



Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Fabrika ve Depo

Polatlı / Ankara

2023REVB18 / 06.02.2022

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

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

Sayın Duygu KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Polatlı'da konumlu olan **"Fabrika ve Depo"**nun pazar değerine yönelik **2023REVB18** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 56.358,23 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 26.587,99 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	141.195.000 TL	Yüz kırk birmilyon yüzdoksan beş bin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	166.610.100 TL	Yüz altmış altı milyon altı yüz on bin yüz-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 04.01.2023 tarih, 3268 no.lu sözleşmeye ve 02.02.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	46

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 şartlarını 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	Hisseli mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Polatlı OSB 202. Cadde No: 18, 20, 22 Polatlı / Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140947 ada 3 ve 4 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	28.960,21 m ² (140947 ada 3 parsel), 27.398.02 m ² (140947 ada 4 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 0,70 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika ve Depo

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (140947 ada 3 parsel)

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 7	Yapım yılı: 2006-2020
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2	Yol kotu altı kat sayısı: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	16.499,69 m ² (Yasal)	

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (140947 ada 4 parsel)

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 2015, 2022
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: 0
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
İNŞAAT ALANI	10.088,30 m ² (Yasal)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERLERİ	200 TL/m ²
----------------------------	-----------------------

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	06.02.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	141.195.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	166.610.000.-TL

TASLAK

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.02.2023 tarihinde, 2023REVB18 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140947 ada 3 ve 4 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 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; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması nedeni ile 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) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.02.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.02.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.02.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.02.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140947 ada 3 ve 4 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2021	2021B170	Burak CEYLAN Berk ÜNSAL Ozan KOLCUOĞLU	37.650.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

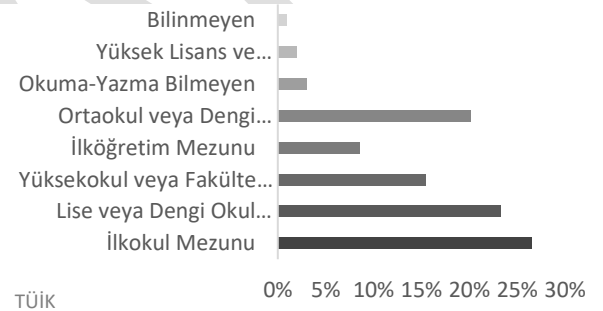
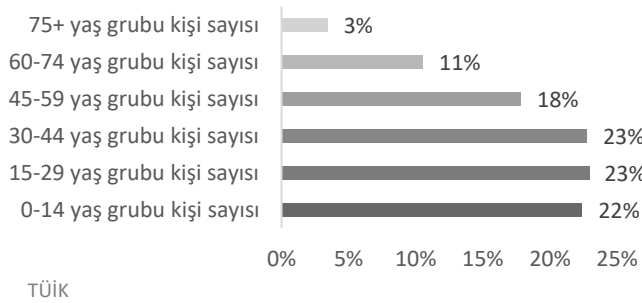
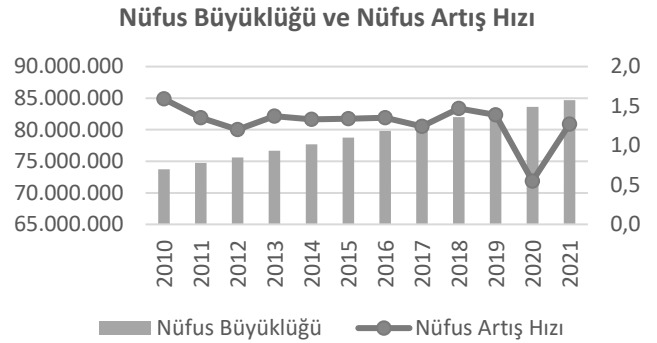
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

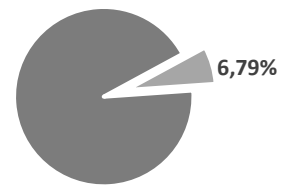
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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

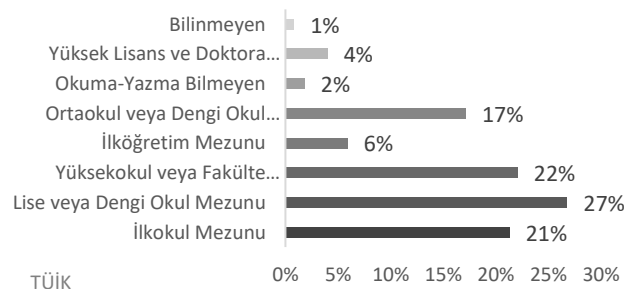
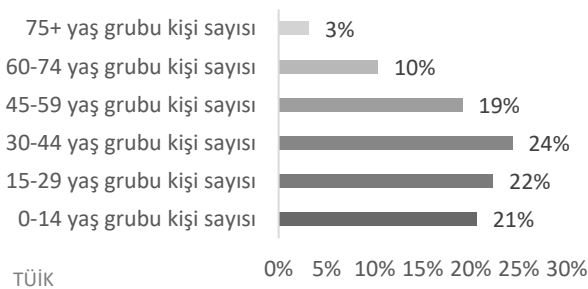


Ankara

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

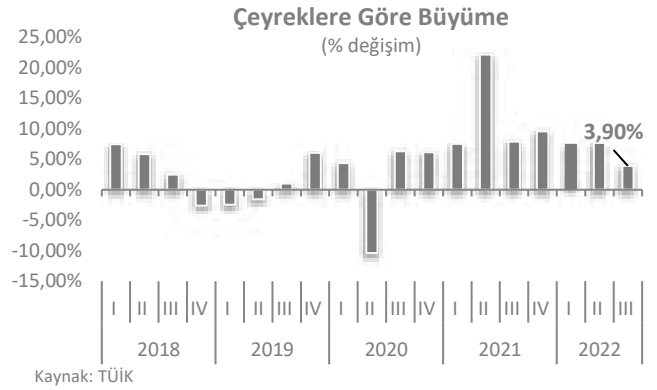


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu ■ Ankara Nüfusu

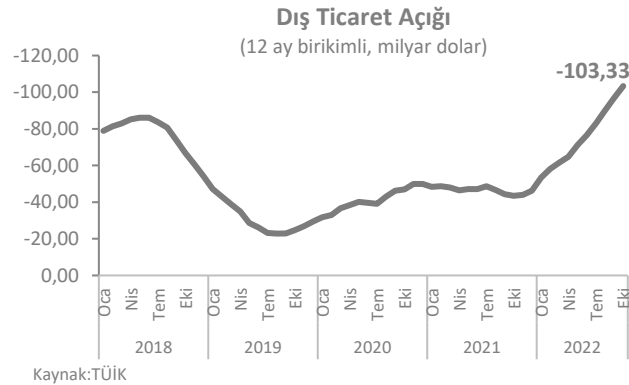


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara	
İlçesi	Polatlı	
Mahallesi	Çekirdeksiz	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Muhatlı	
Ada No	140947	
Parsel No	3	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Fabrika Binası Fabrika, Güvenlik, Trafo Binası ve Arsası	1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	28.960,21 m ²	27.398,02 m ²
Malik / Hisse*	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/2896021, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 896021/2896021, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/2896021	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 1000000/1369901, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 369901/1369901

* Hisselerin tamamı aynı malike aittir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan 19.01.2023 tarih, saat 15.53-15.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

140947 ada 3 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Malik şirketin ünvanı Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değişmiştir. (08.04.2015 tarih, 176030 yevmiye no)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih: 16.12.2010 tarih, 15183 yevmiye no)
- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'un 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (31.03.2017 tarih, 5387 yevmiye no)*
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih: 31.03.2017 tarih, 5387 yevmiye no)

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih: 19.02.2009 tarih, 2472 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

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

140947 ada 4 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih: 13.04.2015 tarih, 5668 yevmiye no)
- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'un 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (31.03.2017 tarih, 5387 yevmiye no)*
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih: 31.03.2017 tarih, 5387 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

Taşınmazın 1000000/1369901'lik hissesi üzerinde;

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

Taşınmazın 369901/1369901'lik hissesi üzerinde;

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

***4562 OSB Kanunu / 18.Maddesi:** Arsa tahsis, yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır ve Bakanlığa, tahsis takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edileceklerin temel vasıfları ile iştirak konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülasyon amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Ancak arsa tahsis yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık

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

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." ve "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'un 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." şerhlerine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca eski katılımcının vermiş olduğu taahhütü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan 19.01.2023 tarih, saat 15.53-15.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 parselin 1000000/2896021, 896021/289621 ve 1000000/2896021'lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile "İmar (TSM)" nedeni ile "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye tescil edilmiştir. Taşınmazlardan 140947 ada 4 no.lu parselin ise 1000000/1369901 ve 369901/1369901'lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile "İmar (TSM)" nedeni ile "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Polatlı OSB Müdürlüğünde 01.02.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsellerin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir

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

Plan Onay Tarihi: 18.09.2021

Lejandi: Sanayi Depolama Alanı

Yapılaşma koşulları;

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



* Polatlı OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazların ada parsellerinde değişiklik olmuş olup ilgili imar planında yeni ada parsellerin bulunduğu imar planı henüz hazırlanmamıştır.

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 taşınmazlar, 18.09.2021 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Polatlı OSB İlave Revizyon İmar Planı” kapsamında yer almakta olup yapılaşma koşullarında, imar durumlarında, çekme mesafelerinde ya da lejantlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Polatlı OSB Müdürlüğünde 01.03.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

140947 ada 3 parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	12.06.2007	-	8.990	Yeni Yapı	Fabrika binası: 8.990 m ²
Onaylı Mimari Proje	Bila	-	1.322	İlave	Sanayi: 1.322 m ²
Yapı Ruhsatı	10.08.2001	017	2.712	Yeni Yapı	Sanayi 2.712 m ²
Yapı Ruhsatı**	20.04.2006	01/16	1.322	İlave	Sanayi: 1.322 m ²
Yapı Ruhsatı***	14.11.2007	08-07	8.990	Yeni Yapı	Fabrika binası: 8.990 m ²
Yapı Ruhsatı	16.01.2018	02/2018	3.294	Ek bina	İlave Sundurma: 3.294 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2020	02/2018	3.294	Yeniden	İlave Sundurma: 3.294 m ²
Yapı Kullanma İzni	02.03.2006	03-06	2.712	Yeni Yapı	Sanayi 2.712 m ²
Yapı Kullanma İzni**	16.06.2009	-	1.322	Kısmi	Sanayi: 1.322 m ²
Yapı Kullanma İzni***	22.11.2010	05/2010	8.990	Yeni Yapı	Fabrika binası: 8.990 m ²
Yapı Kullanma İzni	18.08.2020	08/2020	3.294	Yeniden	İlave Sundurma: 3.294 m ²

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

***Değerleme konusu 140947 ada 3 no.lu parsel için belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 123 ada 2 parsel için düzenlenmiştir.*

****Değerleme konusu 140947 ada 3 no.lu parsel için belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 123 ada 3 parsel için düzenlenmiştir.*

140947 ada 4 parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	24.09.2013	-	5.030,40	Yeni Yapı	Fabrika binası: 5.030,40 m ²
Onaylı Mimari Proje	bila	-	5.057,59	İlave	Fabrika binası: 5.057,59 m ²
Yapı Ruhsatı*	19.11.2013	16/213	5.030,40	Yeni Yapı	Fabrika binası: 5.030,40 m ²
Yapı Ruhsatı	19.07.2022	09/2022	5.057,59	İlave	Fabrika binası: 5.057,59 m ²
Yapı Ruhsatı	20.07.2022	10/2022	5.057,59	İsim değişikliği	Fabrika binası: 5.057,59 m ²
Yapı Kullanma İzni*	04.03.2015	06/2015	5.030,40	Yeni Yapı	Fabrika binası: 5.030,40 m ²

Değerleme konusu 140947 ada 4 no.lu parsel için belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 123 ada 17 parsel için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Anafartalar Mahallesi İbrahim Müteferrika Sokak Mehmet Yeşil Blok No:1/17 Altındağ/Ankara

adresinde faaliyet gösteren bila Vergi Dairesi, 1750003352 vergi kimlik 255 izin belge numaralı Modi Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parsel ile ilişkin; 12.06.2007 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Mimari Proje"; 10.08.2001 tarih 017 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı"; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 16.06.2009 tarih, bila sayılı "Kısmi Yapı Kullanma İzni", 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı "Yapı Kullanma İzni" 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m² alanlı güvenlik binası ve 17 m² alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihi de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m² alanlı asma kat ile 200 m² sundurma alan için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir. Değerleme konusu 140947 ada 4 parsel ile 24.09.2013 ve bila tarihli "Onaylı Mimari Proje" 19.12.2013, 19.07.2022 ve 20.07.2022 tarih "Yapı Ruhsatı", 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı "Yapı Kullanma İzni" mevcuttur. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 30 m² alanlı güvenlik binası ile 230 m² alanlı sundurma bölümü için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

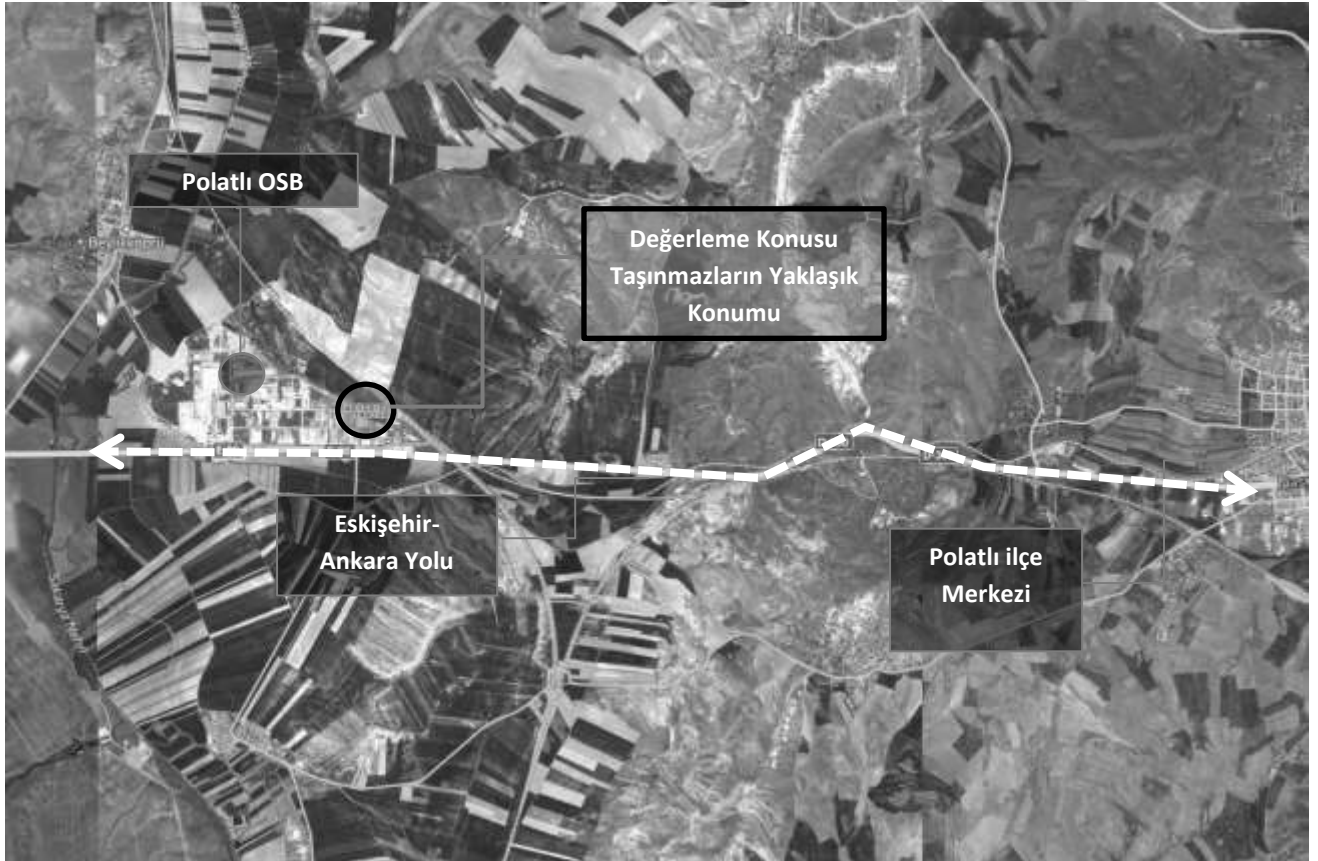
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

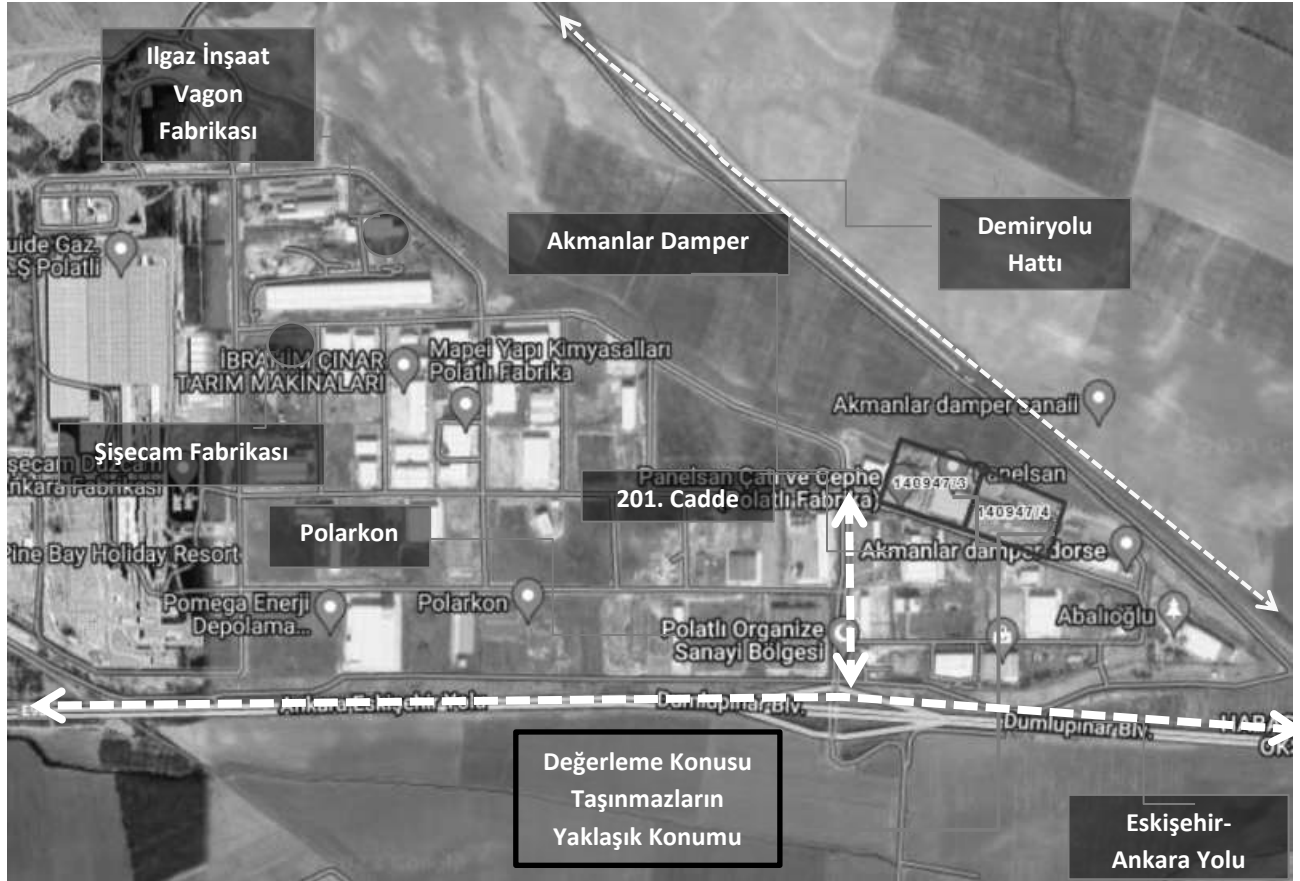
Gayrimenkulün açık adresi: Polatlı OSB 202. Cadde No: 18, 20, 22 Polatlı / Ankara

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140947 ada 3 ve 4 parsellerdir. Taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel üzerinde fabrika tesisi, 140947 ada 4 parsel üzerinde ise depo bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel 28.960,21 m²; 140947 ada 4 parsel ise 27.398,02 m² yüz ölçümüne sahiptir.

140947 ada 3 no.lu parsel;



Fabrika (Eski)

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

İdari Bina (Eski):

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

Fabrika:

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

İdari Bina:

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

İlave Sundurma:

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

Güvenlik:

Söz konusu bina fabrika parselin güneyinde yer almaktadır. Tek katlı yığma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 12 m² büyüklüktedir. Yapı için herhangi bir belge bulunmamak olup kadastro paftasına işli olduğu ve cins tashihiinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edildiği için yasal kabul edilmiştir.

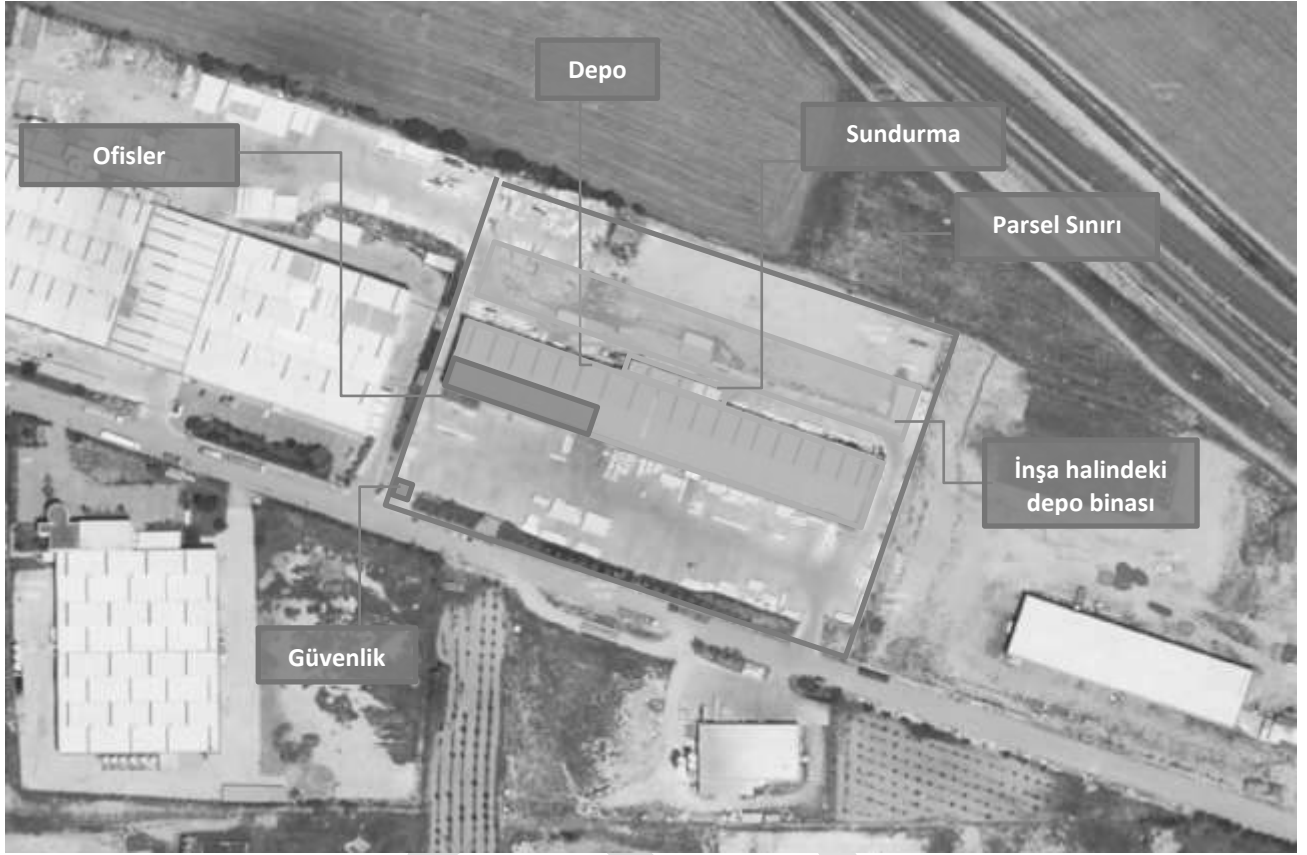
Trafo:

Söz konusu bina fabrika parselin güneydoğusunda yer almaktadır. Tek katlı yığma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 17 m² büyüklüktedir. Yapı için herhangi bir belge bulunmamak olup kadastro paftasına işli olduğu ve cins tashihiinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edildiği için yasal kabul edilmiştir.

Sundurma:

Söz konusu yapı fabrika binası bitişik nizamda sundurma sistemde inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık olarak toplamda 200 m² kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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

140947 ada 4 no.lu parsel;**Depo:**

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

Ofisler:

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

İnşa Halindeki Depo:

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmektedir. Bina mimari projesine göre toplam 5.057,9 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 9,55 m'dir. Binanın mevcut durumda toprak işleri, fabrika temelleri ve kolonlarının tamamı üst yapının ise yarısı tamamlanmış olup toplamda yaklaşık olarak tamamlanma seviyesi %37 olduğu tespit edilmiştir.

Güvenlik:

Söz konusu yapı tek katlı olarak betonarme olarak inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık olarak toplamda 30 m² kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Sundurma:

Söz konusu yapı tek katlı olarak sundurma olarak inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık olarak toplamda 230 m² kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
140947 ada 3 parsel	Fabrika (Eski)	Zemin Kat	3.714,00	3.714,00
	TOPLAM		3.714,00	3.714,00
	İdari bina (Eski)	Zemin Kat	160,00	160,00
		1. Normal Kat	160,00	160,00
	TOPLAM		320,00	320,00
	Fabrika	Bodrum Kat	4.614,69	4.614,69
		Zemin Kat	3.766,50	3.766,50
	TOPLAM		8.381,19	8.381,19
	İdari bina	Zemin Kat	761,50	761,50
		1. Normal Kat	0,00	750,00
	TOPLAM		761,50	1.511,50
	İlave Sundurma	Zemin Kat	3.294,00	3.294,00
	TOPLAM		3.294,00	3.294,00
	Güvenlik	Zemin Kat	12,00	12,00
		TOPLAM		12,00
	Trafo	Zemin Kat	17,00	17,00
		TOPLAM		17,00
	Sundurma	Zemin Kat	0,00	200,00
		TOPLAM		0,00
TOPLAM			16.499,69	17.449,69
140947 ada 4 parsel	Depo	Zemin Kat	4.882,23	4.882,23
		TOPLAM		4.882,23
	Ofisler	Zemin Kat	148,17	148,17
		TOPLAM		148,17
	İnşa Halindeki Depo	Zemin Kat	5.057,90	5.057,90
		TOPLAM		5.057,90
	Güvenlik	Zemin Kat	0,00	30,00
		TOPLAM		0,00
	Sundurma	Zemin Kat	0,00	230,00
		TOPLAM		0,00
	TOPLAM			10.088,30
TOPLAM ALAN			26.587,99	27.797,99

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik-Betonarme (Fabrika (Eski), fabrika, depo) Betonarme (İdari bina, ofisler)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (Fabrika (Eski), depo, ofisler) (140947 ada 3 parsel) Bodrum ve zemin kat (Fabrika) (140947 ada 3 parsel) Zemin ve normal kat (İdari bina (eski)) (140947 ada 3 parsel) Zemin ve asma kat (İdari bina) (140947 ada 3 parsel) Zemin kat (Depo, Ofisler, İnşa halindeki depo, güvenlik, sundurma) (140947 ada 4 parsel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	16.499,69 m ² (Yasal durum) (140947 ada 3 parsel) 17.449,69 m ² (Mevcut durum) (140947 ada 3 parsel) 10.088,30 m ² (Yasal durum) (140947 ada 4 parsel) 10.348,30 m ² (Mevcut durum) (140947 ada 4 parsel)

Yaşı	~1, 3, 13 ve 17
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası (İdari binalar, ofisler) Sandviç panel (Fabrika bölümler, depo)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Güvenlik

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

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

Kullanım Amacı	140947 ada 3 parsel (Fabrika) 140947 ada 4 parsel (Depo)
Alanı	16.499,69 m ² (Yasal durum) (140947 ada 3 parsel) 17.449,69 m ² (Mevcut durum) (140947 ada 3 parsel) 10.088,30 m ² (Yasal durum) (140947 ada 4 parsel) 10.348,30 m ² (Mevcut durum) (140947 ada 4 parsel)
Zemin	Epoksi (Fabrika ve depo bölümleri) Seramik (İdari bina ve ofis bölümleri) Islak hacimlerde fayans
Duvar	Kısmen boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Çelik Konstürüksiyon (Fabrika ve depo bölümleri) Asmolen Alçıpan Tavan (İdari bina ve ofis bölümleri)
Aydınlatma	Floresan

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel üzerinde 200 m² sundurma alan ve 750 m² asma kat bölümleri projeye aykırı olarak inşa edilmiş olup bu bölümlere ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 4 parselde ise 30 m² güvenlik alanı ve 230 m² sundurma alanı ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel üzerinde 200 m² sundurma alan ve 750 m² asma kat bölümleri projeye aykırı olarak inşa edilmiş olup bu bölümlere ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 4 parselde ise 30 m² güvenlik alanı ve 230 m² sundurma alanına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu alanlar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi gereği yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlarda güvenlik imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar bakımlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar demiryolu hattına 140 m mesafededir.
- Değerleme konusu taşınmazlar imar planına göre verilen emsal haklarının tamamını kullanmamaktadır.
- Konu taşınmaz üzerinde yer alan idari binanın işçilik ve malzeme kalitesi iyi düzeydedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan Ankara il merkezine uzak konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların 3. kişilere devrinde ilgili OSB Müdürlüğünden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat alınmasını gerektiren proje aykırılıkları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parselin üzerinde yer alan depo binasının inşaat bitmişlik seviyesi yaklaşık olarak %37 seviyelerindedir.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	OSB Müdürlüğü 0312 626 50 02	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılmış (7-8 ay önce)	10.000	1.150.000	115	* Daha küçük yüz ölçüme sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdadır. * OSB tahsisidir.
2	OSB Müdürlüğü 0312 626 50 02	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılmış (4-5 ay önce)	7.000	4.000.000 (1.000.000)	142	* Daha küçük yüz ölçüme sahiptir. * Benzer konumdadır. * 7.000 m ² arsa üzerinde 1.000 m ² kapalı alanlı yeni fabrika binasıdır. * Yapının değeri düşüldüğünde arsa birim değeri 142 TL/m ² hesaplanmaktadır.
3	Sahibinden 0552 555 70 06	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılık (1 haftadır)	20.000	24.000.000 (10.500.000)	525	* Daha küçük yüz ölçüme sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Eskişehir-Ankara Yolu üzerinde konumlandır. * 20.000 m ² arsa üzerinde 2.000 m ² kapalı alanlı fabrika binasıdır. * Birim yapı değeri 6.750 TL/m ² alındığında arsa birim değeri 525 TL/m ² hesaplanmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Henüz teklif görmemiştir. * Harici müteferrik işler yer almaktadır.
4	ERT Gayrimenkul Yatırım 0530 842 65 75	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Polatlı OSB içerisinde yer almaktadır.	Sanayi Alanı	E=0,70	Satılık (2 haftadır)	5.126	9.750.000 (2.250.000)	341	* Daha küçük yüz ölçüme sahiptir. * Benzer konumdadır. * Ara sokak üzerinde, Eskişehir-Ankara Yolu ve demiryoluna uzak konumdadır. * 5.126 m ² arsa üzerinde 2.000 m ² kapalı alanlı inşa halinde fabrika binasıdır. * Arsa inşa halinde olduğu için ekstra eklenecek maliyetlerde dikkate alınarak yapının birim değeri 4.000 TL/m ² alındığında arsa birim değeri 341 TL/m ² hesaplanmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Harici müteferrik işler yer almaktadır.

* Konu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Polatlı Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış fiyatlarının imar durumları, yola cephe, geometrik ve topografik durumları, konumları ve ana ulaşım akslarına mesafeleri gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği öğrenilmiştir. OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre tüm tahsisler aynı şekilde bir 1/4'lük bölüm peşin kalan kısım 12 taksit olarak yapılmaktadır. OSB arsa tahsislerinde şerefiye farkı uygulamakla beraber iç kesimlerde 2023 yılı arsa tahsis bedeli 400 TL/m², Eskişehir-Ankara Yolu üzerinde yer alan arsaların 450 TL/m², demiryoluna cepheli arsaların ise 420 TL/m² olabileceği öğrenilmiştir. OSB'den alınan bilgiye göre tahsis bedellerinin yeni belirlendiği ve henüz bir satış gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların birim satış değerinin peşin satış fiyatları dikkate alınarak 190-210 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- İlgili OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre OSB genelinde 2022 yılı için iç kısımlarda yer alan arsaların tahsis bedeli olarak 115 TL/m² belirlendiği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler				
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	115	142	525	341
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	80%	50%	-10%	-10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	-25%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	207	192	230	222

* Konu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parsel dikkate 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; taşınmazların arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	28.960,21	200	5.790.000
140947 ada 4 parsel	27.398,02	200	5.480.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			11.270.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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	Yüklenici Firma	Mersin	Fabrika	2022	12.000 m ²	6.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Gaziantep	Fabrika	2022	8.000 m ²	5.750 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Gebze OSB	Fabrika	2022	16.000 m ²	6.200 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	28.960,21	200	5.790.000
140947 ada 4 parsel	27.398,02	200	5.480.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			11.270.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik oranı	Bina Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	Fabrika (Eski)	3.714,00	6.500	21%	100%	19.071.390
	İdari bina (Eski)	320,00	7.500	3%	100%	2.328.000
	Fabrika	8.381,19	6.500	16%	100%	45.761.297
	İdari bina	761,50	7.500	16%	100%	4.797.450
	İlave Sundurma	3.294,00	2.000	4%	100%	6.324.480
	Güvenlik	12,00	2.750	21%	100%	26.070
	Trafo	17,00	2.250	21%	100%	30.218
140947 ada 4 parsel	Depo	4.882,23	6.500	10%	100%	28.561.046
	Ofisler	148,17	7.500	10%	100%	1.000.148
	İnşa Halindeki Depo	5.057,90	6.500	0%	37%	12.164.250
TOPLAM DEĞERİ						120.064.347

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	Saha Betonu	12.000	350	4.200.000
	Betonarme Çevre Duvarı	1.350	550	742.500
	Tel Çit	625	150	93.750
140947 ada 4 parsel	Saha Betonu	12.000	350	4.200.000
	Betonarme Çevre Duvarı	1.000	550	550.000
	Tel Çit	500	150	75.000
TOPLAM DEĞERİ				9.861.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	11.270.000 TL
Bina Değeri	120.064.347 TL
Harici Müteferrik İşler	9.861.250 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	141.195.597 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	141.195.000 TL

Tamamlanması durumunda;

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	28.960,21	200	5.790.000
140947 ada 4 parsel	27.398,02	200	5.480.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			11.270.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik oranı	Bina Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	Fabrika (Eski)	3.714,00	6.500	21%	100%	19.071.390
	İdari bina (Eski)	320,00	7.500	3%	100%	2.328.000
	Fabrika	8.381,19	6.500	16%	100%	45.761.297
	İdari bina	761,50	7.500	16%	100%	4.797.450
	İlave Sundurma	3.294,00	2.000	4%	100%	6.324.480
	Güvenlik	12,00	2.750	21%	100%	26.070
	Trafo	17,00	2.250	21%	100%	30.218
140947 ada 4 parsel	Depo	4.882,23	6.500	10%	100%	28.561.046
	Ofisler	148,17	7.500	10%	100%	1.000.148
	İnşa Halindeki Depo	5.057,90	6.500	0%	100%	32.876.350
TOPLAM DEĞERİ						140.776.448

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	Saha Betonu	12.000	350	4.200.000
	Betonarme Çevre Duvarı	1.350	550	742.500
	Tel Çit	625	150	93.750
140947 ada 4 parsel	Saha Betonu	12.000	350	4.200.000
	Betonarme Çevre Duvarı	1.000	550	550.000
	Tel Çit	500	150	75.000
TOPLAM DEĞERİ				9.861.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	11.270.000 TL
Bina Değeri	140.776.448 TL
Harici Müteferrik İşler	9.861.250 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	161.907.698 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	161.910.000 TL

Not: Konu taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak konu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parsel "**Fabrika**", taşınmazlardan 140947 ada 4 no.lu parsel ise "**Depo**" amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlar hisseli olup hisselerin tamamı aynı malike aittir.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada / Parsel		Hisse	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
140947 ada 3 parsel	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1000000/2896021	30.788.850
	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	896021/2896021	27.587.456
	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1000000/2896021	30.788.850
TOPLAM DEĞERİ			89.165.155
140947 ada 4 parsel	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1000000/1369901	37.981.170
	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	369901/1369901	14.049.273
TOPLAM DEĞERİ			52.030.443
TOPLAM DEĞERİ			141.195.597

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%

Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%
---	----------------	-----

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

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

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

TASLAK

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 değerlendirme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parsel ile ilişkin; 12.06.2007 tarihli “Mimari Proje”, bila tarihli “Mimari Proje”; 10.08.2001 tarih 017 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı, 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı “İlave Yapı Ruhsatı”, 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı”, 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı “İlave Yapı Ruhsatı”; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı “Yapı Kullanma İzni”, 16.06.2009 tarih, bila sayılı “Kısmi Yapı Kullanma İzni”, 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı “Yapı Kullanma İzni” 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı “Yapı Kullanma İzni” bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m² alanlı güvenlik binası ve 17 m² alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihi de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m² alanlı asma kat ile 200 m² sundurma alan için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir. Değerleme konusu 140947 ada 4 parsel ile 24.09.2013 ve bila tarihli “Onaylı Mimari Proje” 19.12.2013, 19.07.2022 ve 20.07.2022 tarih “Yapı Ruhsatı”, 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı “Yapı Kullanma İzni” mevcuttur. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 30 m² alanlı güvenlik binası ile 230 m² alanlı sundurma bölümü için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde beyan, şerh ve ipotekler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.” ve “4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun’un 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.” şerhlerine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca eski katılımcının vermiş olduğu taahhütü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır. Konu şerh, beyan ve ipoteklerin taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.” beyanı bulunmakta olup Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesine istinaden taşınmazların satışı esnasında onay gerektirmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel “Prefabrik Fabrika Binası Fabrika, Güvenlik, Trafo Binası ve Arsası”; 140947 ada 4 parsel “1 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	141.195.000

*** Konu taşınmazların tamamlanmış olması durumundaki değeri 161.910.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

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

Değerleme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Konu taşınmazların yer aldığı pazarda “Fabrika” ve “Depo” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kira piyasasının henüz oluşmamış olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan yeterli sayı ve nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	141.195.000 TL	Yüz kırk birmilyon yuzdoksan beş bin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	166.610.100 TL	Yüz altmış altı milyon altı yuz on bin yuz-TL

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi (Müşteriden beklenmektedir.)
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TASLAK

Ek 1: Tapu Belgeleri (Müşteriden beklenmektedir.)

TASLAK

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 15 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:53



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	140947/3
Taşınmaz Kimlik No:	120611255	AT Yüzölçümü(m2):	28960.21
İl/İlçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKİRDEKSİZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MUHATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3809	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKA BİNASI ,FABRİKA ,GÜVENLİK ,TRAFO BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: MALİK ŞİRKETİN ÜNVANI PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. OLARAK DEĞİŞMİŞTİR.) Tarih: 08/04/2015 Sayı: 176030(Şablon: Diğer)	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.		-

1 / 15

	VKN:9220034970	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
652747893	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2 896021	10000.00	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747894	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	896021/28 96021	8960.21	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747895	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2 896021	10000.00	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 16-12-2010 16:29 - 15183	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri	PANELSAN	(SN:4919192) POLATLI ORGANİZE	Polatlı -	

2 / 15

	Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	SANAYİ BÖLGESİ VKN:7320084221	31-03-2017 14:21 - 5387	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 19-02-2009 10:38 - 2472	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	38	3/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140947 Ada - 3 Parsel	896021/28 96021	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037		

4 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140947 Ada - 3 Parsel	1000000/2 896021	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 17-10-2018 14:09 - 18276	-	

5 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	38	3/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140947 Ada - 3 Parsel	1000000/2 896021	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Polatlı - 06-02-2019 16:27 - 2037	-	

6 / 15

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	5000000.00 USD	16	4/0	F.B.K.	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140947 Ada - 3 Parsel	1000000/2 896021	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Polatlı - 06-02-2019 17:02 - 2043		

7 / 15

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	140947/4
Taşınmaz Kimlik No:	120611256	AT Yüzölçümü(m2):	27398.02
İl/İlçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKİRDEKSİZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MUHATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3810	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
652747896	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/1 369901	20000.00	27398.02	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747897	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE	-	369901/13	7398.02	27398.02	İmar (TSM)	-

1 / 5

	SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		69901			30-03-2022 12217	
--	--	--	-------	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 13-04-2015 16:56 - 5668	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4919192) POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7320084221	Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	

2 / 5

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	8000000.00 TL	%35 Değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 20-04-2016 14:28 - 6312
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140947 Ada - 4 Parsel	1000000/1 369901	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Polatlı - 20-04-2016 14:28 - 6312	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	5000000.00 TL	% 36 Değişken	1/0	F.B.K.	Polatlı - 18-06-2020 14:01 - 9574
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - ÇEKİRDEKSİZ Mah. - (Aktif) - 140947 Ada - 4 Parsel	369901/13 69901	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Polatlı - 18-06-2020 14:01 - 9574	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gneuk4ihCtNDI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

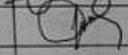
Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Ruhsatları

Windows

YAPI RUHSATI										53235																																																																																									
1. Proje ve inşaat bilgileri Organize Sanayi Bölgesi ANKARA İl, POLATLI İlçe MERKEZ Mahallesi POLATLIOSB Sanayi Bölgesi 202 Caddesi 2 Blok No, 20 Kat No 23 Pafta No, 3 Parsel No, 3 Blok No, 3 Bağlılık No					2. Ruhsatın türü ve amacı ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Dönüştürme ☐ 3. Yenileme ☐ 12. Ruhsatın değiştirilmesi ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Parçalanma ☐ 5. Kat katman ☐ 14. İhtisastan vazgeçme ☐ 6. İhtisastan vazgeçme ☐ 15. İhtisastan vazgeçme ☐ 7. Güçlendirme ☐ 16. İhtisastan vazgeçme ☐ 8. Tavan ☐ 17. İhtisastan vazgeçme ☐ 9. Duvar ☐ 18. İhtisastan vazgeçme					3. Ruhsatın tarihi 14.11.2007 000008-07 01.02.1998 01.01.2007		4. Ruhsatın tarihi 10.06.2007 10000.00 08.03.1999 14.02.2008 14.11.2010																																																																																							
Yapı Sahibinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no Panelsan Çatı Cephe Sist. San. ve Tic. A.Ş. 13993059740 34. Oda ve durum belge no 6236-23/116 36. Vergi kimlik no 7210294001 30. Adres Polatlı O.S.B. 202. Cadde No:20 Polatlı/ANKARA					Yapı Mühendisinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no Panelsan Çatı Cephe Sist. San. ve Tic. A.Ş. 13993059740 34. Oda ve durum belge no 6236-23/116 36. Vergi kimlik no 7210294001 30. Adres Polatlı O.S.B. 202. Cadde No:20 Polatlı/ANKARA					Şantiye Şefinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no Panelsan Çatı Cephe Sist. San. ve Tic. A.Ş. 13993059740 34. Oda ve durum belge no 6236-23/116 36. Vergi kimlik no 7210294001 30. Adres Polatlı O.S.B. 202. Cadde No:20 Polatlı/ANKARA																																																																																									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>31. Kuvvetli araziye göre yapının bağlanma durumu ile ilgili özellikler</td> <td>32. Bağlanma durumu</td> <td>33. Toplam alan (m²)</td> </tr> <tr> <td>12511 - Fabrika binası</td> <td>1</td> <td>8990.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Toplam: 12511 - Fabrika binası 1 8990.00</td> </tr> </table>										31. Kuvvetli araziye göre yapının bağlanma durumu ile ilgili özellikler	32. Bağlanma durumu	33. Toplam alan (m ²)	12511 - Fabrika binası	1	8990.00	Toplam: 12511 - Fabrika binası 1 8990.00																																																																																			
31. Kuvvetli araziye göre yapının bağlanma durumu ile ilgili özellikler	32. Bağlanma durumu	33. Toplam alan (m ²)																																																																																																	
12511 - Fabrika binası	1	8990.00																																																																																																	
Toplam: 12511 - Fabrika binası 1 8990.00																																																																																																			
Yapı ile ilgili Özellikler																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>34. Zemin yapısı</td> <td>35. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>36. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>37. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>38. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>4569.00</td> <td>8990.00</td> <td>8990.00</td> </tr> <tr> <td>39. Zemin yapısı</td> <td>40. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>41. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>42. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>43. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>4569.00</td> <td>8990.00</td> <td>8990.00</td> </tr> <tr> <td>44. Zemin yapısı</td> <td>45. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>46. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>47. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>48. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>15.60</td> <td>15.60</td> </tr> <tr> <td>49. Zemin yapısı</td> <td>50. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>51. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>52. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>53. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>5.60</td> <td>10.00</td> <td>15.60</td> <td>15.60</td> <td>15.60</td> </tr> <tr> <td>54. Zemin yapısı</td> <td>55. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>56. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>57. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>58. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>A</td> <td>482.00</td> <td>4333180.00</td> <td>4333180.00</td> </tr> </table>										34. Zemin yapısı	35. Zemin katman kalınlığı (cm)	36. Zemin katman kalınlığı (cm)	37. Zemin katman kalınlığı (cm)	38. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	4569.00	8990.00	8990.00	39. Zemin yapısı	40. Zemin katman kalınlığı (cm)	41. Zemin katman kalınlığı (cm)	42. Zemin katman kalınlığı (cm)	43. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	4569.00	8990.00	8990.00	44. Zemin yapısı	45. Zemin katman kalınlığı (cm)	46. Zemin katman kalınlığı (cm)	47. Zemin katman kalınlığı (cm)	48. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	2	3	15.60	15.60	49. Zemin yapısı	50. Zemin katman kalınlığı (cm)	51. Zemin katman kalınlığı (cm)	52. Zemin katman kalınlığı (cm)	53. Zemin katman kalınlığı (cm)	5.60	10.00	15.60	15.60	15.60	54. Zemin yapısı	55. Zemin katman kalınlığı (cm)	56. Zemin katman kalınlığı (cm)	57. Zemin katman kalınlığı (cm)	58. Zemin katman kalınlığı (cm)	IV	A	482.00	4333180.00	4333180.00																																								
34. Zemin yapısı	35. Zemin katman kalınlığı (cm)	36. Zemin katman kalınlığı (cm)	37. Zemin katman kalınlığı (cm)	38. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	4569.00	8990.00	8990.00																																																																																															
39. Zemin yapısı	40. Zemin katman kalınlığı (cm)	41. Zemin katman kalınlığı (cm)	42. Zemin katman kalınlığı (cm)	43. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	4569.00	8990.00	8990.00																																																																																															
44. Zemin yapısı	45. Zemin katman kalınlığı (cm)	46. Zemin katman kalınlığı (cm)	47. Zemin katman kalınlığı (cm)	48. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	2	3	15.60	15.60																																																																																															
49. Zemin yapısı	50. Zemin katman kalınlığı (cm)	51. Zemin katman kalınlığı (cm)	52. Zemin katman kalınlığı (cm)	53. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
5.60	10.00	15.60	15.60	15.60																																																																																															
54. Zemin yapısı	55. Zemin katman kalınlığı (cm)	56. Zemin katman kalınlığı (cm)	57. Zemin katman kalınlığı (cm)	58. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
IV	A	482.00	4333180.00	4333180.00																																																																																															
Yapının Teknik Özellikleri																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>59. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>60. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>61. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>62. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>63. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>64. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>65. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>66. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>67. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>68. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>69. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>70. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>71. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>72. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>73. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>74. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>75. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>76. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>77. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>78. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>79. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>80. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>81. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>82. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>83. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>84. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>85. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>86. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>87. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>88. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>89. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>90. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>91. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>92. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>93. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>94. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>95. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>96. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>97. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>98. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>99. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>100. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>101. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>102. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> <td>103. Zemin katman kalınlığı (cm)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>										59. Zemin katman kalınlığı (cm)	60. Zemin katman kalınlığı (cm)	61. Zemin katman kalınlığı (cm)	62. Zemin katman kalınlığı (cm)	63. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	64. Zemin katman kalınlığı (cm)	65. Zemin katman kalınlığı (cm)	66. Zemin katman kalınlığı (cm)	67. Zemin katman kalınlığı (cm)	68. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	69. Zemin katman kalınlığı (cm)	70. Zemin katman kalınlığı (cm)	71. Zemin katman kalınlığı (cm)	72. Zemin katman kalınlığı (cm)	73. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	74. Zemin katman kalınlığı (cm)	75. Zemin katman kalınlığı (cm)	76. Zemin katman kalınlığı (cm)	77. Zemin katman kalınlığı (cm)	78. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	79. Zemin katman kalınlığı (cm)	80. Zemin katman kalınlığı (cm)	81. Zemin katman kalınlığı (cm)	82. Zemin katman kalınlığı (cm)	83. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	84. Zemin katman kalınlığı (cm)	85. Zemin katman kalınlığı (cm)	86. Zemin katman kalınlığı (cm)	87. Zemin katman kalınlığı (cm)	88. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	89. Zemin katman kalınlığı (cm)	90. Zemin katman kalınlığı (cm)	91. Zemin katman kalınlığı (cm)	92. Zemin katman kalınlığı (cm)	93. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	94. Zemin katman kalınlığı (cm)	95. Zemin katman kalınlığı (cm)	96. Zemin katman kalınlığı (cm)	97. Zemin katman kalınlığı (cm)	98. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1	99. Zemin katman kalınlığı (cm)	100. Zemin katman kalınlığı (cm)	101. Zemin katman kalınlığı (cm)	102. Zemin katman kalınlığı (cm)	103. Zemin katman kalınlığı (cm)	1	1	1	1	1
59. Zemin katman kalınlığı (cm)	60. Zemin katman kalınlığı (cm)	61. Zemin katman kalınlığı (cm)	62. Zemin katman kalınlığı (cm)	63. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
64. Zemin katman kalınlığı (cm)	65. Zemin katman kalınlığı (cm)	66. Zemin katman kalınlığı (cm)	67. Zemin katman kalınlığı (cm)	68. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
69. Zemin katman kalınlığı (cm)	70. Zemin katman kalınlığı (cm)	71. Zemin katman kalınlığı (cm)	72. Zemin katman kalınlığı (cm)	73. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
74. Zemin katman kalınlığı (cm)	75. Zemin katman kalınlığı (cm)	76. Zemin katman kalınlığı (cm)	77. Zemin katman kalınlığı (cm)	78. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
79. Zemin katman kalınlığı (cm)	80. Zemin katman kalınlığı (cm)	81. Zemin katman kalınlığı (cm)	82. Zemin katman kalınlığı (cm)	83. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
84. Zemin katman kalınlığı (cm)	85. Zemin katman kalınlığı (cm)	86. Zemin katman kalınlığı (cm)	87. Zemin katman kalınlığı (cm)	88. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
89. Zemin katman kalınlığı (cm)	90. Zemin katman kalınlığı (cm)	91. Zemin katman kalınlığı (cm)	92. Zemin katman kalınlığı (cm)	93. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
94. Zemin katman kalınlığı (cm)	95. Zemin katman kalınlığı (cm)	96. Zemin katman kalınlığı (cm)	97. Zemin katman kalınlığı (cm)	98. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
99. Zemin katman kalınlığı (cm)	100. Zemin katman kalınlığı (cm)	101. Zemin katman kalınlığı (cm)	102. Zemin katman kalınlığı (cm)	103. Zemin katman kalınlığı (cm)																																																																																															
1	1	1	1	1																																																																																															
Yapı Projeleri																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>30. Olay tarihi</td> <td>31. Adı soyadı</td> <td>32. Adı soyadı</td> <td>33. Oda ve durum belge no</td> <td>34. Adres</td> <td>35. İmza</td> </tr> <tr> <td>12.06.2007</td> <td>Ali KUCAK</td> <td>10591171904</td> <td>P021626</td> <td>Tungut Reis Cad. No:60/1 Anıttepe Çankaya/ANKARA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>24.10.2007</td> <td>İlker SEZAN</td> <td>28294757622</td> <td>67-2748</td> <td>İstanbul Karayolu 28. Km Saray Kazan/ANKARA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>18.06.2007</td> <td>Veit DİDİ</td> <td>61270123226</td> <td>02832</td> <td>Posta Cad. Kızıltepe Sok. No:6/68 Ulus/ANKARA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27.06.0007</td> <td>Hayati VURUŞKAN</td> <td>28420164762</td> <td>985</td> <td>Posta Cad. Kızıltepe Sok. No:6/68 Ulus/ANKARA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zemin Etüdü: 10.08.2007</td> <td>Fatih ÖZKAN</td> <td>13213936592</td> <td>5853/800</td> <td>Maltepe Mah. Gök Bulv. Ünal İpt. No:60 Çankaya/ANKARA</td> <td></td> </tr> </table>										30. Olay tarihi	31. Adı soyadı	32. Adı soyadı	33. Oda ve durum belge no	34. Adres	35. İmza	12.06.2007	Ali KUCAK	10591171904	P021626	Tungut Reis Cad. No:60/1 Anıttepe Çankaya/ANKARA		24.10.2007	İlker SEZAN	28294757622	67-2748	İstanbul Karayolu 28. Km Saray Kazan/ANKARA		18.06.2007	Veit DİDİ	61270123226	02832	Posta Cad. Kızıltepe Sok. No:6/68 Ulus/ANKARA		27.06.0007	Hayati VURUŞKAN	28420164762	985	Posta Cad. Kızıltepe Sok. No:6/68 Ulus/ANKARA		Zemin Etüdü: 10.08.2007	Fatih ÖZKAN	13213936592	5853/800	Maltepe Mah. Gök Bulv. Ünal İpt. No:60 Çankaya/ANKARA																																																							
30. Olay tarihi	31. Adı soyadı	32. Adı soyadı	33. Oda ve durum belge no	34. Adres	35. İmza																																																																																														
12.06.2007	Ali KUCAK	10591171904	P021626	Tungut Reis Cad. No:60/1 Anıttepe Çankaya/ANKARA																																																																																															
24.10.2007	İlker SEZAN	28294757622	67-2748	İstanbul Karayolu 28. Km Saray Kazan/ANKARA																																																																																															
18.06.2007	Veit DİDİ	61270123226	02832	Posta Cad. Kızıltepe Sok. No:6/68 Ulus/ANKARA																																																																																															
27.06.0007	Hayati VURUŞKAN	28420164762	985	Posta Cad. Kızıltepe Sok. No:6/68 Ulus/ANKARA																																																																																															
Zemin Etüdü: 10.08.2007	Fatih ÖZKAN	13213936592	5853/800	Maltepe Mah. Gök Bulv. Ünal İpt. No:60 Çankaya/ANKARA																																																																																															

Yapı Projeleri		SİRKÜLER			
88. Önce tarih	90. Adı soyadı	91. TC Kimlik no.	92. Oda sicil no.	93. Adresi	94. İmza
Mimar	SONER TAÇIOĞLU	25001194764	33399	SAKALR MAH. TALATPAŞA BULV. HACETTEPE APT. NO:55-4 ALTINDAĞ/ANKARA	   
13.11.2013	BURAK UYAROĞLU	27235175440	54561	İSTANBUL YOLU 23. KM GÜZÜKÖY YENİMAHALLE/ANKARA	
13.11.2013	ADEM CANÖZ	15833634030	38151	ANITTEPE MAH. TURGUT REİS CAD. NO:69/1 ÇANKAYA/ANKARA	
13.11.2013	İSHAK SOYALT	27731241434	12612	ANITTEPE MAH. TURGUT REİS CAD. NO:69/1 ÇANKAYA/ANKARA	
13.11.2013	SATILMIŞ ÇAĞRI	19529027108	7924	CUMHURİYET MAH. ALTAY CAD. YILDIZ APT. NO:29/17 POLATLI/ANKARA	
ZEMİN ETÜDÜ					
13.11.2013					
1. 20...					
1. 20...					
1. 20...					

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No:

000001 06

1. Ruhsatı veren kurum POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İ: ANKARA		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yeniden		3. Ruhsatın onay tarihi 20.06.2006		4. Ruhsat No 00001-06			
5. Pafta No		6. Ada No 123		7. Parsel No 3		8. İmar Planı Onay Tarihi 01.02.1998			
9. Parselasyon plan onay tarihi 1 / 2002		10. İmar durumu tarihi ve no 21.02.2005		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) TİCARİ - 10.000 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum TAHSİS BELGESİ POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD.			
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 08.03.1999		14. Zemin Etüdü Onay tarihi 31.12.2005		15. ÇED raporu onay tarihi 1 / 2002		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.06.2006			
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20.10.2006		18. Ruhsatın Geçerlilik tarihi 20.06.2009							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. AŞ.		24. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. AŞ.		25. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET		34. Adı, soyadı, ünvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM VD		26. Kurum sicil no 3139		27. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM VD		35. Oda sicil no			
21. Vergi dairesi sicil no 7210294001		28. Kurum sicil no 3139		29. Sözleşme tarihi ve no 2003		36. Oda belge no			
22. Adres POSBİ 3 CAD. NO 3 POLATLI/ANKARA		32. Adres POSBİ 3 CAD. NO 3 POLATLI/ANKARA		33. İmza <i>[İmza]</i>		40. Adres			
42. Yapının ambleminin kullanma amacı		43. Ünite Sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 1322.00		45. Benzer yapı sayısı 2			
46. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı 1		47. Toplam yapı sayısı 2		48. Toplam taban alanı (m ²) 1322		49. Toplam taban alanı (m ²) 3902			
50. Yapı inşaat alanı (m ²) 1322		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 4034		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 4034		53. İlave kat sayısı 2			
54. Yapının yalıtım kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 2		56. İlave kat sayısı 2		57. Yapının grubu A			
58. İlave kat yüksekliği (m) 8		59. İlave kat yüksekliği (m) 8		60. Yapının arsa değeri (YTL) 568.460		61. Arsa değeri yapının maliyeti (YTL) 568.460			
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 568.460		63. Yapının arsa değeri (YTL) 568.460		64. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 568.460		65. Yapının arsa değeri (YTL) 568.460			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
66. ISINMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		68. DİRTAK KULLANILAN ALANLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ			
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Kama		☒ Yangın Tesisleri ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Yağmur suyu		☐ Kömürlük ☒ Sığınak ☐ Otomatik ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☐ Orta depo ☐ Kâripi dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu-Suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yiğme (kâpi) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yarıdeforme ☒ Prefabrik ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Braket ☐ Tuğla ☒ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gaz beton ☐ Beton blok ☐ Beton blok	
66. YAKIT CİNSİ		67. Sıcak su		68. DİRTAK KULLANILAN ALANLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ			
☐ Kat yakıtı ☐ Fossil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müsterek		☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fossil ☐ Elektrik ☐ Kat yakıtı ☐ Termal		☐ Kompozit ☐ Prefabrik			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no			
31.12.2005		Ali KUCAK		14124		06.1717			
31.12.2005		İlker SEZAN		46504		06/04171			
31.12.2005		Velî DİDİ		7906		6180051040			
31.12.2005		Mustafa NACAK		5668		0589A			
31.12.2005						5876/800			
77. Oda belge no		78. Adres		79. İmza					
06.018867		TURGUT REİS CAD. 80/1 ANITTEPE / ÇANKAYA / ANKARA		AKIN					
06.1189		İSTANBUL YOLU 28 KM. SARIYAZ KAZAN/ANKARA		[İmza]					
45512		POSTA CAD. KIZILBEY SOK. 8/8 ULUS / ANKARA		[İmza]					
		GÖP MURAT MAH. TUTUMLU SOK. 10/14 ÇANKAYA / ANKARA		[İmza]					

Windows'u Etk

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

1. Belgayı veren kurum POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MDRL	2. Belgenin verildiği amacı ☐ Kurum Kullanımı İznı ☒ Yapı Kullanma İznı	4. Belgenin onay tarihi 02.03.2006	5. Belge No 000003-06
II. ANKARA İlçe: POLATLI Bucak: Köy: Belediye: Mahalle: Muhtarlık:	3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat İavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İslahat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	6. Parça No 123	8. Parşel No 2
9. İmar Planı Onay Tarihi 01.02.1998	10. Parşelasyon planı onay tarihi/...../.....	11. İmar durumu tarihi ve no.	12. Parşel kullanım amacı ve alanı (m ²) TİCARİ - 10.000
13. ÇED raporu onay tarihi/...../2000	14. Zemin etüdü onay tarihi/...../.....	15. Tapu tesol belgesi veren kurum POLATLI ORG. SAN. BÖLGE MDRL	16. Tapu tesol belgesi no ve tarihi 08.03.1999
17. Yapı ruhsatı tarih ve no 10.08.2001 ve 017	18. Tadilat ruhsatı tarihi/...../2000	19. Ruhsatı yenileme tarihi/...../2000	21. Ruhsat takip no 17

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
22. Adı, soyadı, ünvanı PANEL SAN ÇATI VE ÇEPHE SİST. SAN TİC. A.Ş.	☒ Özel ☐ Kamu	27. Adı, soyadı, ünvanı PANEL SAN ÇATI VE ÇEPHE SİST. SAN TİC. A.Ş.	28. Hukukî durumu ANONİM ŞİRKET	37. Adı, soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no.
23. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM	29. Kurum sicil no. 3063	30. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM	31. Vergi dairesi sicil no. 7210294001	39. Büro tesol no.	40. Oda belge no.
24. Vergi dairesi sicil no. 7210294001	32. Sigorta sicil no. 4.4003.011100623.06	33. Sözcüme tarihi ve no. 10.08.2001 ve 18133	34. Mütahhithik karne no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözcüme tarihi ve no.
25. Adres 32 SOK. NO:33 OSTİM/ANKARA	26. İmza <i>[İmza]</i>	35. Adres 32 SOK. NO:33 OSTİM/ANKARA	36. İmza <i>[İmza]</i>	43. Adres	44. İmza
45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı	46. Ünite Sayısı 1	47. Yüzölçümü (m ²) 2712	48. Benzer yapı sayısı 1	49. Toplam yapı sayısı 1	50. Yapının taban alanı (m ²) 2537.75
FABRİKA BİNASI			52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	54. Yapı inşaat alanı (m ²) 2712
			56. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2	58. Yapının toplam kat sayısı 4
			60. Yapının yüksekliği (m) 8	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı A
			64. 1 m ² maliyeti (YTL)	65. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 428.496	66. Yapının arsa değeri (YTL) 10.000
Toplam	1	2712	158	428.496	438.496

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ	70. TESİSATLAR	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	74. KULLANILAN MALZEME
☒ Uzaktan ısıtma kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Kılma	☐ Yangın Tesisatı ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☒ Yağmursuyu	☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu Suyu ☒ Şehir suyu	☐ Yığma (kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☒ Prefabrik ☐ Kompozit ☐ Prefabrik
69. YANIT ÇİNSİ	71. SICAK SU		75. DÖŞEME
☐ Katı yakıt ☐ Fuel-oil ☒ Doğalgaz ☒ LPG ☐ Elektrik	☐ Temin şekli ☐ Şebken ☐ Kombi ☒ Güneş kolektörü ☒ Mühleret	☒ Doğalgaz ☒ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal ☐ Biyodizel	☐ Braket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kireç ☐ Gaz beton ☒ Plak Kiriş ☐ Marinal döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

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

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

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile ilgili Özellikler								TOPLA
94. Bölge tarihi	95. Bölge no	96. Blok no	97. Bölümün katları no	99. Konutun salın daire vda sayısı								
1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7		
				99. Daire sayısı:								
				100. Parke üstü daire sayısı:								
				101. Bir dairenin yüzölçümü:								

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018 İstanbul Üniversitesi/ İşletme / 2022 -		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planlama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Lisans No: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

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

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021	Belge No: 920973
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	
BÜŞRA GÜNEŞ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



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 Tebliği'ni 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 Bulunurlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

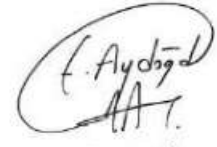
Sayın Bilge KALYONCU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan