510			44. Sicile esas adres ATA MAH. 10032 SK. KATMERCİLER BLOK NO: 10/B ÇİĞLI İZMİR			52. Adres ATA MAH. İGDIR CAD. PARKYAMAN EVLERİ SİTESİ NO: 15A İÇ KAPLI NO: 23 YENİMAHALLE / ANKARA																	
53. İmza			54. İmza			55. İmza																	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler																				
54. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümlerin ile ortak alanları			55. Bağımsız bölüm sayısı		56. Yüzölçümü (m2)		57. Benzer yapı sayısı		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		60. Yapının taban alanı(m2)		61. Yapı inşaat alanı(m2)								
1251 - Sanayi			1		6264,86		1		1		6313,77		6313,77		6313,77								
3005 - Ortak Alan (Sığınak)					39,16		1		1		6313,77		6313,77		6313,77								
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)					9,75																		
Toplam: 1251 - Sanayi			1		6313,77		II		C		578		3649359,06		540000								
75. Yapının sınıfı			76. Yapının grubu			77. 1 m2 maliyeti(TL)			78. Yapının maliyeti (TL)			79. Yapının arsa değeri (TL)			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)								
						4189359,06			540000			4189359,06			3649359,06								
Yapının Teknik Özellikleri																							
82. Isıtma Sistemi						88. Tesisatlar						89. Ortak Kullanım Alanları						90. Yapının Tegyirci Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma tesisatı <input type="checkbox"/> 2. Bina içi tesisatı <input type="checkbox"/> 3. Kat tesisatı <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input checked="" type="checkbox"/> 7. RAYYANT ISITICI						<input type="checkbox"/> 1. Antra <input type="checkbox"/> 2. Baskı istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. HAVALANDIRMA						<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.						<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5. Karma					
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi						84. Sıcak Su Temin Şekli						85. Sıcak Su Yakıt Cinsi						86. İçme Suyu					
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.						<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Isılardan <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müstemsik <input type="checkbox"/> 6.						<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.						<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Teşme suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik					
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznı düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznı 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 itimatgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																							
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin												Konut İle İlgili Özellikler											
83. Belge tarihi				84. Belge no				85. Blok no				86. Bağımsız bölüm no				87. Konutun salon dahil oda sayısı							
																1 2 3 4 5 6 7+							
88. Daire sayısı												89. Parke olan daire sayısı						90. Bir dairenin yüzölçümü					

Ek 5: Fotoğraflar





Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici /Özel Projeler
	2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan