



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

**Gayrimenkul**  
**Değerleme**  
**Raporu**

**Fabrika**

**Sincan / Ankara**

**2020REVB293 / 31.12.2020**



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

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

**Sayın Gökmen ÖLÇER,**

Talebiniz doğrultusunda Sincan'da konumlu olan **"Fabrika"**nın pazar değerine yönelik **2020REVB293** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 32.820 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 16.263,18 m<sup>2</sup> 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                      | 31.12.2020     |                                             |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 35.485.000.-TL | Otuzbeşmilyondört yüzseksenbeşbin.-TL       |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 41.872.300.-TL | Kırkbirmilyonsekizyüz yetmişikibinüçyüz.-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 04.12.2020 tarih, 2822 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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.**

**Merve ÇOLAK**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 409249

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                     | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....                 | 7  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                     | 10 |
| Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 13 |
| Gayrimenkullerin Konum Analizi.....                     | 27 |
| Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....               | 31 |
| SWOT Analizi.....                                       | 35 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....      | 37 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....     | 48 |
| Ekler .....                                             | 51 |

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER |                                                                                                                                   |                                 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ                             | Standart                                                                                                                          |                                 |
| MÜLKİYET DURUMU                        | Tam mülkiyet                                                                                                                      |                                 |
| DEĞERLEMENİN AMACI                     | Bağımsız denetim raporunda kullanılması                                                                                           |                                 |
| ÖZEL VARSAYIMLAR                       | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.                          |                                 |
| KISITLAMALAR                           | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.                              |                                 |
| MÜŞTERİ TALEBİ                         | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 31.12.2020 olarak kabul edilmiştir.                     |                                 |
| ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER   |                                                                                                                                   |                                 |
| ADRES                                  | Temelli/Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi 23. Cadde No: 3 310 Ada 8 ve 10 Parsel; 335 Ada 20 Parsel Sincan/Ankara |                                 |
| TAPU KAYDI                             | Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 310 ada, 8 ve 10 no.lu parsel ve 335 ada 20 no.lu parsel                    |                                 |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ                     | 10.800 m² (310 Ada 8 Parsel)                                                                                                      |                                 |
|                                        | 16.620 m² (310 Ada 10 Parsel)                                                                                                     |                                 |
|                                        | 5.400 m² (335 Ada 20 Parsel)                                                                                                      |                                 |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: Sanayi Alanı                                                                                                              | KAKS: 0,60                      |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Sanayi                                                                                                                            |                                 |
| YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER                |                                                                                                                                   |                                 |
| ANA TAŞINMAZ                           | Bina sayısı: 5                                                                                                                    | Yapım yılı: 2016-2019           |
|                                        | Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2                                                                                                     | Yol kotu altı kat sayısı: -     |
| MEVCUT FONKSİYONLAR                    | Sanayi                                                                                                                            |                                 |
| İNŞAAT ALANI                           | Toplam İnşaat Alanı                                                                                                               | 6.782,16 m² (310 Ada 8 Parsel)  |
|                                        |                                                                                                                                   | 6.313,77 m² (310 Ada 10 Parsel) |
|                                        |                                                                                                                                   | 3.167,25 m² (335 Ada 20 Parsel) |
| FİNANSAL GÖSTERGELER                   |                                                                                                                                   |                                 |
| KAPİTALİZASYON ORANI                   | %6,5                                                                                                                              |                                 |
| GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ                      | 15,4 Yıl                                                                                                                          |                                 |

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| ARSA BİRİM DEĞERİ            | 360-400.-TL/m <sup>2</sup>     |
| FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ    | 10,50-11 TL/m <sup>2</sup> /ay |
| DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER |                                |
| KULLANILAN YAKLAŞIM          | Maliyet Yaklaşımı              |
| DEĞER TARİHİ                 | 31.12.2020                     |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)     | 35.485.000.-TL                 |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)     | 41.872.300.-TL                 |

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 26.01.2021 tarihinde, 2020REVB293 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 310 ada, 8 ve 10 no.lu parsel ve 335 ada 20 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Merve ÇOLAK (Lisans No:409249) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.01.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.01.2021 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır Bu sürede gayrimenkullerin mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 310 ada, 8 ve 10 no.lu parsel ve 335 ada 20 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 31.12.2020 olarak kabul edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                   | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|----------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 31.12.2015   | 2015B284       | Derya ALAN ERDEM<br>Bilge BELLER ÖZÇAM | 596.000*                     |
| <b>Rapor 2</b> | 30.12.2016   | 2016REVB286    | Bilge KALYONCU<br>Bilge BELLER ÖZÇAM   | 5.820.000**                  |
| <b>Rapor 3</b> | 06.10.2017   | 2017REVB266    | Bilge KALYONCU<br>Bilge BELLER ÖZÇAM   | 13.870.000                   |

**\*Konu taşınmazlardan 335 ada 20 no.lu parsele ait sadece arsa değeridir.**

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

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbkd.com.tr](http://www.tskbkd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

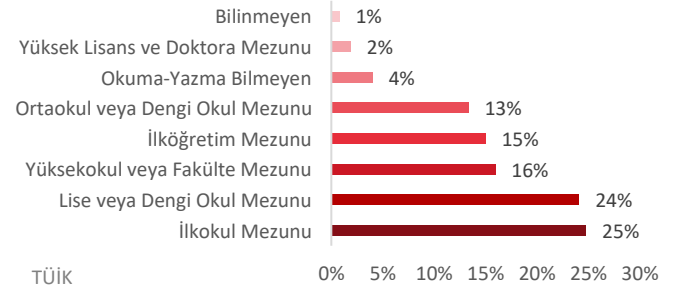
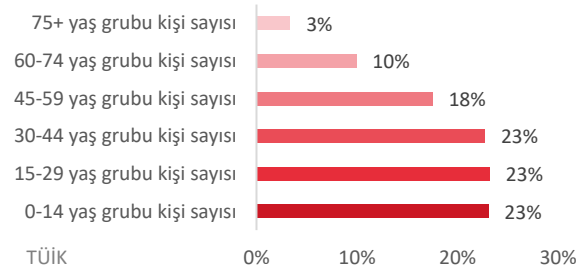
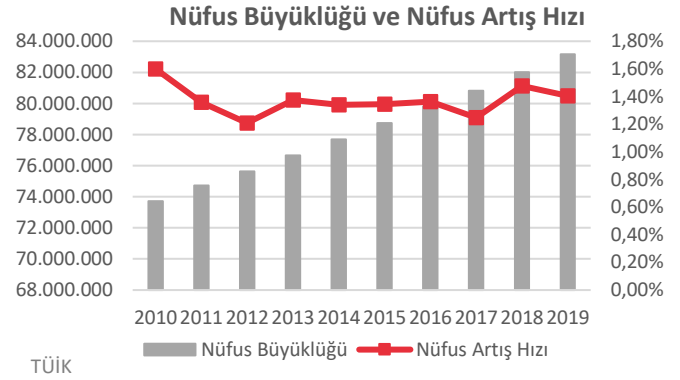
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

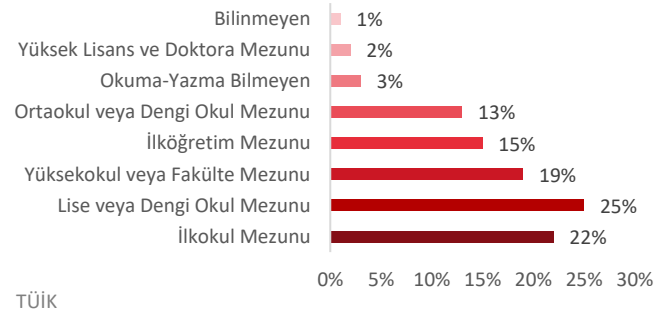
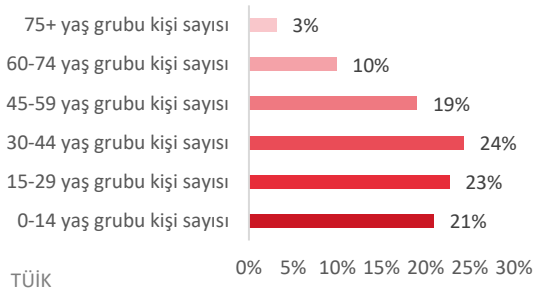
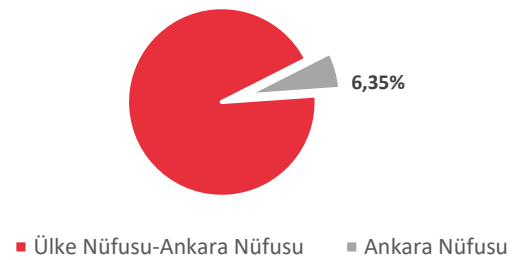
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



##### Ankara

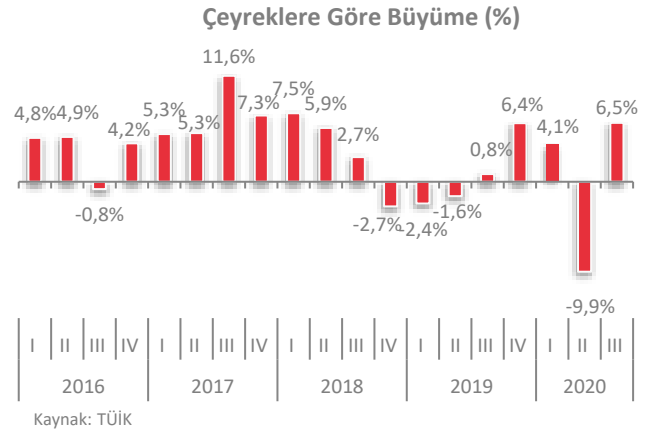
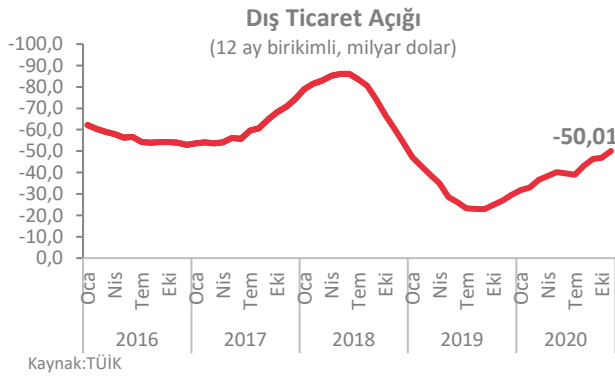
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,35’inin ikamet ettiği Ankara, 5.639.076 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2019 yılında yüzde 2,39 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 4,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalat artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

***\*310 ada 6 ve 7 parsel tevhit işlemiyle 17.09.2018 tarihinde 310 ada 10 parsel olmuştur.***

#### 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 ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.01.2021 tarih, saat 17:21-17:22 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### **310 ada 8 parsel üzerinde;**

##### **Şerhler Hanesinde;**

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

##### **310 ada 10 parsel üzerinde;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

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

##### **Rehinler Hanesinde;**

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

**335 ada 20 parsel üzerinde;**

**Beyanlar Hanesinde;**

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez (Kısıtlı Malik/Lehtar: Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi), (Malik/Lehtar: Başkent Organize Sanayi Bölgesi) (29.08.2016 tarih, 32534 yevmiye no)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Kısıtlı Malik/Lehtar: Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi), (29.08.2016 tarih, 32534 yevmiye no)

**Rehinler Hanesinde;**

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

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

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

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

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

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

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

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca taşınmazın icra yoluyla satışı dail üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.”, “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen

kabul edilmiş sayılır.” beyanları bulunmakta olup konu takyidatlar taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

**Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

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

BU BELGE TOPLAMI 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2021-17:21



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 005321018173 | 20210111-1753-F06730 | 1817       |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Mallık | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|-------------------|--------|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|

|           |                                                                                    |   |     |          |          |                              |   |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----------|----------|------------------------------|---|
| 507065564 | (SN.2032552) KATMERCİLER<br>ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 10800.00 | 10800.00 | Satış<br>07-11-2019<br>42584 | - |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----------|----------|------------------------------|---|

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                                                                           | Kısmi Malik<br>(Hisse) Ad<br>Soyad                                                     | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye           | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Serh  | Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü<br>kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü<br>alınması zorunludur. Bu durumda eski<br>katılmayan vermiş olduğu taahhütler yeni<br>alıcı tarafından da şerh kabul edilmiş<br>sayılır. | KATMERCİ<br>ER<br>ARAÇUSTU<br>EKİPMAN<br>SANAYİ VE<br>TİCARET<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |              | Sincan -<br>07-11-2019 16.33 -<br>42584 |                                        |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LT-FBKHZel kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLOİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2021-17:22



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

| Makbuz No    | Doküman No           | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 005321018173 | 20210111-1753-F06730 | 1817       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                    |                                   |                                              |
|---------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| Zemin Tipi          | AnaTaşınmaz        | Ada/Parsel:                       | 310/10                                       |
| Taşınmaz Kimlik No: | 103812009          | AT Yüzölçümü(m2):                 | 16620.00                                     |
| İl/İlçe:            | ANKARA/SINCAN      | Bağımsız Bölüm Nitelik:           |                                              |
| Kurum Adı:          | Sincan             | Bağımsız Bölüm Brüt<br>Yüzölçümü: |                                              |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEMLİ/MALIKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net<br>Yüzölçümü:  |                                              |
| Mevki:              | -                  | Blok/Kat/Giriş/BBNö:              |                                              |
| Cilt/Sayfa No:      | 55/5492            | Arsa Pay/Payda:                   |                                              |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Ana Taşınmaz Nitelik:             | 1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve<br>Arsası |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem<br>No | Malik                    | El Birliği<br>No | Hisse Payı/<br>Payda | Motrekare | Toplam<br>Motrekare | Edinme<br>Sebebi-Tarih-<br>Yevmiye | Terkin Sebebi-<br>Tarih-Yevmiye |
|----------------------|--------------------------|------------------|----------------------|-----------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 466546307            | (SN.2032552) KATMERCİLER | -                | 1/1                  | 16620.00  | 16620.00            | Satış                              | -                               |

1 / 3

|  |                                                        |  |  |  |  |                   |  |
|--|--------------------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------|--|
|  | ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V |  |  |  |  | 10-01-2019<br>919 |  |
|--|--------------------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------|--|

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kısmi Malik<br>(Hisse) Ad<br>Soyad                                                      | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye         | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Beyan | Katılmılara geri alım hakkı şerhi<br>kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu<br>kaydına tapınmazın icra yoluyla satışı dahil<br>3. kişilere devrinde oslo den uygunluk<br>görüşü alınması zorunludur. Bu durumda<br>eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler<br>yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş<br>sayılır. | KATMERCİL<br>ER<br>ARAÇUSTU<br>EKİPMAN<br>SANAYİ VE<br>TİCARET<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |              | Sincan -<br>10-01-2019 16.20 -<br>919 |                                        |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

##### İpotek

| Alacaklı                                                               | Müşterek<br>Mi?     | Borç                                                                               | Faiz              | Derece<br>Sıra                         | Süre                          | Tesis Tarih - Yev                |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9980069575 | Hayır               | 30000000.00 TL                                                                     | %22               | 1/0                                    | FB.K.                         | Sincan - 21-01-2019 13:48 - 1992 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                     |                                                                                    |                   |                                        |                               |                                  |
| Tapınmaz                                                               | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                                                       | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                     | Terkin<br>Sebebi<br>Tarih Yev |                                  |
| Sincan - TEMELLİ/MALIKÖY Mah.<br>- (Aktif) - 310 Ada - 10 Parsel       | 1/1                 | (SN:2032552) KATMERCİLER<br>ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 30000000.00<br>TL | Sincan -<br>21-01-2019 13:48 -<br>1992 | -                             |                                  |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MbJuSjnblg8 kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2021-17:22



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

| Makbuz No    | Dakort No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 005321018173 | 20210111-1753-F06730 | 1817       |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                      |                                |                                           |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                    | 335/20                                    |
| Tasınmaz Kimlik No: | 96103018             | AT Yüzölçümü(m2):              | 5400.00                                   |
| İl/İlçe:            | ANKARA/SINCAN        | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                           |
| Kurum Adı:          | Sincan               | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                           |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEMELLİ/MALIKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                           |
| Merkül:             | -                    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                           |
| Cilt/Sayı/No:       | 19/1931              | Arsa Payı/Payda:               |                                           |
| Kayıt Durumu:       | Aktif                | Ana Tasınmaz Nitelik:          | 2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                    | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 38232093.5        | (SN:2032552) KATMERCİLER | -             | 1/1              | 5400.00   | 5400.00          | İmar (TSM)                  | -                           |

1/3

|  |                                                     |  |  |  |  |                     |  |
|--|-----------------------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|--|
|  | ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V |  |  |  |  | 17-05-2017<br>19948 |  |
|--|-----------------------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|--|

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad                                       | Malik/Lehtar                                                | Tesis Kuruluş Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez                                                                                                                                                                                                             | KATMERCİLER<br>ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN | (SN:4908202) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YKN:1480149931 | Sincan -<br>29-08-2016 13:29 -<br>32534 |                             |
| Beyan | Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına tasınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osto den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır. | KATMERCİLER<br>ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN |                                                             | Sincan -<br>29-08-2016 13:29 -<br>32534 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2/3

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tikgm.gov.tr> adresinden) 2\_tj5Hnv3zP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.01.2021 tarih, saat 17:21-17:22 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre yapılan incelemelere istinaden taşınmazlardan 310 ada 8 parselde 07.11.2019 tarih 42584 yevmiye no ve 310 ada 10 parselde 10.01.2019 tarih 919 yevmiye no ile Başkent OSB Müdürlüğünden Katmerciler Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satış işlemi gerçekleşmiştir.

### 3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Başkent Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 13.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 14.01.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 22.02.2008

**Lejandi:** Sanayi Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- KAKS: 0,60

- H<sub>maks</sub>: Serbest
- Çekme mesafeleri: 310 ada 8 parsel için önden ve arkadan 10 m, yanlardan 5'er m; 310 ada 10 parsel için tüm cephelerden 10'ar m; 335 ada 20 parsel için önden 10 m, arka ve yanlardan 5'er m olarak belirlenmiştir.

#### **Plan Notları:**

1. Sanayi tesislerinde (KAKS:kat alanları kat sayısı) max Emsal:0,60 olacaktır. Hmaks: Serbesttir.
2. Yapılara kot, tesisin cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür üst seviyesinden) kot verilir. Tretuvar seviyesi yol seviyesinden 0,20 m üstü kabul edilir.
3. Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir.
4. Parsel bazında detaylı zemin etüdleri yapılp, temel biçimleri yapı statığı ve yapı malzemesi belirledikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
5. Temelli havaalanı kullanımdan kaldırılana kadar uçuş konisi içerisinde Milli Savunma Bakanlığınca 31.10.1996 tarih ve 12552 sayılı yazı ekinde yürürlüğe konuları mania planını kriterlerine uyulacaktır.
6. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi Organize Sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir. Otopark alanları planlanırken otopark mevzuatındaki kriterler geçerlidir.
7. Tüm işletmelerde sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.
8. Ankara ili, Polatlı ilçesi, Temell, beldesi, Malıköy Mevki, OSB 4. derece deprem bölgesindedir. Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerine "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar" hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. İnşaat aşamasında 7269 sayılı yasanın2. maddesine göre 18.05.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünc onaylanmış Ankara ili, Polatlı ilçesi, Temelli Beldesi, Malıkçı Mevki, 18, 19, 23 paftalara ait Jeolojik Jeoteknik zemin etüd raporunun sonu ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
10. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı olarak çıkartılan; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliğine uyulması ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir." Belgesinin alınması gerekmektedir.
11. Hava kalitesinin Korunması Yönetmeliği çerçevesinde kirletici vasıflı yüksek olmayanları ile havayı kirletici gaz emisyonubırakmayacak tesislere yer verilecektir. Havaya karışacak olan partiküller maddelerin tutulabilmesi için ise tesisler filtrasyon sistemi kurulacaktır.
12. 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile 26.09.1995 gün ve 22416 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine" uyulacaktır.
13. Sanayi Bölgesinde yer alacak işletmeler Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde ön arıtma yapılması zorunludur.
14. Yapılaak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.
15. Binaların dış görünüşleri, OSB Yönetmeliğinin 54. maddesine göre mimari bütünlüğü koruyacak ve bütünlüğe değer katacak nitelikte projelendirilmesi, inşası ve mimari projelerde kullanılacak malzemenin nitelik ve renginin belirtilmesi zorunludur.
16. Parsel etrafında inşa edilecek dolu bahçe duvarlarının yüksekliği OSB yollarına bakan kısımlarda yaya kaldırımını diğer cephelerde ise tabi zemin seviyesini 30 cm'den fazla aşamaz. Parsel duvarlarının üzeri metal veya ahşap parmaklık gibi arkasını gösteren estetik malzeme ile kapatılabilir. Duvar ve

parmaklığın toplam yüksekliği 1,50 m'yi geçemez. Mimari projelerde detayların hazırlanması ve onaylatılması gerekir.

17. 4562 Sayılı OSB Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği geçerlidir. Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.



Sayı : 2021/61  
Konu : İmar Durumları Hk.

İS/01/2021

**TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME**

Azıziye Mahallesi Piyade Sokak No:3 B Blok

Çankaya / ANKARA

İlgi: 12.01.2021 Tarih BİİA sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirttiniz üzere Bölgemiz sınırları içinde bulunan Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. Firmasına ait 310 ada 8-10 parseller ve 335 ada 20 parselin İmar durumları talep edilmektedir.

Söz konusu parsellerin İmar çap evrakları ekte olup 3 yıl içinde sadece 310 ada 10 parsel T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 17.09.2018 tarih ve E.3675 sayılı yazını ile tevhit işlemi yapılmıştır. Tevhit işlemine istinaden tekrar İmar çapı evrakı 30.09.2019 tarihinde düzenlenmiştir. Ekte bulunan 335 ada 6 parselin İmar çapı evrakı ise 2016 yılında tarafımızca yapılan İmar planı değişikliği ile 335 ada 20 parsel olmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

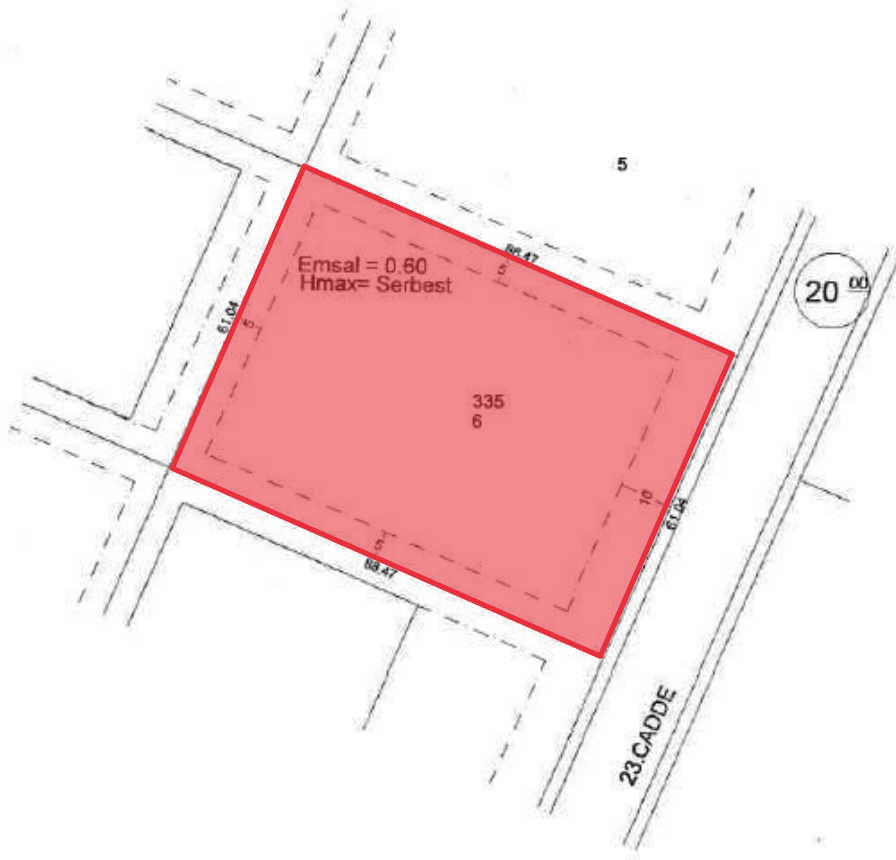
Saygılarımızla;

Ali AYDIN  
Yapı İmar Yöneticisi

İsmet ÖSTÜNDAG  
Bölge Müdürü

Ekler : İmar Çap belgeleri (4 adet)





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

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

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

Başkent Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde 13.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

#### 310 Ada 8 Parsel;

| Yasal Belge         | Tarih      | No          | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------|-------------|------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje | 02.02.2017 | -           | 6.782,16               | Yeni Yapı     | Fabrika<br>Sanayi: 6.494,03 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
| Yapı Ruhsatı        | 15.02.2017 | 252/2017-08 | 6.782,16               | Yeni Yapı     | Ortak Alan (Sığınak): 211,20 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan: 62,17 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 14,76 m <sup>2</sup><br>Sanayi: 6.494,03 m <sup>2</sup> |
| Yapı Ruhsatı        | 16.10.2019 | 374/2019-32 | 6.782,16               | Yeniden       | Ortak Alan (Sığınak): 211,20 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan: 62,17 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 14,76 m <sup>2</sup>                                    |

|                            |            |             |          |                     |                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|------------|-------------|----------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 01.11.2019 | 261/2019-35 | 6.782,16 | Kısmi Kullanım İzni | Sanayi: 6.494,03 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan (Sığınak): 211,20 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan: 62,17 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan (Yangın Merdiveni): 14,76 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|------------|-------------|----------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

| Yasal Belge                | Tarih      | No           | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                                          |
|----------------------------|------------|--------------|------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje        | 29.09.2018 | -            | 6.313,77               | Yeni Yapı     | Fabrika                                                                                                           |
| Yapı Ruhsatı               | 15.02.2017 | 252/2017-07  | 6.531,37               | Yeni Yapı     | Sanayi: 6.304,02 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan (Sığınak): 217,60 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan: 9,75 m <sup>2</sup> |
| Yapı Ruhsatı               | 17.10.2018 | 365/2018-109 | 6.313,77               | Tadilat       | Sanayi: 6.264,86 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan (Sığınak): 39,16 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan: 9,75 m <sup>2</sup>  |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 07.10.2019 | 232/201-01   | 6.313,77               | Tadilat       | Sanayi: 6.264,86 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan (Sığınak): 39,16 m <sup>2</sup><br>Ortak Alan: 9,75 m <sup>2</sup>  |

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

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

**Yapı Denetim:**

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

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

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

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

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

**3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik 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 değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Taşınmazlar, Ankara ilinin batısında, Eskişehir Ankara Karayolu'na 6 km mesafede konumlu olan Başkent OSB içerisinde yer almaktadır. 2000'li yılların başında Başkent Organize Sanayi Bölgesi'nin %95'lik kısmı sanayi kuruluşlarından oluşmakta olup metal, kimya, savunma, maden, matbaacılık, gıda gibi birçok sektörde üretim alanları bulunmaktadır.



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





#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

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

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

##### **310 Ada 8 No.lu Parsel:**

**Fabrika Binası;** Söz konusu yapı onaylı mimari projesine uygun olarak tek katlı 6.075,98 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Taşınmaz mevcut durumda yapılan incelemelere göre çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olarak inşa edilmiş olup duvarları sandviç paneldir. Fabrika binası içerisinde mimari projesine göre sığınak alanı yer almaktadır. Mevcut durumda ise sığınak alanı inşa edilmemiş olup üretim alanına dahil edilmiştir. Fabrika binasının yüksekliği 13 m'dir.

**İdari Bina;** Onaylı mimari projesine göre 492,79 m<sup>2</sup> zemin kat ve 213,39 m<sup>2</sup> 1. normal kattan oluşmaktadır. Bina fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilmiştir. Mevcut durumda yapılan tespitlere göre konu yapı onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmekte olup taşınmazın natamam vaziyettedir. Mevcut durumda taşınmazın taşıyıcı sistemi tamamlanmış ancak perde duvar ve dış duvarları tamamlanmamış durumdadır. İdari binanın hesaplanan tamamlanma oranı yaklaşık %40 seviyelerindedir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yaklaşık 4.230 m<sup>2</sup> saha betonu ve 475,50 m<sup>2</sup> beton duvar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

##### **310 Ada 10 No.lu Parsel:**

**Fabrika Binası ve İdari Bina;** Söz konusu yapı tek katlı 6.313,77 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Fabrika binası içerisinde mimari projesine göre sığınak alanı ve idari alan yer almaktadır. Taşınmaz mevcut durumda yapılan incelemelere göre çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olarak inşa edilmiş olup duvarları sandviç panel kaplamadır. Fabrika binasının yüksekliği 13 m'dir.

**Betonarme Test Binası;** Söz konusu yapı tek katlı yaklaşık 445 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Yapını herhangi bir yasal evrakı bulunmamakla birlikte yapı kaba inşaat halinde yaklaşık %40 bitmişlik oranına sahiptir. Yapı üretimden çıkan araçların test rampası olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın evrakı bulunmaması sebebiyle yasal durum değeri verilmemiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yaklaşık 4.480 m<sup>2</sup> saha betonu, 690 m<sup>2</sup> beton duvar ve 25 m<sup>2</sup> trafo (1000 kva) harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

##### **335 Ada 20 No.lu Parsel:**

**Fabrika Binası;** Söz konusu yapı tek katlı 2.650,35 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Fabrika binası içerisinde mimari projesine göre sığınak alanı yer almakta olup mevcut durumda sığınak alanı inşa edilmemiş olup üretim alanına dahil edilmiştir. Söz konusu aykırılık geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili resmi kurumda yapılan incelemelerde söz konusu aykırılığa ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır. Taşınmaz mevcut durumda yapılan incelemelere göre çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli olarak inşa edilmiş olup duvarları sandviç panel kaplamadır. Fabrika binasının yüksekliği 13 m'dir.

**İdari Bina:** Söz konusu yapı bitişik nizamda, betonarme olarak inşa edilmiştir. İdari bina mimari projesiyle uyumlu olarak zemin 258,45 m<sup>2</sup> ve 1. normal kattan 258,45 m<sup>2</sup> oluşmaktadır. Söz konusu binanın zemin katında sistem odası, duş ve WC alanları, mutfak, soyunma odaları, pano odası, ofisler ve yemekhane; 1. normal katında ise muhasebe odası, ofisler, WC alanları, mutfak ve arşivden oluşmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yaklaşık 2.490 m<sup>2</sup> saha betonu, 600 m<sup>2</sup> tel çit, 150 m<sup>2</sup> beton duvar, 25 m<sup>2</sup> trafo (1000 kwa), 100 m<sup>2</sup> sundurma ve 15 m<sup>2</sup> betonarme bekçi kulübesi harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

| ALANLAR           |                       |               |                              |                               |
|-------------------|-----------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|
| Ada/Parsel        | Bina Adı              | Kat           | Yasal Alan (m <sup>2</sup> ) | Mevcut Alan (m <sup>2</sup> ) |
| 310 Ada 8 Parsel  | Fabrika Binası        | Zemin Kat     | 6.075,98                     | 6.075,98                      |
|                   | İdari Bina            | Zemin Kat     | 492,79                       | 492,79                        |
|                   |                       | 1. Ara Kat    | 213,39                       | 213,39                        |
|                   |                       | <b>TOPLAM</b> | <b>6.782,16</b>              | <b>6.782,16</b>               |
| 310 Ada 10 Parsel | Fabrika Binası        | Zemin Kat     | 6.071,65                     | 6.071,65                      |
|                   | İdari Bina            | Zemin Kat     | 242,12                       | 242,12                        |
|                   | Betonarme Test Binası | Zemin Kat     | -                            | 445,00                        |
|                   | <b>TOPLAM</b>         |               | <b>6.313,77</b>              | <b>6.758,77</b>               |
| 335 Ada 20 Parsel | Fabrika Binası        | Zemin Kat     | 2.650,35                     | 2.650,35                      |
|                   | İdari Bina            | Zemin Kat     | 258,45                       | 258,45                        |
|                   |                       | 1. Ara Kat    | 258,45                       | 258,45                        |
|                   | <b>TOPLAM</b>         |               | <b>3.167,25</b>              | <b>3.167,25</b>               |
| <b>TOPLAM</b>     |                       |               | <b>16.263,18</b>             | <b>16.708,18</b>              |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Kompozit, Prefabrik Betonarme                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam, Bitişik nizam                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | <b>310 Ada 8 Parsel</b><br>Üretim Alanı: 1 katlı (zemin kat)<br>İdari Alan: 2 katlı (zemin kat ve 1 normal kat)<br><b>310 Ada 10 Parsel</b><br>Üretim Alanı ve İdari Alan: 1 katlı (zemin kat)<br><b>335 Ada 20 Parsel</b><br>Üretim Alanı: 1 katlı (zemin kat)<br>İdari Alan: 2 katlı (zemin kat ve 1 normal kat) |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 16.263,18 m <sup>2</sup> (Yasal durum)<br>16.708,18 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)                                                                                                                                                                                                                                  |
| Yaşı                         | ~1-4<br>*310 ada 8 parselin idari alanı, 310 ada 10 parselde betonarme test binası inşaat halindedir.                                                                                                                                                                                                              |
| Dış Cephe                    | Sandviç panel, dış cephe boyası                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Isıtma Sistemi               | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Asansör                      | Mevcut değil                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Jeneratör                    | Mevcut değil                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yangın Merdiveni             | Mevcut değil                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Park Yeri                    | Açık Otopark                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

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

|                       |                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kullanım Amacı</b> | Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)                                             |
| <b>Alanı</b>          | 16.263,18 m <sup>2</sup> (Yasal durum)<br>16.708,18 m <sup>2</sup> (Mevcut durum) |
| <b>Zemin</b>          | Brüt beton, ıslak hacimlerde seramik                                              |
| <b>Duvar</b>          | Sıva üzeri boya, sandviç panel, ıslak hacimlerde fayans                           |
| <b>Tavan</b>          | Panel kaplama                                                                     |
| <b>Aydınlatma</b>     | Floresan, spot                                                                    |

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

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

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### ✗ TEHDİTLER

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

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

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

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

| No | Bilgi Kaynağı                           | Konum                                                 | Lejant | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/<br>Zamanı          | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------|-----------------|----------------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                         |                                                       |        |                 |                                  |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                  |
| 1  | Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12  | Başkent Organize Sanayi Bölgesi 1. Etapta konumludur. | Sanayi | E: 0,60         | Satılmış (Yaklaşık 2 hafta önce) | 5.400                        | 2.160.000    | 400                  | * Taşınmaz ile aynı adada konumludur.<br>* 335 ada 26 parseldir.<br>* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Hafriyatları tamamlanmıştır.        |
| 2  | Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12  | Başkent Organize Sanayi Bölgesi 1. Etapta konumludur. | Sanayi | E: 0,60         | Satılmış (Yaklaşık 2 ay önce)    | 3.600                        | 1.368.000    | 380                  | * Benzer konumludur.<br>* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Hafriyatları tamamlanmıştır.                                                    |
| 3  | Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12  | Başkent Organize Sanayi Bölgesi 2. Etapta konumludur. | Sanayi | E: 0,60         | Satılık                          | 58.000                       | 14.500.000   | 250                  | * Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.<br>* Dezavantajlı konumdur.<br>* Hafriyat ve altyapı masrafları bulunmaktadır. |
| 4  | Başkent Türk Gayrimenkul 0312 640 10 70 | Başkent Organize Sanayi Bölgesi 2. Etapta konumludur. | Sanayi | E: 0,60         | Satılık                          | 17.230                       | 4.275.000    | 248                  | * Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.<br>* Dezavantajlı konumdur.<br>* Hafriyat ve altyapı masrafları bulunmaktadır. |
| 5  | Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12  | Başkent Organize Sanayi Bölgesi 2. Etapta konumludur. | Sanayi | E: 0,60         | Satılık                          | 10.000                       | 2.700.000    | 270                  | * Benzer yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.<br>* Dezavantajlı konumdur.<br>* Hafriyat ve altyapı masrafları bulunmaktadır.     |

\*Emsal karşılaştırmasında 310 ada 8 parsel baz alınmıştır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların da sınırları içerisinde olduğu 1. etapta OSB tarafından bütün parsellerin satıldığı, en son yapılan satışlar 2017 yılında yapıldığı bilgisi alınmıştır. OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 2020 yılı 2. etapta yapılan arsa tahsislerinin 200-250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, çoğunun hafriyat ve altyapı maliyetinin olduğu ayrıca 2. etaptaki parsellerin ise 1. etaptaki parsellere göre %10-15 oranında daha düşük değere sahip oldukları bilgisi alınmıştır. Yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri ve konumları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazların arsalarının birim satış değerinin 360-400.- TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi (Arsa)



### Fabrika Emsalleri / Kira

| No | Bilgi Kaynağı                                     | Konum                                                                                 | Kullanımı | Kira Durumu                        | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Kira Fiyatı |                         | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                   |                                                                                       |           |                                    |                             | (TL/ay)     | (TL/m <sup>2</sup> /ay) |                                                                                                                                                                 |
| 1  | Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12            | Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. Etapta, 18. Cadde üzerinde yer almaktadır.       | Fabrika   | Kiralanmış (Yaklaşık 3 yıl önce)   | 2.200                       | 18.000      | 8,18                    | * Yeni yapıdır.<br>* Benzer konumdadır.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* 3.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerindedir.                          |
| 2  | Atak Ticari Gayrimenkul 0533 332 11 12            | Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. Etapta, Başkent Bulvarı üzerinde yer almaktadır. | Fabrika   | Kiralanmış (Yaklaşık 2 hafta önce) | 2.180                       | 27.000      | 12,39                   | * Yeni yapıdır.<br>* Avantajlı konumdadır.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* 3.600 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerindedir.                       |
| 3  | Temelli-Malıköy Toprak Gayrimenkul 0312 645 20 14 | Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. Etapta, Başkent Bulvarı üzerinde yer almaktadır. | Fabrika   | Kiralık                            | 3.900                       | 52.000      | 13,33                   | * 6.500 m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumludur.<br>* Benzer kapalı alana sahiptir.<br>* Yeni yapıdır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.<br>* Avantajlı konumdadır. |
| 4  | Temelli-Malıköy Toprak Gayrimenkul 0312 645 20 14 | Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. Etapta, 16. Cadde üzerinde yer almaktadır.       | Fabrika   | Kiralık                            | 2.200                       | 25.000      | 11,36                   | * 3.600 m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumludur.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* Yeni yapıdır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.                        |
| 5  | Rüzgar Gayrimenkul 0312 267 59 05                 | Değerleme konusu taşınmaza yakın, 1. Etapta, 2. Cadde üzerinde yer almaktadır.        | Fabrika   | Kiralık                            | 2.000                       | 21.000      | 10,50                   | * 2.500 m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumludur.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* 4 yıllık yapıdır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.                    |

\*Emsal karşılaştırmasında 335 ada 20 parsel baz alınmıştır.

#### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama incelenildiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlakçı ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazların birim kira değerinin 10,5-11.- TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

### Emsal Krokisi (Fabrika Kira)



Satılık Arsa:

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |     |      |     |     |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----|------|-----|-----|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |     |      |     |     |
|                                        |                                   | 1                                  | 2   | 3    | 4   | 5   |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 400                                | 380 | 250  | 248 | 270 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | 0%  | -10% | -5% | -5% |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%  | 0%   | 0%  | 0%  |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%  | 0%   | 0%  | 0%  |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%  | 0%   | 0%  | 0%  |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 0%                                 | 2%  | 0%   | 0%  | 0%  |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 0%                                 | 0%  | 20%  | 20% | 20% |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | 0%                                 | 0%  | 0%   | 0%  | 0%  |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -5%                                | -5% | 15%  | 5%  | 0%  |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%  | 20%  | 20% | 20% |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%  | 0%   | 0%  | 0%  |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 380                                | 368 | 349  | 342 | 359 |

\*Emsal karşılaştırmasında 310 ada 8 parsel baz alınmıştır.

Kiralık Fabrika:

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                      |                                    |       |       |       |       |
|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler             | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |       |
|                                        |                                      | 1                                  | 2     | 3     | 4     | 5     |
| Kiralamaya<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay) | 8,18                               | 12,39 | 13,33 | 11,36 | 10,50 |
|                                        | Pazarlık Payı                        | 0%                                 | 0%    | -10%  | -10%  | -5%   |
|                                        | Mülkiyet Durumu                      | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Satış Koşulları                      | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Yenileme Masrafları                  | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Piyasa Koşulları                     | 30%                                | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                                | 0%                                 | -10%  | -10%  | 0%    | 0%    |
|                                        | Bina Yaşı/Kalitesi                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Bulunduğu Kat/Manzara                | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Kullanım Alanı                       | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                        | Konfor Koşulları                     | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                      | 10,6                               | 11,2  | 10,8  | 10,2  | 10,0  |

\*Emsal karşılaştırmasında 335 ada 20 parsel baz alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |                  |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 310 Ada 8 Parsel  | 10.800,00                    | 380                              | 4.105.000        |
| 310 Ada 10 Parsel | 16.620,00                    | 360                              | 5.985.000        |
| 335 Ada 20 Parsel | 5.400,00                     | 400                              | 2.160.000        |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 12.250.000       |

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

| No | Bilgi Kaynağı                 | Konum          | Niteliği   | İnşa Yılı | İnşaat Alanı | Birim Maliyet              |
|----|-------------------------------|----------------|------------|-----------|--------------|----------------------------|
| 1  | 77 No.lu Emlak Vergisi Kanunu |                | Üst Sınıf  | 2021      | -            | 1.064,71 TL/m <sup>2</sup> |
| 2  | Yüklenici Firma               | Tuzla Deri OSB | Üst Sınıf  | 2020      | -            | 1.500 TL/m <sup>2</sup>    |
| 3  | Yüklenici Firma               | Ankara ASO     | Orta Sınıf | 2018      | 36.686,86    | 800 TL/m <sup>2</sup>      |

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |                  |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 310 Ada 8 Parsel  | 10.800,00                    | 380                              | 4.105.000        |
| 310 Ada 10 Parsel | 16.620,00                    | 360                              | 5.985.000        |
| 335 Ada 20 Parsel | 5.400,00                     | 400                              | 2.160.000        |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 12.250.000       |

| BİNA DEĞERİ       |                |                              |                                    |                                      |                  |
|-------------------|----------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel        | Binalar        | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı - Tamamlanma Oranı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 310 Ada 8 Parsel  | Fabrika Binası | 6.075,98                     | 1.400                              | 1%                                   | 8.421.308        |
|                   | İdari Bina     | 706,18                       | 1.600                              | 40%                                  | 451.955          |
| 310 Ada 10 Parsel | Fabrika Binası | 6.071,65                     | 1.400                              | 1%                                   | 8.415.307        |
|                   | İdari Bina     | 242,12                       | 1.600                              | 1%                                   | 383.518          |
| 335 Ada 20 Parsel | Fabrika Binası | 2.650,35                     | 1.400                              | 4%                                   | 3.562.070        |
|                   | İdari Bina     | 516,90                       | 1.600                              | 4%                                   | 793.958          |
| TOPLAM DEĞERİ     |                |                              |                                    |                                      | 22.028.117       |

| HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER |                           |                        |                                    |                    |
|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel             | Harici ve Müteferik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| 310 Ada 8 Parsel       | Saha Betonu               | 4.230,00               | 80                                 | 338.400            |
|                        | Beton Duvar               | 475,50                 | 150                                | 71.325             |
| 310 Ada 10 Parsel      | Saha Betonu               | 4.480,00               | 80                                 | 358.400            |
|                        | Beton Duvar               | 690,00                 | 150                                | 103.500            |
|                        | Trafo                     | 25,00                  | 800                                | 20.000             |
| 335 Ada 20 Parsel      | Saha Betonu               | 2.490,00               | 80                                 | 199.200            |
|                        | Tel Çit                   | 600,00                 | 50                                 | 30.000             |
|                        | Beton Duvar               | 150,00                 | 150                                | 22.500             |
|                        | Trafo                     | 25,00                  | 800                                | 20.000             |
|                        | Sundurma                  | 100,00                 | 350                                | 35.000             |
|                        | Bekçi Kulübesi            | 15,00                  | 600                                | 9.000              |
| TOPLAM DEĞERİ          |                           |                        |                                    | 1.207.325          |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri                                                | 12.250.000 TL        |
| Bina Değeri                                                | 22.028.117 TL        |
| Harici Müteferik İşler                                     | 1.207.325 TL         |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                            | <b>35.485.442 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>                   | <b>35.485.000 TL</b> |

#### Gelir Yaklaşımı

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

#### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

#### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 3.600 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 2.200 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrikanın, 2.900.000 TL bedel ile satılık olup aynı fabrika için aylık 14.500 TL kira bedeli istenmektedir. Konu taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmaktadır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 14.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.900.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 6.500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 3.900 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrikanın, 9.000.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiş olup aynı fabrika aylık 52.000 TL kira bedeli ile kiralanmak istenmektedir. Konu taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmaktadır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 52.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.000.000 \text{ TL} = 0,07$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 10,50-11.- TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapalı alan büyüklüğü, bakım durumu kiralanabilme kabiliyeti ve pazarlık payı da göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %6,5 olarak kabul edilmiştir.

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

| DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                   |                         |             |            |                                         |               |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|------------|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel No                                                          | Brüt Alanı        | Birim Değeri            | Kira Değeri | Kap. Oranı | Taşınmazların Bitmiş Durumundaki Değeri | Eksik Maliyet | Taşınmazların İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Yaklaşık Değeri |
|                                                                        | (m <sup>2</sup> ) | (TL/m <sup>2</sup> /ay) | (TL/ay)     | (%)        | (TL)                                    | (TL)          | (TL)                                                        |
| 310 Ada 8 Parsel                                                       | 6.782,16          | 10,5                    | 71.212,68   | 6,50%      | 13.145.000                              | 680.000       | 12.465.000                                                  |
| 310 Ada 10 Parsel                                                      | 6.313,77          | 10,5                    | 66.294,59   | 6,50%      | 12.240.000                              | 0             | 12.240.000                                                  |
| 335 Ada 20 Parsel                                                      | 3.167,25          | 11                      | 34.839,75   | 6,50%      | 6.430.000                               | 0             | 6.430.000                                                   |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ                                            |                   |                         |             |            | 31.815.000                              |               | 31.135.000                                                  |

İmar durumuna göre değerlendirme konusu 310 ada 10 parselin emsale dahil 9.972 m<sup>2</sup> inşaat hakkı varken 6.313,77 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olduğu tespit edilmiş olup parsel özelinde maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değer ve gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer arasındaki farklılığın sebebi kullanılan emsal hakkıdır.

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi 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 “Sanayi” 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 kararına 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       | 18% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                                 |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 500 - 999 TL ise      | 8%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000 TL ve üzeri     | 18% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000-1.999 TL ise    | 8%  |
|                                                                                                                                                                        | 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 m<sup>2</sup>' 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

| Ada/Parsel        | Maliyet Yaklaşımı (TL) | Gelir Yaklaşımı (TL) |
|-------------------|------------------------|----------------------|
| 310 Ada 8 Parsel  | 13.388.000             | 12.465.000           |
| 310 Ada 10 Parsel | 15.265.500             | 12.240.000           |
| 335 Ada 20 Parsel | 6.831.500              | 6.430.000            |

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

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

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

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                |                                                |  |
|-----------------------------------|----------------|------------------------------------------------|--|
| Değer Tarihi                      | 31.12.2020     |                                                |  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 35.485.000.-TL | Otuzbeşmilyondört yüzseksenbeşbin.-TL          |  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 41.872.300.-TL | Kırkbirmilyonsekizyüz yetmişiki bin üç yüz.-TL |  |

Merve ÇOLAK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no:409249

Bilge SEVİLENGÜL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

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

## Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2021-17:21



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 005321018173 | 20210111-1753-F06730 | 1817       |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                     |                                |                                             |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz         | Ada/Parsel:                    | 310/8                                       |
| Tasınmaz Kimlik No: | 16351371            | AT Yüzölçümü(m2):              | 10800.00                                    |
| İl/İlçe:            | ANKARA/SINCAN       | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                             |
| Kurum Adı:          | Sincan              | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                             |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEMELİ/MALIKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                             |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                             |
| Cilt/Sayfa No:      | 26/2627             | Arsa Payı/Payda:               |                                             |
| Kayıt Durumu:       | Aktif               | Ana Tasınmaz Nitelik:          | İKİ KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerime | Terkin Sebebi-Tarih-Yerime |
|-------------------|-------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------|----------------------------|
|-------------------|-------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------|----------------------------|

1 / 2

|           |                                                                                    |   |     |          |          |                              |   |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----------|----------|------------------------------|---|
| 507065564 | (SN:2032552) KATMERCİLER<br>ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 10800.00 | 10800.00 | Satış<br>07-11-2019<br>42584 | - |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----------|----------|------------------------------|---|

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                                                                           | Kıstlı Malik<br>(Hisse) Ad<br>Soyad                                                    | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye           | Terkin<br>Sababi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Serh  | Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü<br>kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü<br>alınması zorunludur. Bu durumda eski<br>katamcının vermiş olduğu taahhütler yeni<br>alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş<br>sayılır. | KATMERCİ<br>ER<br>ARAÇUSTU<br>EKİPMAN<br>SANAYİ VE<br>TİCARET<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ YKN |              | Sincan -<br>07-11-2019 16:33 -<br>42584 |                                        |

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2021-17:22



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

| Makbuz No    | Doküman No           | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 005321018173 | 20210111-1753-F06730 | 1817       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                   |                                              |
|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                       | 310/10                                       |
| Tasınmaz Kimlik No: | 103812009            | AT YGzölçümü(m2):                 | 16620.00                                     |
| İl/ilçe:            | ANKARA/SINCAN        | Bağımsız Bölüm Nitelik:           |                                              |
| Kurum Adı:          | Sincan               | Bağımsız Bölüm Brüt<br>Yüzölçümü: |                                              |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEMELLİ/MALIKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net<br>Yüzölçümü:  |                                              |
| Mevki:              | -                    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:              |                                              |
| Cilt/Sayfa No:      | 55/5492              | Arsa Payı/Payda:                  |                                              |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Tasınmaz Nitelik:             | 1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve<br>Arsası |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem<br>No | Malik                    | El Birliği<br>No | Hisse Payı/<br>Payda | Metrekare | Toplam<br>Metrekare | Edinme<br>Sababi-Tarih-<br>Yevmiye | Terkin Sababi-<br>Tarih-Yevmiye |
|----------------------|--------------------------|------------------|----------------------|-----------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 46646307             | (SN:2032552) KATMERCİLER | -                | 1/1                  | 16620.00  | 16620.00            | Satış                              | -                               |

1 / 3

|  |                                                        |  |  |  |  |                   |  |
|--|--------------------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------|--|
|  | ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V |  |  |  |  | 10-01-2019<br>919 |  |
|--|--------------------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------|--|

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B   | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kısmi Malik<br>(Hisse) Ad<br>Soyad                                                      | Malik/Lehtar | Testis Kurum Tarih-<br>Yevmiye        | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Beyan | Katılmılara geri alım hakkı şerhi<br>kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu<br>kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil<br>3. kişilere devrinde oib den uygunluk<br>görüşü alınması zorunludur. Bu durumda<br>eski katılmıcının vermiş olduğu taahhütler<br>yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş<br>sayılır. | KATMERCİL<br>ER<br>ARAÇUSTU<br>EKİPMAN<br>SANAYİ VE<br>TİCARET<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |              | Sincan -<br>10-01-2019 16:20 -<br>919 |                                        |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Mb.JuSjnblg8 kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2021-17:22



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 005321018173 | 20210111-1753-F06730 | 1817       |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                                           |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz         | Ada/Parşel:                    | 335/20                                    |
| Tasınmaz Kimlik No: | 96103018            | AT Yüzölçümü(m2):              | 5400.00                                   |
| İl/İlçe:            | ANKARA/SİNCAN       | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                           |
| Kurum Adı:          | Sincan              | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                           |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEMELİ/MALIKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                           |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BB No:          |                                           |
| Cilt/Sayfa No:      | 19/1931             | Arsa Pay/Payda                 |                                           |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Tasınmaz Nitelik:          | 2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSAŞI |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye | Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye |
|-------------------|--------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 382320935         | (SN:2092552) KATMERCİLER | -             | 1/1              | 5400.00   | 5400.00          | İmar (TSM)                  | -                           |

1 / 3

|  |                                                    |  |  |  |  |                     |  |
|--|----------------------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|--|
|  | ARAÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V |  |  |  |  | 17-05-2017<br>19948 |  |
|--|----------------------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|--|

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad                                      | Malik/Lenhar                                                | Tesis Kurum Tarih-Yerimye               | Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez                                                                                                                                                                                                            | KATMERCİLER<br>ARAÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:4908202) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1480149931 | Sincan -<br>29-08-2016 13:29 -<br>32534 |                             |
| Beyan | Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına tasınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde oib den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır. | KATMERCİLER<br>ARAÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN |                                                             | Sincan -<br>29-08-2016 13:29 -<br>32534 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek                                                                 |                   |                                                                                    |                   |                                         |                          |                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek M?       | Borç                                                                               | Faiz              | Derece Sıra                             | Süre                     | Teslis Tarih - Yev                |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9990069575 | Hayır             | 30000000.00 TL                                                                     | % 18              | 1/0                                     | F.B.K.                   | Sincan - 13-10-2016 15:07 - 38246 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                                      |                   |                                                                                    |                   |                                         |                          |                                   |
| Taahhüt                                                                | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                                                                       | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                      | Terklin Sebebi Tarih Yev |                                   |
| Sincan - TEMELLİ/MALIKÖY Mah.<br>- (Aktif) - 335 Ada - 20 Parsel       | 1/1               | (SN:2032552) KATMERCİLER<br>ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y | 30000000.00<br>TL | Sincan -<br>13-10-2016 15:07 -<br>38246 | -                        |                                   |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2\_tj5Hnv3zP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## Ek 2: Onaylı İmar Durumu Belgesi



Sayı : 2021/61  
Konu : İmar Durumları Hk.

12/01/2021

### TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Aziye Mahallesi Piyade Sokak No:3 B Blok

Çankaya / ANKARA

İlgi: 12.01.2021 Tarih Bula sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirttiniz üzere Bölgemiz sınırları içinde bulunan Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. Firmasına ait 310 ada 8-10 parseller ve 335 ada 20 parselin İmar durumları talep edilmektedir.

Söz konusu parsellerin İmar çap evrakları ekte olup 3 yıl içinde sadece 310 ada 10 parsel T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 17.09.2018 tarih ve E.3675 sayılı yazısı ile tevhit işlemi yapılmıştır. Tevhit işlemine istinaden tekrar İmar çapı evrakı 30.09.2019 tarihinde düzenlenmiştir. Ekte bulunan 335 ada 6 parselin İmar çapı evrakı ise 2016 yılında tarafımızca yapılan İmar plan değişikliği ile 335 ada 20 parsel olmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

  
Ali AYDIN  
Yapı İmar Yöneticisi

  
İsmet ÖSTÜNDAG  
Bölge Müdürü

Eklr : İmar Çap belgesi (4 adet)

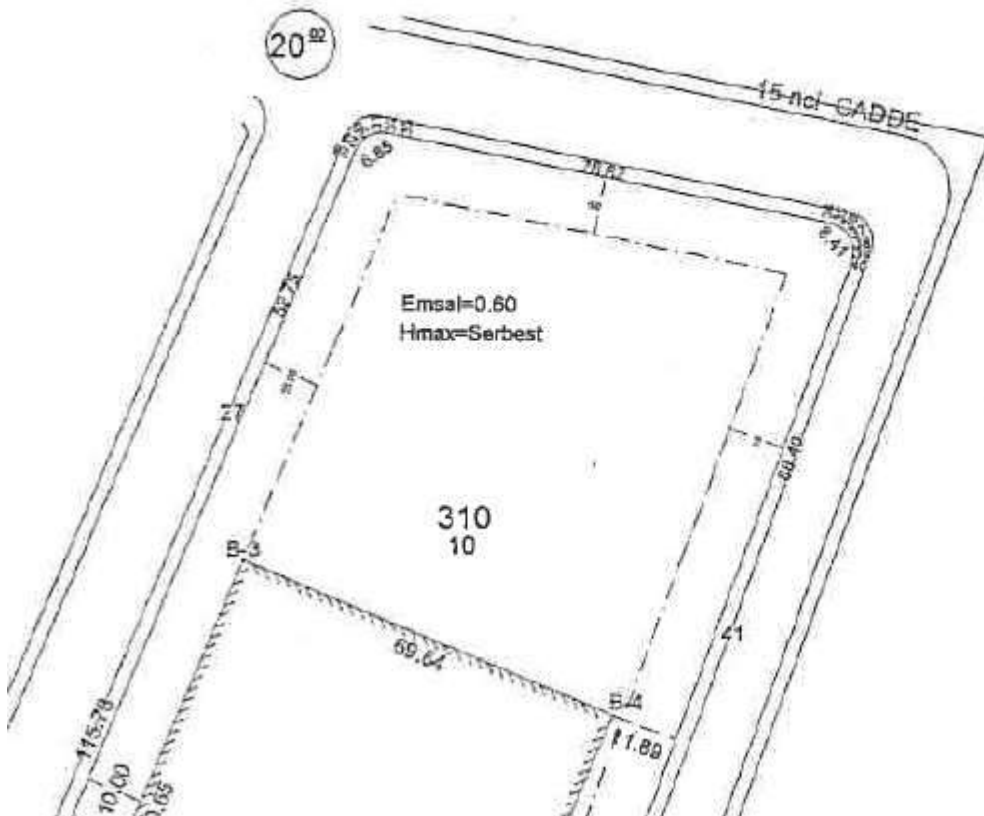
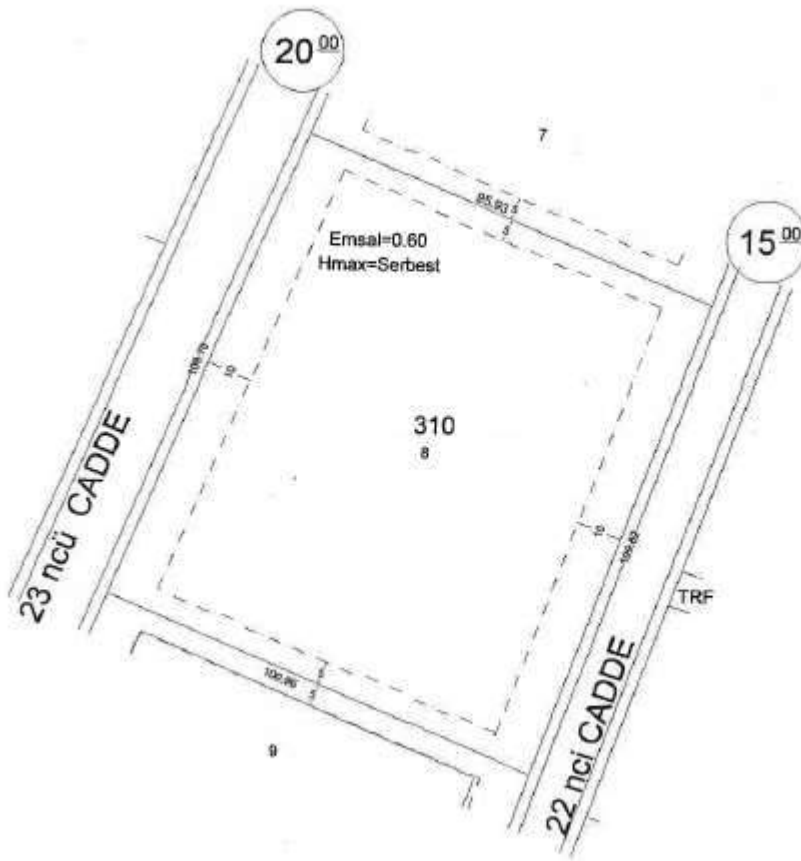
Şadi TÜRK Bulvarı 20.Cad. No:27  
Malıköy, Sincan / ANKARA  
Sincan V.D. 148 014 9931

FRM.01.14/REV.05

+90 (312) 640 11 00  
info@baskentosb.org

+90 (312) 640 11 11  
www.baskentosb.org









61

62

63

64



66

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ<br>Certificate of permission for use of building |  |                            |  | Belge No / File No          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--|-----------------------------|--|
| 1. Belginin veriliş tarihi: (BAĞIRLANTI NO)                                 |  |                            |  | 148534704                   |  |
| 2. Belginin veriliş yeri: Adres                                             |  | 3. Belginin veriliş amacı  |  | 10. Belginin onay tarihi    |  |
| A. ANKARA                                                                   |  | Kısmi Kullanma İzin        |  | 07/10/2019                  |  |
| B. ANKARA                                                                   |  | Tam Kullanma İzin          |  | 23/2/2019-01                |  |
| 4. Belginin veriliş amacı                                                   |  | 5. Belginin veriliş amacı  |  | 6. Belginin veriliş amacı   |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 7. Belginin veriliş amacı                                                   |  | 8. Belginin veriliş amacı  |  | 9. Belginin veriliş amacı   |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 11. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 12. Belginin veriliş amacı |  | 13. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 14. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 15. Belginin veriliş amacı |  | 16. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 17. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 18. Belginin veriliş amacı |  | 19. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 20. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 21. Belginin veriliş amacı |  | 22. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 23. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 24. Belginin veriliş amacı |  | 25. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 26. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 27. Belginin veriliş amacı |  | 28. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 29. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 30. Belginin veriliş amacı |  | 31. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 32. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 33. Belginin veriliş amacı |  | 34. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 35. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 36. Belginin veriliş amacı |  | 37. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 38. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 39. Belginin veriliş amacı |  | 40. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 41. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 42. Belginin veriliş amacı |  | 43. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 44. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 45. Belginin veriliş amacı |  | 46. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 47. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 48. Belginin veriliş amacı |  | 49. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 50. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 51. Belginin veriliş amacı |  | 52. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 53. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 54. Belginin veriliş amacı |  | 55. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 56. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 57. Belginin veriliş amacı |  | 58. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 59. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 60. Belginin veriliş amacı |  | 61. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 62. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 63. Belginin veriliş amacı |  | 64. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 65. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 66. Belginin veriliş amacı |  | 67. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 68. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 69. Belginin veriliş amacı |  | 70. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 71. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 72. Belginin veriliş amacı |  | 73. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 74. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 75. Belginin veriliş amacı |  | 76. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 77. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 78. Belginin veriliş amacı |  | 79. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 80. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 81. Belginin veriliş amacı |  | 82. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 83. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 84. Belginin veriliş amacı |  | 85. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 86. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 87. Belginin veriliş amacı |  | 88. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 89. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 90. Belginin veriliş amacı |  | 91. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 92. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 93. Belginin veriliş amacı |  | 94. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 95. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 96. Belginin veriliş amacı |  | 97. Belginin veriliş amacı  |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |
| 98. Belginin veriliş amacı                                                  |  | 99. Belginin veriliş amacı |  | 100. Belginin veriliş amacı |  |
| Kısmi Kullanma İzin                                                         |  | Tam Kullanma İzin          |  | Kısmi Kullanma İzin         |  |

## Ek 5: Fotoğraflar



## Ek 6: Özgeçmişler

|                           |                                                                                                                                                                           |                                 |                  |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Merve ÇOLAK                                                                                                                                                               |                                 |                  |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | Ankara, 04.05.1991                                                                                                                                                        |                                 |                  |
| <b>Mesleği</b>            | Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı                                                                                                                                        |                                 |                  |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı                                                                                                                        |                                 |                  |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <b>Lisans</b><br>Selçuk Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2014<br><b>Yüksek Lisans</b><br>Selçuk Üniversitesi, Harita Mühendisliği (2015-....) |                                 |                  |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 07.2017-                                                                                                                                                                  | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Değerleme Uzmanı |
|                           | 05.2016-05.2017                                                                                                                                                           | Günka Harita                    | Harita Mühendisi |
|                           | 01.2015-07.2015                                                                                                                                                           | Akaray İnşaat                   | Harita Mühendisi |
| <b>Sertifikalar</b>       | SPK Lisansı, No: 409249                                                                                                                                                   |                                 |                  |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce                                                                                                                                                                 |                                 |                  |

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

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

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

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

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

## Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sermaye Piyasası<br>Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşları             |                                                                                                                            |
| Tarih : 03.04.2018                                                                                                                                             | No : 409249                                                                                                                |
| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI</b>                                                                                                                           |                                                                                                                            |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca |                                                                                                                            |
| <b>Merve ÇOLAK</b>                                                                                                                                             |                                                                                                                            |
| Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                        |                                                                                                                            |
| <br>Levent HANLIOĞLU<br>LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ                          | <br>Tuba ERTUGAY YILDIZ<br>GENEL MÜDÜR |
|                                                                             |                                                                                                                            |



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**BİLGE SEVİLENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlgilin 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: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3389

**Sayın Merve ÇOLAK**

(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## 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