



Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul

Fabrika ve Depo

Değerleme

Polatlı / Ankara

Raporu

2021B170 / 30.09.2021

**BURAK
CEYLAN**



Bu rapor
19112128342 kimlik
numaralı BURAK
CEYLAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 13/10/2021
18:14

**BERK
ÜNSAL**



Bu rapor
18022815298 kimlik
numaralı BERK
ÜNSAL tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 14/10/2021
12:30



Bu rapor
13289431854 kimlik
numaralı OZAN
KOLCUOGLU
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 13/10/2021 18:
53

Pansan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No:33 06530 No:4 A Blok Kat:3 D:18 Çankaya / Ankara

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Polatlı'da konumlu olan "Fabrika ve Depo" nun pazar değerine yönelik **2021B170** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 56.358,23 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 21.530,09 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	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	37.650.000 TL	Otuzyedimilyonaltıyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	44.427.000 TL	Kırkdörtmilyondörtüzyirmiyedibin-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 10.09.2021 tarih, 2078 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 işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Burak CEYLAN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409130

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

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	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	40
Ekler	44

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	Taşınmazların halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Polatlı OSB 202. Cadde No: 18, 20, 22 Polatlı / Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140130 ada 2 ve 3 parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	140130 ada 2 parsel: 28.960,21 m ² 140130 ada 3 parsel: 27.398,02 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 0,70 Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika ve Depo
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (140130 ada 2 parsel)	
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 7 Yapım yılı: 2006-2020
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2 Yol kotu altı kat sayısı: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 16.499,69 m ² (Yasal)
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (140130 ada 3 parsel)	
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 2 Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1 Yol kotu altı kat sayısı: 0
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 5.030,40 m ² (Yasal)

FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	95 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.09.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	37.650.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	44.427.000 TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.09.2021 tarihinde, 2021B170 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140130 ada 2 ve 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.09.2021 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; taşınmazların halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olması amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL (Lisans No:402496) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Burak CEYLAN (Lisans No:409130) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.09.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140130 ada 2 ve 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.09.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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 değerlemesi" 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 Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No:33 06530 No:4 A Blok Kat:3 D:18 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

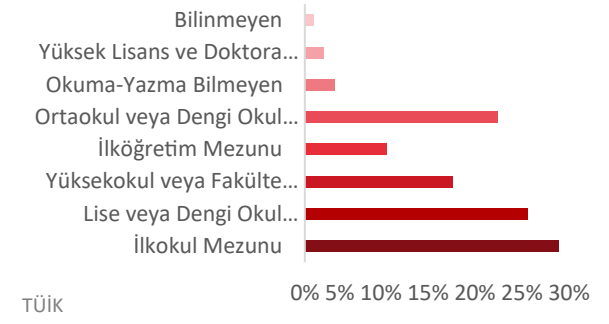
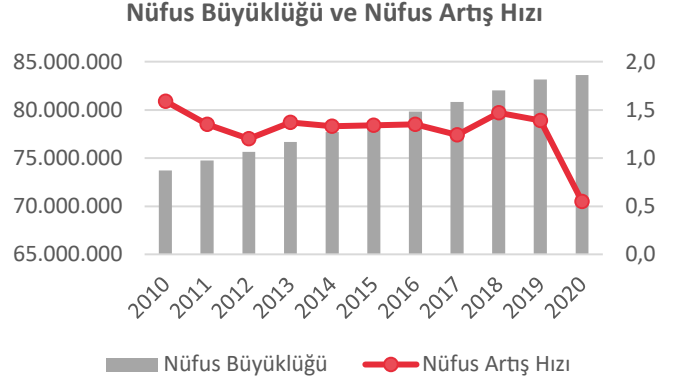
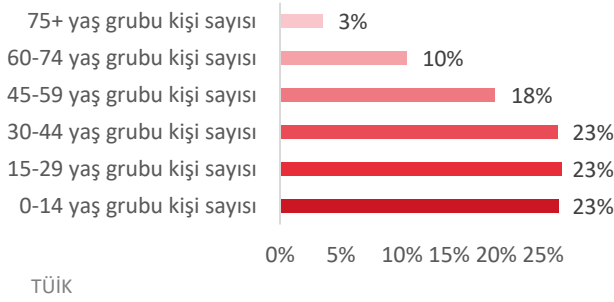
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

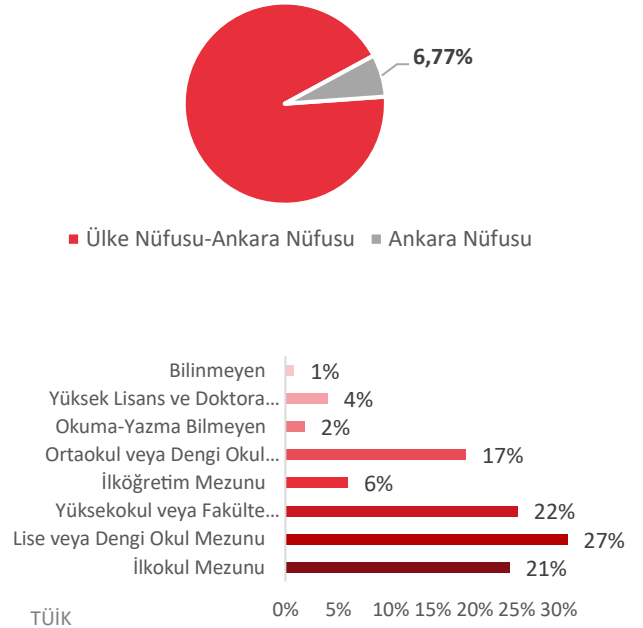
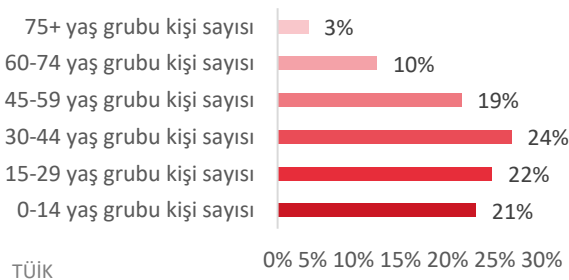
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



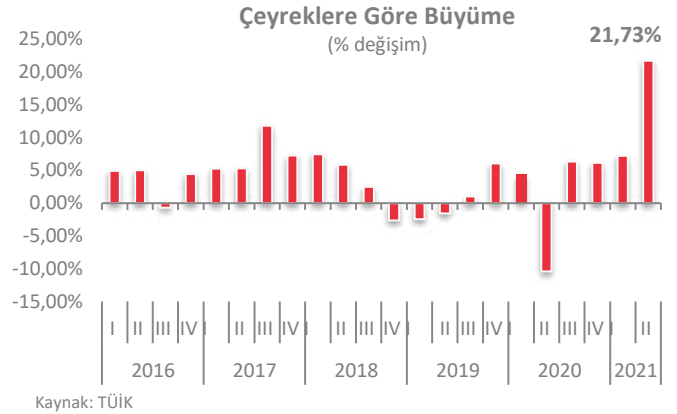
Ankara

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %6,77’sinin ikamet ettiği Ankara, 5.663.322 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde %0,43 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.

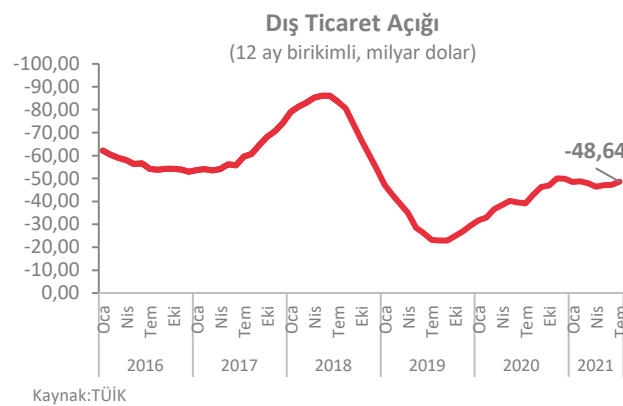
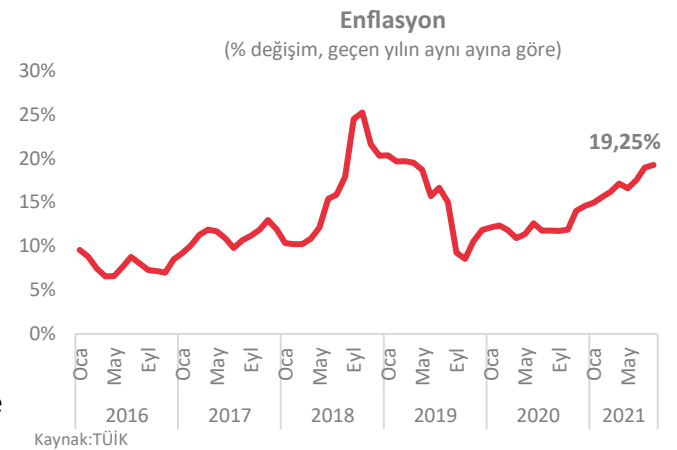


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ağustos ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, gıda fiyatlarındaki yüksek artışın ve birikmiş maliyet unsurlarının devam eden etkisi momentum göstergelerini olumsuz etkilemiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu ağustos ayında %1,1 gelirken, yıllık enflasyon temmuz ayındaki %19,0'dan %19,3'a yükselmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise (Yi-ÜFE) ağustos ayında bir önceki aya göre %2,8 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu temmuz ayındaki %44,9'dan %45,5'e yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yeni bir rekor seviye olan 26,3 yüzde puana çıkmıştır.



Temmuz'da ihracatın ithalatın altında kalmasıyla dış ticaret açığı genişlemiştir. Temmuz ayında ihracat yıllık %10,2 artarken ithalatta artış %16,8 oranında gerçekleşmiş ve böylece dış ticaret açığı 2020 Temmuz'daki 2,8 milyar dolar seviyesinden 4,3 milyar dolara yükselmiştir. Altın ve enerji hariç rakamlara bakıldığında ise ihracat artışı %8,9'a gerilerken ithalat artışının %23,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. İthalatta güçlü artışın etkisiyle altın ve enerji hariç ticaret dengesi geçen yılın temmuz ayında 1,1 milyar dolar fazla verirken, bu yıl 698 milyon dolar açığa dönmüştür.

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	Polatlı	
Mahallesi	Çekirdeksiz	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Muhatlı	
Ada No	140130	
Parsel No	2	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Fabrika Binası Fabrika, Güvenlik, Trafo Binası ve Arsası	1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	28.960,21 m ²	27.398,02 m ²
Malik / Hisse*	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/2896021, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 896021/2896021, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/2896021	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/1369901, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 369901/1369901

*Hisselerin tamamı aynı malike aittir.

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.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan 15.09.2021 tarih, saat 14:14 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

140130 ada 2 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Malik şirketin ünvanı Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değişmiştir. (08.04.2015 tarih, 176030 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. (Tarih: 16.12.2010, 15183 yevmiye no)
- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'unun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (31.03.2017 tarih, 5387 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. (Tarih: 31.03.2017, 5387 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. (Tarih: 19.02.2009, 2472 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, F.B.K vadeli, %38 değişken faiz oranlı 20.000.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır. (17.10.2018 tarih, 18276 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 2. dereceden, F.B.K vadeli, %16 değişken faiz oranlı 5.000.000 USD bedel ile ipotek bulunmaktadır. (17.10.2018 tarih, 18310 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 3. dereceden, F.B.K vadeli, %38 değişken faiz oranlı 20.000.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır. (06.02.2019 tarih, 2037 yevmiye no)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 4. dereceden, F.B.K vadeli, %16 değişken faiz oranlı 5.000.000 USD bedel ile ipotek bulunmaktadır. (06.02.2019 tarih, 2043 yevmiye no)

140130 ada 3 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. (Tarih: 13.04.2015, 5668 yevmiye no)
- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'unun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (31.03.2017 tarih, 5387 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. (Tarih: 31.03.2017, 5387 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

Taşınmazın 1000000/1369901'lik hissesi üzerinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. dereceden, F.B.K vadeli, %35 değişken faiz oranlı 8.000.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır. (20.04.2016 tarih, 6312 yevmiye no)

Taşınmazın 369901/1369901'lik hissesi üzerinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. dereceden, F.B.K vadeli, %36 değişken faiz oranlı 5.000.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır. (18.06.2020 tarih, 9574 yevmiye no)

***4562 OSB Kanunu / 18.Maddesi:** Arsa tahsisi, yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır ve Bakanlığa, tahsisi takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edileceklerin temel vasıfları ile iştiğal 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 hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Ancak arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, 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 hâlinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

Tahsis edilen arsaların tapuları, katılımcı tarafından tahsis bedelinin tümüyle ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için teminat mektubu verilmesi ve OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname vermesi koşullarının gerçekleşmesi hâlinde tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak verilir. Katılımcının kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50'si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması durumunda altıncı fıkrada aranan şartları sağlayanlarda üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan; Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerde ipotekli, Bakanlık kredisi kullanmayan OSB'lerde ipoteksiz tapu verilebilir. Katılımcının yönetmelikte belirlenen süreler içinde üretime geçmemesi ve kredi sözleşmesinin sona ermesi durumunda tahsis için ödenen tutar toplamının tahsis tarihinden sonraki yıllar için 213 sayılı Kanun uyarınca açıklanan yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenmesi ile elde edilen tutarın ilgilinin banka hesabına yatırılmasını müteakip, parsel OSB adına tescil edilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar yönetmelikle belirlenir. Hâlihazırda geri alım şerhli tapusunu alan katılımcılar hakkında yedinci fıkra hükümleri kıyasen uygulanabilir.

OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 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. (Değişik onuncu fıkra: 28/11/2017-7061/57 md.) OSB'lerde yer alan sanayi parsellerindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir. 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirketler, geçici 1 inci ve geçici 2 nci madde kapsamında kurulan OSB'lerdeki 1/7/2017 tarihinden önce yapı kullanma izni almış olan tesisler ve geçici 5 inci madde kapsamında kurulan OSB'ler bu fıkrada yer alan kiralamaya ilişkin kısıtlamalardan muaftır. OSB'lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere; kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşları ile müteşebbis heyette temsil edilen kurum ve kuruluşlara, müteşebbis heyet tarafından, mülkiyeti OSB'de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan "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." ve "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'unun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." şerhlerine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca eski katılımcının vermiş olduğu taahhütü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 140130 ada 2 parselin 1000000/2896021'lik hissesi 15.10.2018 tarih, 18136 yevmiye no ile "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" nedeni ile "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye tescil edilmiştir. Taşınmazlardan 140130 ada 3 parselle ilgili son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlar Polatlı OSB içerisinde konumlandırılmıştır. OSB içerisindeki parsellerin büyük çoğunluğu E: 0,70 Sanayi lejantlı parseller olup OSB içerisinde “Sosyal ve İdari Tesis Alanı, Bölge Müdürlüğü Alanı ve Teknik Altyapı Alanı” lejantlı arsalar da yer almaktadır.

Polatlı OSB Müdürlüğünde 16.09.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Polatlı OSB İlave Revizyon İmar Planı”

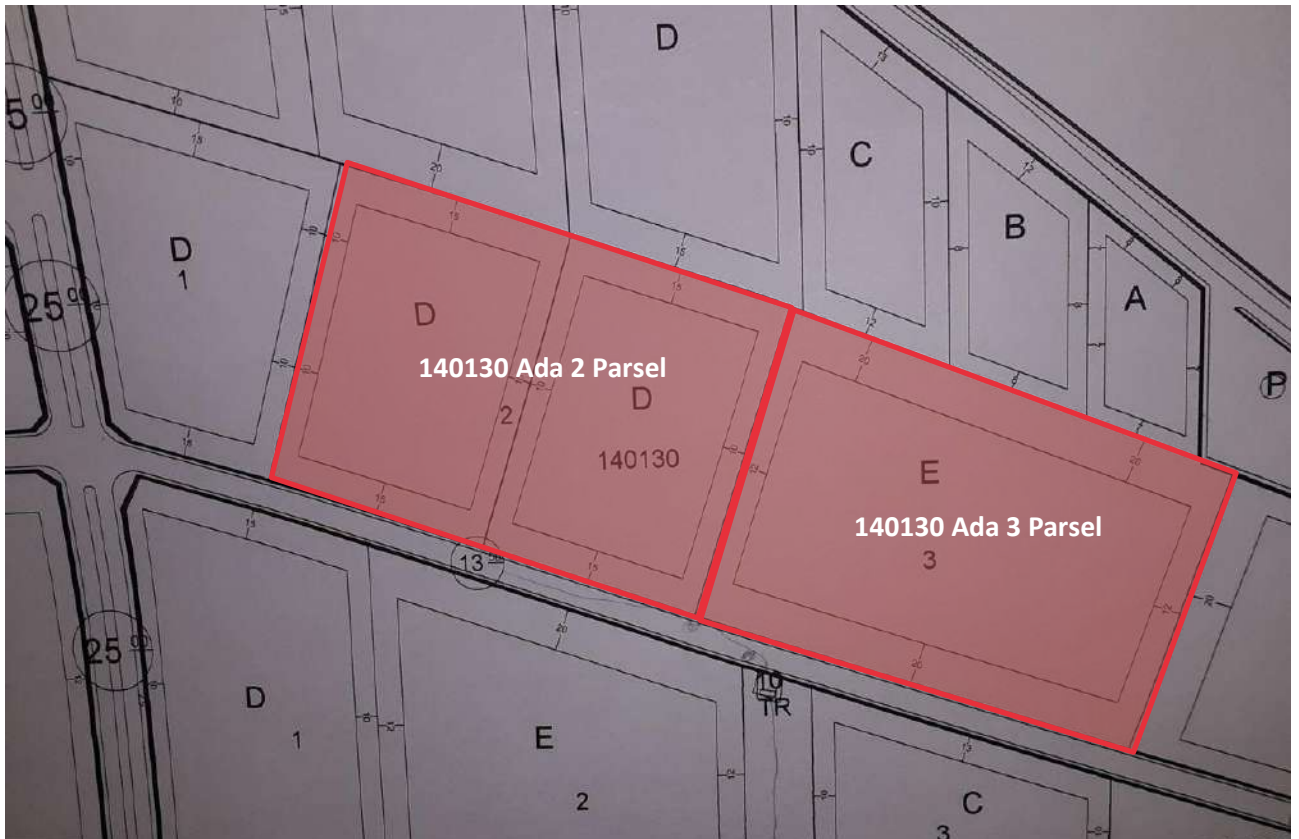
Plan Onay Tarihi: 2015 (Detaylı tarih bilgisi edinilememiştir.)

Lejandı: Sanayi Depolama Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,70,
- H_{maks}: Serbest,
- Çekme Mesafeleri: Ön ve arka bahçe mesafesi: 20 m, yan bahçe mesafesi: 12 m’dir.

*Not: Polatlı OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre ilgili imar planında çeşitli değişiklikler yapılarak bakanlık onayına 18.09.2021 tarihinde onaya sunulduğu ancak değişikliklerin söz konusu parseller ve sanayi parselleriyle ilgili olmadığı, taşınmazların imar durumlarında, çekme mesafelerinde ya da lejantlarında herhangi bir değişiklik yapılmayacağı bilgisi edinilmiştir.



*İmar durumu görseli 140130 ada 2 parselin tevhit edilmeden önceki görüntüsüne ait olup 140130 ada 2 parselin çekme mesafeleri: ön ve arka cepheden 20 m, yan cephelerden 12’şer m olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 2015 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Polatlı OSB İlave Revizyon İmar Planı” kapsamında yer almakta olup yapılaşma koşullarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Polatlı OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre ilgili imar planında çeşitli değişiklikler yapılarak bakanlık onayına 18.09.2021 tarihinde onaya sunulduğu ancak değişikliklerin söz konusu parseller ve sanayi parselleriyle ilgili olmadığı, taşınmazların imar durumlarında, çekme mesafelerinde ya da lejantlarında herhangi bir değişiklik yapılmayacağı bilgisi edinilmiştir.

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

Polatlı OSB Müdürlüğünde 16.09.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

140130 ada 2 parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	12.06.2007	-	8.990	Yeni Yapı	Fabrika binası: 8.990 m ²
Onaylı Mimari Proje	Bila	-	1.322	İlave	Sanayi: 1.322 m ²
Yapı Ruhsatı	10.08.2001	017	2.712	Yeni Yapı	Sanayi 2.712 m ²
Yapı Ruhsatı**	20.04.2006	01/16	1.322	İlave	Sanayi: 1.322 m ²
Yapı Ruhsatı***	14.11.2007	08-07	8.990	Yeni Yapı	Fabrika binası: 8.990 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2020	02/2018	3.294	Yeniden	İlave Sundurma: 3.294 m ²
Yapı Kullanma İzni	02.03.2006	03-06	2.712	Yeni Yapı	Sanayi 2.712 m ²
Yapı Kullanma İzni**	16.06.2009	-	1.322	Kısmi	Sanayi: 1.322 m ²
Yapı Kullanma İzni***	22.11.2010	05/2010	8.990	Yeni Yapı	Fabrika binası: 8.990 m ²
Yapı Kullanma İzni	18.08.2020	08/2020	3.294	İlave	İlave Sundurma: 3.294 m ²

*İlgili projede 4.614,69 m²’lik bodrum kat alanının yalnızca 428 m²’lik bölümü emsale dahil alan olarak ruhsata tabi tutulmuştur.

**Değerleme konusu 140130 ada 2 no.lu parsel için belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 123 ada 2 parsel için düzenlenmiştir.

***Değerleme konusu 140130 ada 2 no.lu parsel için belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 123 ada 3 parsel için düzenlenmiştir.

140130 ada 3 parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	24.09.2013	-	5.030,40	Yeni Yapı	Fabrika binası: 5.030,40 m ²
Yapı Ruhsatı	19.11.2013	16/213	5.030,40	Yeni Yapı	Fabrika binası: 5.030,40 m ²
Yapı Kullanma İzni	04.03.2015	06/2015	5.030,40	Yeni Yapı	Fabrika binası: 5.030,40 m ²

Değerleme konusu 140130 ada 3 no.lu parsel için belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 123 ada 17 parsel için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Anafartalar Mahallesi İbrahim Müteferrika Sokak Mehmet Yeşil Blok No:1/17 Altındağ/Ankara adresinde faaliyet gösteren bila Vergi Dairesi, 1750003352 vergi kimlik 255 izin belge numaralı Modi Yapı Denetim 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 yapıya 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 140130 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 12.06.2007 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Mimari Proje"; 10.08.2001 tarih 017 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı, 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı"; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 16.06.2009 tarih, bila sayılı "Kısmi Yapı Kullanma İzni", 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı "Yapı Kullanma İzni" 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m² alanlı güvenlik binası ve 17 m² alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihihinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m² alanlı asma kat ile 200 m² sundurma alan için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir. Değerleme konusu 140130 ada 3 parsel ile 24.09.2013 tarihli "Onaylı Mimari Proje" 19.12.2013 tarih, 16/213 sayılı "Yapı Ruhsatı", 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı "Yapı Kullanma İzni" mevcuttur. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 30 m² alanlı güvenlik binası ile 230 m² alanlı sundurma bölümü için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ilgili resmi kurum arşivinde ulaşılamamıştır.

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 yapılmış herhangi bir sözleşme 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

Gayrimenkulülerin açık adresi: Polatlı OSB 202. Cadde No: 18, 20, 22 Polatlı / Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Polatlı OSB içerisinde konumlanmıştır. Polatlı OSB, 302 hektar üzerine kurulmuş ve 1995 yılında faaliyete geçmiş organize sanayi bölgesidir. Polatlı OSB Eskişehir-Ankara Yolu üzerinde, Polatlı ilçe merkezine 14 km, Ankara il merkezine ise 80 km mesafede yer almaktadır.

OSB içerisinde doluluk oranı yaklaşık olarak %85 seviyesindedir. OSB arsa tahsislerinde şerefiye farkı uygulamakla beraber iç kesimlerde belli bir ayırım yoktur. Şerefiye farkı genellikle Eskişehir-Ankara Yolu üzerinde ya da demiryoluna yakın bölümlerde belirgindir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Şişecam Ankara Fabrikası, Ilgaz İnşaat Vagon Fabrikası, Polarkon ve Akmanlar Damper Sanayi üretim tesisleri bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
Demiryolu Hattı	0,14 km
Polatlı İlçe Merkezi	14 m
Ankara İl Merkezi	80 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140130 ada 2 ve 3 parsellerdir. Taşınmazlardan 140130 ada 2 parsel üzerinde fabrika tesisi, 140130 ada 3 parsel üzerinde ise depo bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Taşınmazlardan 140130 ada 2 parsel 28.960,21 m²; 140130 ada 3 parsel ise 27.398,02 m² yüz ölçüme sahiptir.

140130 ada 2 no.lu parsel;



Fabrika (Eski)

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup 3 adet holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 3.714 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 6,50 m'dir.

İdari Bina (Eski):

Söz konusu bina eski fabrika binasının batısında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 320 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre zemin katı 160 m² kapalı alanlı ve ofisler, mutfak ve WC alanından, 1. normal kat 160 m² kapalı alanlı ve toplantı salonu ve ofis alanlarından oluşmaktadır. Söz konusu bölüm bu yıl içerisinde tadilat görmüş ve tamamen yenilenmiştir.

Fabrika:

Söz konusu bina bodrum ve zemin katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup 3 adet holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 8.381,19 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 6,50 m'dir.

İdari Bina:

Söz konusu bina fabrika binasının güneyinde yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 761,50 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre zemin katı 761,50 m² kapalı alandan oluşmakta olup giriş, ofisler, mutfak ve WC alanlarından oluşmaktadır. Mevcut durumda söz konusu yapıya 750 m² büyüklükte asma kat eklenmiştir.

İlave Sundurma:

Söz konusu yapı eski ve yeni fabrika binaları arasında ve eski fabrika binasının kuzey ve batı cephelerine inşa edilmiştir. Tek katlı sundurma tarzı yapı toplamda 3.294 m² kapalı alanlıdır.

Güvenlik:

Söz konusu bina fabrika parselin güneyinde yer almaktadır. Tek katlı yağma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 12 m² büyüklüktedir.

Trafo:

Söz konusu bina fabrika parselin güneydoğusunda yer almaktadır. Tek katlı yağma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 17 m² büyüklüktedir.

Parsel üzerinde yer alan 12.000 m² saha betonu, 1.350 m² beton duvar ve 625 m tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

140130 ada 3 no.lu parsel;



Depo:

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup tek holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 4.882,23 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 8 m'dir.

Ofisler:

Söz konusu bina depo binasının güneybatısında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna tek katlı ve 148,17 m²'lik ofis alanlarından oluşmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan 12.000 m² saha betonu, 1.000 m² beton duvar ve 500 m tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
140130 ada 2 parsel	Fabrika (Eski)	Zemin Kat	3.714,00	3.714,00
		TOPLAM	3.714,00	3.714,00
	İdari bina (Eski)	Zemin Kat	160,00	160,00
		1. Normal Kat	160,00	160,00
		TOPLAM	320,00	320,00
	Fabrika	Bodrum Kat	4.614,69	4.614,69
		Zemin Kat	3.766,50	3.766,50
		TOPLAM	8.381,19	8.381,19
	İdari bina	Zemin Kat	761,50	761,50
		1. Normal Kat	0,00	750,00
		TOPLAM	761,50	1.511,50
	İlave Sundurma	Zemin Kat	3.294,00	3.294,00
		TOPLAM	3.294,00	3.294,00
	Güvenlik	Zemin Kat	12,00	12,00
		TOPLAM	12,00	12,00
	Trafo	Zemin Kat	17,00	17,00
	TOPLAM	17,00	17,00	
Sundurma	Zemin Kat	0,00	200,00	
	TOPLAM	0,00	200,00	
	TOPLAM	16.499,69	17.449,69	
140130 ada 3 parsel	Depo	Zemin Kat	4.882,23	4.882,23
		TOPLAM	4.882,23	4.882,23
	Ofisler	Zemin Kat	148,17	148,17
		TOPLAM	148,17	148,17
	Güvenlik	Zemin Kat	0	30
		TOPLAM	0,00	30,00
Sundurma	Zemin Kat	0	230	
	TOPLAM	0,00	230,00	
	TOPLAM	5.030,40	5.290,40	
	TOPLAM ALAN	21.530,09	22.740,09	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik-Betonarme (Fabrika (Eski), fabrika, depo) Betonarme (İdari bina, ofisler)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (Fabrika (Eski), depo, ofisler) Bodrum ve zemin kat (Fabrika) Zemin ve normal kat (İdari bina (eski)) Zemin ve asma kat (İdari bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	21.530,09 m ² (Yasal durum) 22.740,09 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~1-15
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası (İdari binalar, ofisler) Sandviç panel (Fabrika bölümler, depo)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Güvenlik

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	140130 ada 2 parsel (Fabrika) 140130 ada 3 parsel (Depo)
Zemin	Epoksi (Fabrika ve depo bölümleri) Seramik (İdari bina ve ofis bölümleri)
Duvar	Kısmen boya, kısmen fayans
Tavan	Çelik Konstürüksiyon (Fabrika ve depo bölümleri) Asmolen Alçıpan Tavan (İdari bina ve ofis bölümleri)
Aydınlatma	Floresan

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140130 ada 2 parsel üzerinde 200 m² sundurma alan ve 750 m² asma kat bölümleri projeye aykırı olarak inşa edilmiş olup bu bölümlere ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140130 ada 3 parselde ise 30 m² güvenlik alanı ve 230 m² sundurma alana ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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 taşınmazlardan 140130 ada 2 parsel üzerinde 200 m² sundurma alan ve 750 m² asma kat bölümleri projeye aykırı olarak inşa edilmiş olup bu bölümlere ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140130 ada 3 parselde ise 30 m² güvenlik alanı ve 230 m² sundurma alana ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu alanlar için yapı ruhsatı düzenlenmelidir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlarda güvenlik imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar bakımlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar demiryolu hattına 140 m mesafededir.
- Değerleme konusu taşınmazlar imar planına göre verilen yapılaşma haklarının tamamını kullanmamaktadır.

ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan Ankara il merkezine uzak konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların 3. kişilere devrinde ilgili OSB Müdürlüğünden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat alınmasını gerektiren proje aykırılıkları bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar sanayinin yoğun ve gelişmiş olduğu bir bölgede yer almakta olup yakın çevresinde çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global 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 karşılaştırılmalı 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 yansıtabilmek 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri 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, yapılan araştırmalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda **“Fabrika”** ve **“Depo”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kira piyasasının henüz oluşmamış olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”**, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan yeterli sayı ve nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”na** göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsasına 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	
							(TL)	(TL/m ²)
1	OSB Müdürlüğü 0312 626 50 02	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılmış (Bu yıl içerisinde)	20.000	1.700.000	85
2	OSB Müdürlüğü 0312 626 50 02	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılık	50.000	5.500.000	110
3	OSB Müdürlüğü 0312 626 50 02	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılık	25.966	3.635.240	140
4	Temelli Toprak Gayrimenkul 0537 407 80 33	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılık	22.000	6.000.000 (2.200.000)	100
5	Sahibinden 0555 823 94 94	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılık	9.000	4.950.000 (945.000)	105

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Polatlı Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan emsal araştırmaları birim satış fiyatlarının imar durumları, yola cephe, geometrik ve topografik durumları, konumları ve ana kullanım değişikliği gösterdiği öğrenilmiştir. OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre tüm tahsisler aynı şekilde bir 1/4'lük yapıldığı, OSB içerisinde Eskişehir-Ankara Yolu ve demiryolu hattı olmak üzere iki şerefiye unsuru gözetildiği ve 20 TL/m² bedeli olarak 85 TL/m² belirlendiği bilgisi edinilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların birim satış fiyatları alınarak 90-100.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa)



Satılık Arsa:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
		Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	85	110	140
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-10%	-10%	-10%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	-10%	-25%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	15%	0%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		84	104	95	95	95

✓ **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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
140130 ada 2 parsel	28.960,21	95	2.750.000
140130 ada 3 parsel	27.398,02	95	2.605.000
TOPLAM DEĞERİ			5.355.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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 gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara 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	Tuzla Deri OSB	Fabrika Binası	2019	25.000 m ²	1.500 TL/m ²	2.030 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Samsun	Lojistik Depo	2019	5.000 m ²	1.100 TL/m ²	1.480 TL/m ²
3**	Yüklenici Firma	İç Anadolu	Depo	2020	2.000 m ²	1.175 TL/m ²	1.350 TL/m ²

* İlgili maliyetler, 10.03.2020 tarihinde, Resmî Gazete’de yayımlanan “Yapı, Tesis ve Onarım İşleri İhalelerinde Kullanılan Müteahhitlik Karneleri ve İş Bitirme Belgelerinin 2021 Yılına Ait Değerlendirme Katsayıları Hakkında Tebliğ” kapsamında belirtilen katsayılar ile güncellenmiştir.

**Söz konusu depo yapısı düşük işçilik ve yapı kalitesinde inşa edilmiştir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
140130 ada 2 parsel	28.960,21	95	2.750.000
140130 ada 3 parsel	27.398,02	95	2.605.000
TOPLAM DEĞERİ			5.355.000

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
140130 ada 2 parsel	Fabrika (Eski)	3.714,00	1.700	19%	5.114.178
	İdari bina (Eski)	320,00	2.000	8%	588.800
	Fabrika	8.381,19	1.700	14%	12.253.300
	İdari bina	761,50	2.000	14%	1.309.780
	İlave Sundurma	3.294,00	550	1%	1.793.583
	Güvenlik	12,00	750	19%	7.290
140130 ada 3 parsel	Trafo	17,00	800	19%	11.016
	Depo	4.882,23	1.700	8%	7.635.808
	Ofisler	148,17	2.000	8%	272.633
TOPLAM DEĞERİ					28.986.387

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
140130 ada 2 parsel	Saha Beton	12.000	110	1.320.000
	Betonarme Çevre Duvarı	1.350	250	337.500
	Tel Çit	625	70	43.750
140130 ada 3 parsel	Saha Beton	12.000	110	1.320.000
	Betonarme Çevre Duvarı	1.000	250	250.000
	Tel Çit	500	70	35.000
TOPLAM DEĞERİ				3.306.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	5.355.000 TL
Bina Değeri	28.986.387 TL
Harici Müteferrik İşler	3.306.250 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	37.647.637 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	37.650.000 TL

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 kullanımıdır.

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 **"Fabrika ve Depo"** amaçlı kullanımıdır.

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 kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² '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 İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

**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.*

*** 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.*

**** 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 değerlendirme konusu taşınmazlardan 140130 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 12.06.2007 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Mimari Proje"; 10.08.2001 tarih 017 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı"; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 16.06.2009 tarih, bila sayılı "Kısmi Yapı Kullanma İzni", 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı "Yapı Kullanma İzni" 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m² alanlı güvenlik binası ve 17 m² alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihi de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m² alanlı asma kat ile 200 m² sundurma alan için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir. Değerleme konusu 140130 ada 3 parsel için 24.09.2013 tarihli "Onaylı Mimari Proje" 19.12.2013 tarih, 16/213 sayılı "Yapı Ruhsatı", 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı "Yapı Kullanma İzni" mevcuttur. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 30 m² alanlı güvenlik binası ile 230 m² alanlı sundurma bölümü için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde beyan, şerh ve ipotekler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan "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." ve "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'unun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." şerhlerine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca eski katılımcının vermiş olduğu taahhütü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır. Konu şerh, beyan ve ipoteklerin taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar üzerinde "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." beyanı bulunmakta olup Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesine istinaden taşınmazların satışı esnasında onay gerektirmektedir.

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 140130 ada 2 parsel "Prefabrik Fabrika Binası Fabrika, Güvenlik, Trafo Binası Ve Arsası"; 140130 ada 3 parsel "1 Katlı Prefabrik Fabrika 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 taşınmazlar 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 kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	37.650.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülklerin arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parsel benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların yıpranma payları ile birlikte yerine koyma maliyeti dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda “Fabrika” ve “Depo” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kira piyasasının henüz oluşmamış olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan yeterli sayı ve nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

140130 ada 2 parsel:

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin 1000000/2896021'lik hissesine düşen değer: 8.815.266.-TL; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 896021/2896021'lik hissesine düşen değer: 7.898.664.-TL; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/2896021'lik hissesine düşen değer: 8.815.266.-TL'dir.

140130 ada 3 parsel:

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/1369901'lik hissesine düşen değer: 8.846.216.-TL; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 369901/1369901'lik hissesine düşen değer: 3.272.224.-TL'dir.

8.10 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	37.650.000 TL	Otuzyedimilyonaltıyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	44.427.000 TL	Kırkdörtmilyondörtüzyüzyirmiyedibin-TL

Burak CEYLAN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409130

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402496

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 15 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-9-2021-14:14



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005221320212	20210915-1753-F01670	32021

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	140130/2
Taşınmaz Kimlik No:	93988254	AT Yüzölçüm(m2):	28960.21
İl/İlçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKİRDEKSİZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MUHATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2273	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKA BİNASI FABRİKA, GÜVENLİK, TRAFİK BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: MALİK ŞİRKETİN ÜNVANI PANELSAN ÇATI CEPHE	(SN:4123)		-

1 / 15

SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. OLARAK DEĞİŞMİŞTİR.) Tarih: 08/04/2015 Sayı: 176030(Şablon: Diğer)	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970		
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
352899906	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2 896021	10000.00	28960.21	İmar (TSM) 09-08-2016 11926	-
377367729	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	896021/28 96021	8960.21	28960.21	Satış 31-03-2017 5387	-
450734132	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2 896021	10000.00	28960.21	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-10-2018 18136	-

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	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ		Polatlı - 16-12-2010 16:29 - 15183	

2 / 15

	3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4919192) POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7320084221	Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
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.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
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.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 19-02-2009 10:38 - 2472	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276		

4 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	38	3/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037		

5 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	16	4/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043		

6 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	%16	2/0	F.B.K.	Polatlı - 17-10-2018 15:40 - 18310
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Polatlı - 17-10-2018 15:40 - 18310	-	

7 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	896021/28 96021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276	-	

8 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	%16	2/0	F.B.K.	Polatlı - 17-10-2018 15:40 - 18310
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	896021/28 96021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Polatlı - 17-10-2018 15:40 - 18310	-	

9 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	38	3/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	896021/28 96021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037	-	

10 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	16	4/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	896021/28 96021	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043	-	

11 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276	-	

12 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	%16	2/0	F.B.K.	Polatlı - 17-10-2018 15:40 - 18310
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Polatlı - 17-10-2018 15:40 - 18310	-	

13 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	38	3/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037	-	

14 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	16	4/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 2 Parsel	1000000/2 896021	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nhHuT4fPuWB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-9-2021-14:14



Kayı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005221320212	20210915-1753-F01670	32021

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	140130/3
Taşınmaz Kimlik No:	93988255	AT Yüzölçümü(m2):	27398.02
İl/İlçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKİRDEKSİZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MUHATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2274	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 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
352899908	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE	-	1000000/1	20000.00	27398.02	İmar (TSM)	-

1 / 5

	SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		369901			09-08-2016 11926	
377367730	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	369901/13 69901	7398.02	27398.02	Satış 31-03-2017 5387	

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.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 13-04-2015 16:56 - 5668	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4919192) POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7320084221	Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
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	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM		Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	

2 / 5

Yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ŞİRKETİ VKN		
---	-------------	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	8000000.00 TL	%35 Değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 20-04-2016 14:28 - 6312
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 3 Parsel	1000000/1 369901	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Polatlı - 20-04-2016 14:28 - 6312		

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	5000000.00 TL	% 36 Değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 18-06-2020 14:01 - 9574
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140130 Ada - 3 Parsel	369901/13 69901	(SN:8154958) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Polatlı - 18-06-2020 14:01 - 9574		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q8JT7PrV1au kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AKADEMİ

Ek 2: Tapu Belgeleri (Müşteriden beklenmektedir.)

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Ruhsatları

53235

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat vereci kurum Organize Sanayi Bölgesi		4. Ruhsatın yapılmaya başlandığı tarih		8. Ruhsatın onay tarihi 14.11.2007	12. Ruhsatın no 000008-07	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no
2. Ruhsat verildiği yerleşim adı ANKARA Bölge MERKEZ Mahalle POLATLI08B		3. Ruhsatın yapılmaya başlandığı yer İlçe POLATLI Mahalle MERKEZ		13. İlk yapı ruhsat tarihi 01.02.1999	14. İlk inşaat ruhsat tarihi 01.01.2007	15. İlk inşaat ruhsat no	16. Zemin etrafı inşaat tarihi 10.08.2007
7. Bina ruhsatı için adres 202 Caddesi		10. Ruhsatın bitirilmesi tarihi 10.08.2007		17. Planlaşılacak alan miktarı (m ²) Sanayi		18. Planlı alan miktarı (m ²) 10000.00	
19. Alan kodu 123		20. Alan kodu 3		21. Yapı ruhsatı tarihi 08.03.1999		22. Yapı ruhsatı tarihi	
23. Alan kodu 1		24. Alan kodu 20		25. Ruhsatın iptal tarihi 15.11.2007		26. Ruhsatın iptal tarihi 14.02.2008	
27. Alan kodu 2		28. Alan kodu 20		29. Ruhsatın iptal tarihi 14.11.2010		30. Ruhsatın iptal tarihi	

31. Yapı Sahibinin Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No Panelsan Çatl. Cephe Sist. San. ve Tic. A.Ş. 13993059740		32. Yapı Müteahhidinin Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No Panelsan Çatl. Cephe Sist. San. ve Tic. A.Ş. 13993059740		33. Şantiye Şefinin Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No	
34. Başlangıç tarihi 04.10.2007		35. Bitiş tarihi 07.06		36. Yapı ruhsatı tarihi 05-11334681	
37. Adres Polatlı O.S.B. 202. Caddesi No:20 Polatlı/ANKARA		38. Adres Polatlı O.S.B. 202. Caddesi No:20 Polatlı/ANKARA		39. Adres	

40. Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		41. Yapı İle İlgili Özellikler			
51. Ruhsatın amaçına göre yapının taşınmaz bölümüne ayrılmış alan (m ²) 12511 - Fabrika binası	52. Bina tip kodu 1	53. Yıkılacak bina (m ²) 8990.00	54. Zemin yeri alanı (m ²) 1	55. Taahhüt bina alanı (m ²) 1	56. Taahhüt bina alanı (m ²) 1
			57. Yapının toplam alanı (m ²) 4569.00	58. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	59. Yapının toplam alanı (m ²) 8990.00
			60. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	61. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	62. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00
			63. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	64. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	65. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00
			66. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	67. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	68. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00
			69. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	70. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	71. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00
			72. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	73. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	74. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00
			75. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	76. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	77. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00
			78. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	79. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	80. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00
			81. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	82. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00	83. Taahhüt bina alanı (m ²) 4569.00

84. Yapının Teknik Özellikleri				85. Tesisatlar				86. Oturma Kurulumları				87. Yapının Tıjırcı Sistemleri			
84.1. Temel Sistemi				85.1. Tesisatlar				86.1. Oturma Kurulumları				87.1. Yapının Tıjırcı Sistemleri			
84.2. Duvar ve Pencere				85.2. Tesisatlar				86.2. Oturma Kurulumları				87.2. Yapının Tıjırcı Sistemleri			
84.3. Zemin ve Tavan				85.3. Tesisatlar				86.3. Oturma Kurulumları				87.3. Yapının Tıjırcı Sistemleri			
84.4. İçerme ve Dış Çıkarma				85.4. Tesisatlar				86.4. Oturma Kurulumları				87.4. Yapının Tıjırcı Sistemleri			
84.5. Diğer Özellikler				85.5. Tesisatlar				86.5. Oturma Kurulumları				87.5. Yapının Tıjırcı Sistemleri			

88. Yapı Projeleri		89. Proje Mühürleri		90. Proje Mühürleri	
91. Proje Tarihi	92. Proje No	93. Proje Tarihi	94. Proje No	95. Proje Tarihi	96. Proje No
12.06.2007	10591171904	07-2748	0021626		
24.10.2007	28294757622		02832		
18.06.2007	61270123226		985		
27.06.2007	28420164782		5853/800		
10.08.2007	13213936592				

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum POLATLUGSB			2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İlçe POLATU			3. Ruhsatın veriliş tarihi 18 Kasım 2015			4. Ruhsatın bitiş tarihi 16/11/2015		
5. Ruhsatın veriliş amacı 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ekmesi 6. İnceleme 7. Değiştirme 8. Tadilat 9. Doğru			6. Ruhsatın veriliş amacı 10. Restorasyon 11. Güzelleştirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosforit 14. Mevzuat değişikliği 15. Elektrik tesisatı 16. İnceleme değişikliği 17. İhtisat devri 18. Bataklık devri			7. Ruhsatın bitiş tarihi 13. İmar planı onay tarihi 01.02.1988			8. Ruhsatın bitiş tarihi 14. İmar durumu tarihi 27.08.2013		
9. Parçesinin plan onay tarihi 17. Parçesinin plan onay tarihi			10. Parçesinin kullanma amacı SANKIYI			11. Parçesinin alanı 20000			12. Parçesinin alanı 15. Parçesinin alanı		
13. Tapu tasit belgesi verim kurumu POLATU GSB TAHSİS BELGELERİ			14. Tapu tasit belgesi tarihi			15. Tapu tasit belgesi no			16. Tapu tasit belgesi no		
17. ÇED raporu onay tarihi 21.08.2013			18. Planların inşaatla bağlantı tarihi 19.09.2015			20. Planların inşaat bitiş tarihi			21. Ruhsatın geçerlik tarihi 9 Kasım 2015		
22. Yaptı Sahibinin PANEL SAN ÇATI CEP. İSİS. TRZ.ENE.GD. TAR.LOU.İNG. SAR.V E. T.C.A.Ş. 13903030740				23. Yaptı Mütahhhidinin PANEL SAN ÇATI CEP. İSİS. TRZ.ENE.GD. TAR.LOU.İNG. SAN VE T.C.A.Ş. 13903031740				24. Sanayiye Sahibinin KEMAL ERDOĞAN TALAY			
25. Adres TURGUT ÖZAL BULVARI NO:2014 İSKİTLER ALTINDAŞANKARA				26. Vergi kimlik no. 7210294001				27. Adres ESAT CAĞDEŞİ 27/2 KOÇÜRESAT ÇANKAYAANKARA			
30. Kullanim amacina göre yapının bagimsiz bölümleri ile ortak alanları (125/1) Fabrika binası			31. Bagimsiz bölüm sayısı 1			32. Yüzölçümü (m ²) 5030,4			33. Benzer yapı sayısı 1		
34. Toplam yapı sayısı 1			35. Toplam bagimsiz bölüm sayısı 1			36. Toplam konut binisi(bölge) sayısı 1			37. Toplam işyeri alanı(m ²) 5030,4		
38. Yapının ydi kolu altı kat sayısı 1			39. Yapının ydi kolu üstü kat sayısı 0			40. Yapının toplam kat sayısı 1			41. İnceleme tarihi 30.08.2013		
42. Yapının ydi kolu altı yüksekliği(m) 0			43. Yapının ydi kolu üstü yüksekliği(m) 0			44. Yapının toplam yüksekliği(m) 0			45. İnceleme tarihi 30.08.2013		
46. Yapının inşaat maliyeti (TL) 1861248			47. Yapının inşaat maliyeti (TL) 1861248			48. Yapının inşaat maliyeti (TL) 1861248			49. Yapının inşaat maliyeti (TL) 1861248		
78. İnşaat Sistemi 1. Betonarme 2. Bina içi betonarme 3. Kat betonarme 4. Söbri 5. Doğal gaz sobası 6. Klima 7. ...				79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi 1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. ...				80. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon 2. Çoblen 3. Güneş kolektörleri 4. Kombi 5. Mijterler 6. ...			
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. ...				82. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon 2. Çoblen 3. Güneş kolektörleri 4. Kombi 5. Mijterler 6. ...				83. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon 2. Çoblen 3. Güneş kolektörleri 4. Kombi 5. Mijterler 6. ...			
84. Tesisatlar 1. Zemin 2. Basınçlı tesisat 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Havalandırma 6. Pa su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. ...				85. Ortak Kullanılan Alanlar 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Akap stopaj 4. Kapalı otopark 5. Kapalı dışceviz 6. Kentsellik 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yangın hanesi 12. ...				86. Yapının Yapım Sistemi 1. Betonarme 2. Ahşap 3. Çelik 4. Prefabrik 5. Yan prefabrik 6. Karma 7. ...			
87. Duvar Doğru Maddesi Cinsi 1. Beton 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Kiremit 6. Zelen blok 7. ...				88. Döşeme 1. Plak 2. Mermer döşeme 3. Asfalt 4. Ahşap 5. Hazır yapı döşemesi 6. ...				89. Diğer Özellikler 1. 1.1. Çerçevesiz sistem 1.2. Perdeli sistem 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem			
90. Onay tarihi 13.11.2013											
91. Mimar BONER TAŞÇIOĞLU 2901184764 33389											
92. Şirket BURAK UYAROĞLU 27240175440 54561											
93. Elektrik ADEM CANOZ 1563638030 38151											
94. Mekanik tesisat İSHAK BOYALP 27731241434 12612											
95. Zemin Etüdü SATILMIŞ CAĞLI 18628027108 7924											
96. Adres SAKALIR MAH. TALATPAŞA BULV. HACETTEPE APT. NO:55-4 ALTINDAŞANKARA											
97. Adres İSTANBUL YOLU 23. KM SUBUZKÖY YENİMAHALLEANKARA											
98. Adres ANITTEPE MAH. TURGUT REİS CAD. NO:60/1 ÇANKAYAANKARA											
99. Adres ANITTEPE MAH. TURGUT REİS CAD. NO:60/1 ÇANKAYAANKARA											
100. Adres CUMHURİYET MAH. ALTAY CAD. YILDIZ APT. NO:29/17 POLATLUBANKARA											

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00001											
1. Ruhsatı veren kurum POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İl: ANKARA		3. Ruhsatın onay tarihi 20.06.2006											
2. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		4. Ruhsat No 00001-06											
<input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Yeniden		5. Parça No 123											
<input type="checkbox"/> Kat İlavet <input type="checkbox"/> İstinat duvarı		6. Ada No 123											
<input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı		7. Parsel No 2											
İlçe: POLATLI		8. İmar Planı Onay Tarihi 01.02.1988											
Bucak:		9. Parselasyon planı onay tarihi 1/2002											
Köy:		10. İmar durumu tarihi ve no 21.02.2005											
Belediye:		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) TİCARİ - 10.090 m²											
Mahalle:		12. Tapu tesolü belgesi veren kurum TAHİSİS BELGESİ POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD.											
14. Zemin Etüdü Onay tarihi 31.12.2005		15. ÇED raporu onay tarihi 1/2002											
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.06.2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20.10.2006											
18. Ruhsatın Geçerlilik tarihi 20.06.2009													
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN									
19. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. AŞ.		24. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. AŞ.		25. Hukukî durumu ANONİM ŞİRKET									
<input checked="" type="checkbox"/> özel <input type="checkbox"/> kamu		26. Kurum sicil no 3139		27. Bağılı olduğu vergi dairesi OSTİM VD.									
20. Bağılı olduğu vergi dairesi OSTİM VD.		28. Kurum sicil no 3139		29. Bağılı olduğu vergi dairesi OSTİM VD.									
21. Vergi dairesi sicil no 7210294001		30. Sözleşme tarihi ve no 2003		31. Mühürleşme tarihi ve no 2003									
22. Adres POSB 3 CAD. NO 3 POLATLI/ANKARA		32. Adres POSB 3 CAD. NO 3 POLATLI/ANKARA		33. İmza <i>[İmza]</i>									
23. İmza <i>[İmza]</i>		34. Adı, soyadı, ünvanı		35. Oda sicil no									
42. Yapının üstelentinin kullanma amacı FABRİKA BİNASI		43. Üstel Sayısı 1		44. Üstel ölçümü (m ²) 1322,00									
45. Bencel yapı sayısı 2		46. Toplam yapı sayısı 2		47. Yapının taban alanı (m ²) 1322									
48. Toplam yapı alanı (m ²) 2644		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 2									
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 1322		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 4034		53. Yapının yol kolü alı kat sayısı ---									
54. Yapının yol kolü üst kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 2		56. İlave kat sayısı ---									
57. Yapının yüksekliği (m) 8		58. İlave kat yüksekliği (m) ---		59. Yapının sınıfı 4									
60. Yapının grubu A		61. 1 m ² maliyet (YTL) 430		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 568.460									
63. Yapının arsa değeri (YTL) 0		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 568.460											
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER													
65. ISINMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kızma		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Tesisi <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arama <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Yağmursuyu 68. SICAK SU Termin şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Otupark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu Suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığılma (tağir) <input type="checkbox"/> İskelet (Markas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Half panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpis <input type="checkbox"/> Gaz beton					
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> FUEL-OİL <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kiny <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap											
YAPI PROJELERİ													
73. Onay tarihi 31.12.2005		74. Adı, soyadı ALİ KUCAK		75. Oda sicil no 14124		76. Büro tesolü no 06.1717		77. Oda belge no 06.018867		78. Adres TURGUT REİS CAD. 601 ANITTEPE / ÇANKAYA / ANKARA		79. İmza <i>[İmza]</i>	
Sabit		İLKER SEZAN		46564		06/14171		06.1189		İSTANBUL YOLU 29 KM SARAY KAZAN/ANKARA		<i>[İmza]</i>	
Elektrik		VELİ DİDİ		7906		6180051040		45312		POSTA CAD. KIZILBEY SOK. 8/8 ULUS / ANKARA		<i>[İmza]</i>	
Mekanik tesisat		MUSTAFA NACAĞ		5668		0595A		5878/900		GÖP MURAT MAH. TUTUNLU SOK. 10/14 ÇANKAYA / ANKARA		<i>[İmza]</i>	
Jestifik Rapor		31.12.2005											

İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI **TSE**

1- Ruhsatı veren Kurum SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	2- Ruhsat Tarihi 10 Ağustos 2001	3- Ruhsat Numarası 017							
4- Ruhsatın Veriliş Maksudı YENİ YAPI	5- Mahallesi Polatlı Organize Sanayi Bölgesi	6- Pafta No	7- Ada No 123	8- Parsel No 2					
9- İmar Durumu Tarihi	10- İmar Durumu Numarası 017	11- Isınma Türü RADYAN	12- Yakıt Türü LPG.						
13- Tapu tescil belgesi veren kurum TAHSİS BELGESİ POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	14- Tapu Tescil Belgesi Tarihi 8 Mart 1999	15- Tapu Tescil Belgesi Numarası							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16- Adı Soyadı / Ünvanı İNŞAAT SANAYİ LTD.ŞTİ.	TİMAŞ İZOLASYON METAL	20- Adı Soyadı / Ünvanı İNŞAAT SANAYİ LTD.ŞTİ.	21- Kurum sicil no.						
17- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi OSTİM	18- Vergi Dairesi Sicil No 8440133998	22- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi OSTİM	23- Vergi Dairesi Sicil No 8440133998						
19- Adresi 32. Sok. No:29-31-33 06370 ANKARA	24- Adresi Ostim Organize Sanayi Sitesi 32. Sok. No:29-31-33 06370 ANKARA								
25- Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı	26- Ünite Sayısı	27- Yüzölçümü M2	28- Yol seviyesi altında kat sayısı	29- yol seviyesi üstünde kat sayısı	30- Toplam Kat Sayısı	31- Yapının Yüksekliği	32- 1 M2'sinin Maliyeti	33- Yapının Sınıfı	34- Yapının Grubu
FABRİKA ALANI	1	2.712,00	—	1	1	8 M	158.000.000	IV	A
TOPLAM		1	2.712,00						
35- İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 428.496.000.000 TL	36- AIT OLDUĞU YIL 2001	37- Yapının Arsa Değ. 10.000.000.000 TL	38- Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 438.496.000.000 TL						
39- İskeletin Cinsi BETONARME-PREFABRİK	40- İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA	41- Yığma Yapının Cinsi							
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULUN (TUS)							
42- Mimari Proje ALİ KUCAK	49- Adı Soyadı OMER ERDOĞAN								
43- Statik Proje ILKER SEZAN	50- Adresi 32 SOKAK NO:29-31-33 OSTİM-ANKARA								
44- Tesisat Projeleri M.YÜCEL MUNGAN HAYATI VURUSKAN	51- Taahhüdü 10 Ağustos 2001 18133	54- M Z A S I							
45- Dolgu Toplamı	46- Kazı Toplamı 3.000 m3	47- Harice çıkacak kazı toplamı	52- Kurum Sicil NO.						
48- Harice Çıkacak kazı toplamının döküleceği yer KENDİ ARSASI	53- Oda Sicil NO. 31798								
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
55- Gelirin Mahiyeti	56- Makbuz Tr.	57- Mkb.no	58- T U T A R I (T L .)	59- AÇIKLAMA	60 - Otopark harcı				
Yol - Kanal Harcı				OTOPARK	Trafik Komisyonunun				
Bina - İnşaat Harcı	10.08.2001	090	55.000.000 TL	İHTİYACI	gün ve sayılı kararı gereğince				
C e z a				PARSELİN	parselinde otopark ihtiyacı karşılana-				
Diğer Harçlar	10.08.2001	090	165.000.000 TL	İÇİNDE	madığından TL.				
TOPLAM			220.000.000 TL	KARŞILANACAKTIR.	otopark bedeli tahsil edilmiştir.				
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.									
61- Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı İmzası	62- Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı İmzası	63- Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı İmzası, Mühürü							
	YILDIRIM BEYAZIT BAĞDATLI KONTROL MÜHENDİSİ	HASAN BENLİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 0 3 0 6

1. Belgeyi veren kurum POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MDRL	2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanım İznine <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznine	4. Belgenin onay tarihi 02.03.2006	5. Belge No. 000003-06
ii: ANKARA İlçe: POLATLI	3. Belgeye esas ruhsal <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat davası <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	6. Pafta No 123	7. Ada No 123
Bucak:	9. İmar Planı Onay Tarihi 01.02.1998	10. Parselasyon planı onay tarihi/...../.....	11. İmar durumu tarihi ve no. TİCARİ - 10 000
Köy:	13. ÇED raporu onay tarihi/...../200	14. Zemin etüdü onay tarihi/...../.....	15. Tapu tescil belgesi veren kurum POLATLI ORG. SAN. BÖLGE MDRL
Belediye:	17. Yapı ruhsalı tarih ve no. 10.08.2001 ve 017	18. Tadilat ruhsalı tarihi/...../200	19. Ruhsat yenileme tarihi/...../200
Mahalle:	20. Yeniden ruhsat tarihi/...../200	21. Ruhsat takip no. 17	12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) TİCARİ - 10 000
Muhtarlık:	16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 08.03.1999		

YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTIYE ŞEFİNİN			
22. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI VE CEPHE SİST. SAN TİC. AŞ.	<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu	27. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI VE CEPHE SİST. SAN TİC. AŞ.	28. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET	37. Adı, soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no.	39. Büro tescil no.	40. Oda belge no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarihi ve no.	43. Adres	44. İmza
23. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM	29. Kurum sicil no. 3063	30. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM	31. Vergi dairesi sicil no. 7210294001	45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı FABRİKA BİNASI	46. Ünite Sayısı 1	47. Yüzölçümü (m ²) 2712	48. Benzer yapı sayısı 1	49. Toplam yapı sayısı 1	50. Yapının taban alanı (m ²) 2537,75	51. Toplam Taban Alanı (m ²) 2537,75	
24. Vergi dairesi sicil no. 7210294001	32. Sigorta sicil no. 4.4003.011100623.06	33. Sözleşme tarihi ve no. 10.08.2001 ve 18133	34. Müteahhlik kame no.	52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	54. Yapı inşaat alanı (m ²) 2712	55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 2712	56. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2	58. Yapının toplam kat sayısı 4	
25. Adres 32.SOK. NO.33 OSTİM/ANKARA	26. İmza <i>[İmza]</i>	35. Adres 32.SOK. NO.33 OSTİM/ANKARA	36. İmza <i>[İmza]</i>	59. İlave kat sayısı	60. Yapının yüksekliği (m) 5	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı A	63. Yapının grubu	64. 1 m ² maliyeti (YTL.) 158	65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.) 426.496	
Toplam				66. Yapının arsa değeri (YTL.) 10.000	67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) 436.496						

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ <input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılabilir kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Anıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input checked="" type="checkbox"/> Yağmursuyu 71. SICAK SU Terim şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> Güneş kolektörlü <input checked="" type="checkbox"/> Müşlerlek Yakıt cinsi <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Biyodizel	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuru Su <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	73. YAPI SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yigma (kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıdeforme <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gaz beton <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap
---	---	---	---	---

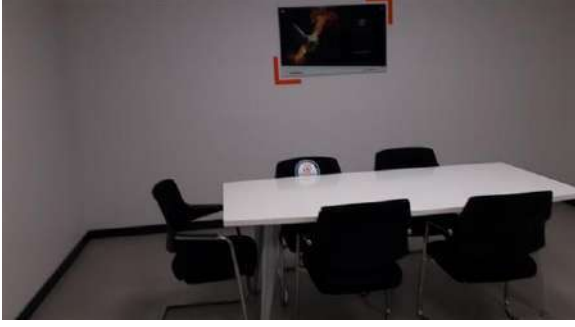
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan alan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire adet dükkan veya 1 adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Ünitelerin Adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 Oda	2 Oda	3 Oda	4 Oda	5 Oda	6 Oda	7 Oda	TOPLAM
		78. Daire Sayısı								
		79. Parke olan daire sayısı								
		80. Bu dairenin yüzölçümü								

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																			
1. Belgeli verilen kurum: POLATLUOBB		2. Belgeli verilen yapının adresi: İ: ANKARA İlçe: POLATLU Bulvarı: Koyu:			8. Belgelin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yaptı Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Değişiklik			10. Belgelin onay tarihi: 04 Mart 2015		11. Belge no: 06/2015									
3. Mahalle: POLATLUOBB Mevkii: POLATLUOBB Mahalle tarifi kodu:		4. Adres: MAYDAN BUHAR ZARFI, KİTAP, KİTAP NO: 202 CAD. CADDE/SOKAK TARİHİ: 7 DİĞ. KAP. NO: 18			5. Parsel No: 17			6. Blok No: 18		7. Blok No: 18									
3. Parça No: 123		4. Ada No: 17		5. Parsel No: 17		6. Blok No: 18		7. Blok No: 18											
1. Kısımların kullanma izni ile ilgili verilen belgelerin listesi		2. Daha önce kullanılan belgelerin listesi			3. Tapu tesvii belgesi verilen kurum: POLATLU OGB TAHSİS BELGELERİ		4. Parselasyon planı onay tarihi: 21.08.2013		5. Parselasyon planı onay tarihi: 21.08.2013										
Yapı Sahibinin:			Yapı Müteahhidinin:			Şantiye Şefinin:													
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERHAT MAŞLAK, PANELSAN ÇATI ÇİP SİS. TRZ ENJE. ÖD. TAR. LOJ. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. 13993059740			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SERHAT MAŞLAK, PANELSAN ÇATI ÇİP SİS. TRZ ENJE. ÖD. TAR. LOJ. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. 13993059740			46. Adı soyadı, unvanı: KEMAL ERDOĞAN TALAY													
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OBTİM V.D.			37. Ode sicil no: 4171968			47. T.C. kimlik no: 39137227340													
33. Vergi kimlik no: 7210294901			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OBTİM V.D.			39. Vergi kimlik no: 7210294901			48. Ode sicil no: 10174										
34. Adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1 BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA			35. İmza: [İmza]			40. Depo sicil no: 80			41. Sözleşme tarihi: 18.11.2013										
42. Depo sicil no: 80			41. Sözleşme tarihi: 18.11.2013			42. Sözleşme no: 152013			43. Yapı mülkiyeti yekül belgesi no: 9006212179892504										
44. Sıdık esas adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1 BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA			45. İmza: [İmza]			49. Sığortası sicil no: 30.09.2013			50. Sözleşme tarihi: 30.09.2013										
52. Adres: YUKARYURTÇU MAH. 4304 CAD. 82-E BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 8 ETMESGUT / ANKARA			53. İmza: [İmza]			51. Sözleşme no: 962013													
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler														
54. Kullandığı anahtar göre yapılan bağımsız bölümler ile ortak alanlar:		55. Bağımsız bölüm sayısı:		56. Yüzölçümü (m ²):		57. Benzer yapı sayısı:		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:		59. Yapıda konut birim(daire) sayısı:		60. Yapının bifen alanı(m ²):		61. Yapı bifen alanı(m ²):					
1251 - Sanayi		1		5030,4		1		1		5030,4		5030,4		5030,4					
62. Toplam yapı sayısı:		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı:		64. Toplam konut birim(daire) sayısı:		65. Toplam bifen alanı(m ²):		66. Toplam yapı bifen alanı(m ²):		67. Yapının toplam kat sayısı:		68. İnce kat sayısı:		69. İnce kat yüksekliği(m):					
1		1		1		5030,4		5030,4		1		1		8					
75. Yapının anahtarı:		76. Yapının grubu:		77. T m ² maliyeti(TL):		78. Yapının maliyeti(TL):		79. Yapının inşaat değeri(TL):		80. Araç dâhil yapının maliyeti(TL):		81. Form düzenlenene kurum maliyeti(TL):		82. Form düzenlenene kurum maliyeti(TL):					
1		C		320		1881248		1881248		1881248		1881248		1881248					
Yapının Teknik Özellikleri																			
82. İnceleme Sistemi:				83. Isınma Anaparı Kullanılan Yakıt Cinsi:				84. Sıcak Su Tesis Sistemi:				85. Depolama:							
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi sistemli kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferli <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. KİSİME <input type="checkbox"/> 7. ...				<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fesul-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" 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. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hırdolu <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...				<input type="checkbox"/> 1. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz alanlar <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli alanlar <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli alanlar <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 1.5. Kama <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. ...				<input type="checkbox"/> 1. Brüksel <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anzolun <input type="checkbox"/> 3. Aşak <input type="checkbox"/> 4. Aşak <input type="checkbox"/> 5. Oazbeton <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Halı panel <input type="checkbox"/> 8. ...			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarında Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznine düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																			
Yapının Bifen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin:					Konut İle İlgili Özellikler														
83. Belge tarihi:		84. Belge no:		85. Blok no:		86. Bağımsız bölüm no:		87. Konutun satın alındı oda sayısı:				TOPLAM							
								1 2 3 4 5 6 7+				0							
88. Daire sayısı:		89. Parke olan daire sayısı:		90. Bir dairenin yüzölçümü:								0							
												0							

Ek 6: Fotoğraflar





Ek:7 Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Burak CEYLAN		
Doğum Yeri, Tarihi	Sungurlu, 05.04.1991		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2009 – 2013 Politeknika Lubelska / Erasmus / 2011-2012 Yüksek Lisans Gazi Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-		
İş Tecrübesi	2013-2018	Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı
	2018-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:409130		
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	Berk ÜNSAL		
Doğum Yeri, Tarihi	Bursa, 02.06.1988		
Mesleği	İnşaat Yüksek Mühendisi-İşletme Mezunu		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Balıkesir Üniversitesi – Mühendislik Mimarlık Fakültesi (2005-2009) Anadolu Üniversitesi – İşletme Fakültesi (2005-2011) Yüksek Lisans Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2009 - 2011) Doktora Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2012 -)		
İş Tecrübesi	2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcı
	01.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2012-12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı
	06.2011-09.2011	Rota Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
	09.2009-03.2011	Tadem Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Member of Appraisal Institute, MAI, 577394 Member of RICS, MRICS, 6522032 LEED Green Associate, USGBC SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 402496		
Yabancı Diller	İngilizce		

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		

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.03.2018 No : 409130

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402496

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Berk ÜNSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında 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: 15.03.2019

Belge No: 2019-01.1101

Sayın Burak CEYLAN

(T.C. Kimlik No: 19112128342- Lisans No: 409130)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:13.02.2020

Belge No: 2019-01.3045

Sayın Berk ÜNSAL

(T.C. Kimlik No: 18022815298 - Lisans No: 402496)

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