



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

(PAZAR DEĞERİ)

FABRİKA

ANKARA/SİNCAN İLÇESİ /TEMELLİ/ALCI MAH.
100519 ADA, 3 PARSEL İLE ÜZERİNDE YER ALAN

FABRİKA BİNASINA KONU OLAN

DEĞERLEME RAPORU



**EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ
TİCARET A. Ş.**



KALE
Taşınmaz Değerleme & Danışmanlık A.Ş.

21.03.2024

**MURAT
EVCİLER**

Bu belge *****
kimlik numaralı
MURAT 2025-SMK-38
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 21/03/2024
18:18

**ÖMER UFUK
KARABAGLI**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ÖMER UFUK
KARABAGLI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 21/03/2024 19:
20

**SENEM
DOĞAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
SENEM DOĞAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 21/03/2024
18:43



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
1.11 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	6
2.3.2 MAKUL DEĞER	6
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	6
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	7
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	9
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	9
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	11
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
3.2 ÖZEL VERİLER; GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
3.2.1 ANKARA İLİ	14
ANKARA	15
3.3 ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	19
4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	19
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	20
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	22
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	22



5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	22
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	22
GAYRİMENKULLERİN MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	23
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	25
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	26
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	26
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	26
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	26
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	26
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)	28
6.6 MALİYET YÖNTEMİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	30
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	31
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	31
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	32
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	32
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	33
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	33
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	33
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	33
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	34
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	35
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	35
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	37



BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 21.03.2024 Rapor No: 2023-SMK-36

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor **Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri Sanayi Ticaret A.Ş.**'nin talebi üzerine; Ankara Sincan Tapu Müdürlüğü'nde Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi, 150519 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı 6.762,00 m² yüzölçümlü "2 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihindeki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Raporu Hazırlayan: Murat EVCİLER (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406683)
Raporu Kontrol Eden: Ömer Ufuk KARABAĞLI (Denetmen SPK Lisans No: 403636)
Sorumlu Değerleme Uzmanı: Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 31.12.2023'dür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 24.11.2023 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri kapsamında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır.



1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor “Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri Sanayi Ticaret A. Ş” nin 24.11.2023 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Raporun içeriğinde değeri etkileyen veriler, bulgular, kabuller gibi tüm faktörler 31.12.2023 tarihine dayalıdır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığ aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kaldığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı



çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

Kuruluş Tarihi : 11.07.2014
Ticaret Siciline Tescil Tarihi : 04.03.2022
Ticaret Sicil Numarası : 259125-5
Mersis No : 0491032456200017
Sermayesi : 1.000.000 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No : İKİTELLİ / 4910324562

Faaliyet Konusu : Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

Akreditasyonlar : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanlar Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Saray Mahallesi Atom Caddesi No:17 Kahramankazan/ANKARA

Ticaret Sicil Numarası : 1189-KAZAN



Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No : ANKARA KURUMLAR V.D. / 3810422878

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdirinde sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

Pazar katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç,



pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Pazar değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Pazar Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Pazarda, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metod kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir

belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konular, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.



- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan,



güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

Türkiye, başkanlık sistemiyle yönetilen demokratik, laik ve üniter bir anayasal cumhuriyettir. Resmî dili, nüfusun %85'inin anadili olan Türkçedir. Ülkenin %70-80'ini Türkler, geriye kalanını Lozan'a göre yasal olarak tanınan (Ermeniler, Rumlar ile Yahudiler) ve diğer halklar (Kürtler, Arnavutlar, Boşnaklar, Çerkezler, Gürcüler ile Lazlar vb.) oluşturmaktadır. Nüfusunun büyük bölümü Müslümandır. Avrupa Konseyi, NATO, OECD, AGİT ve G-20 topluluklarına üye olan Türkiye, Batı dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963'te Avrupa Ekonomik Topluluğu ortak üyesi olmuş, 1995'te AB Gümrük Birliği'ne katılmış ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakerelerine 2005'te başlamıştır. Ülke ayrıca Türk Keneşi, Uluslararası Türk Kültürü Teşkilatı, İslam İşbirliği Teşkilatı ve Ekonomik İşbirliği Teşkilatı gibi örgütlere de üyedir. Günümüzde Türkiye, büyüyen ekonomisi ve diplomatik girişimleri sayesinde bölgesel güç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca bulundukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer de vardır.

Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir.

Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etti.

DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve



ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. Adres: Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL Tel: 0 212 875 03 05 Mail : info@kaledegerleme.com, Web : www.kaledegerleme.com Sayfa 11 | 88 Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dans sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak da olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü



çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. Adres: Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL Tel: 0 212 875 03 05 Mail : info@kaledegerleme.com, Web : www.kaledegerleme.com Sayfa 12 | 88 Haziran'da %8,50 olan politika faizini, %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür. 2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun

Üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm



dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7’lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7’lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, tespitler

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

3.2 ÖZEL VERİLER; GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 ANKARA İLİ

ANKARA İLİ



Ankara, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Ankara olan ilin nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin

merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, AkTemelli/alıcı, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ile komşudur. Coğrafi olarak Ankara, Sakarya ve Kızılırmak nehirlerinin tam ortasına kurulmuştur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir.

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü,¹ 32,4 tuz oranıyla¹ da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite



eğitimli kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

İklim

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Ekonomi ve Turizm

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.



Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir.^[65] Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Tarım, hayvancılık ve ormancılık

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.^[69] Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemedik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.



Enerji

Nallıhan'da Çayırhan Termik Santrali linyit (634 MW güçlü), Esenboğa termik santrali ise fuel oil (54 MW) yakarak enerji üretir. Ayrıca, Sarıyar Barajı (160 MW), Hirfanlı Barajı (Evren) (128 MW) ve Kesikköprü Barajı (76 MW) hidroelektrik enerji üretir.

İşletme Belgeli otellerin sınıflarına göre sayılarına bakıldığında, 60 tesis ile en fazla 4 yıldızlı otel olduğu, onu 56 tesis ile 3 yıldızlı otellerin ve ardından 30 tesis ile 5 yıldızlı otellerin izlediği görülmektedir. 5 yıldızlı 30 tesisin toplam oda sayısı 6.160 ve yatak kapasitesi ise 12.396 olarak kaydedilmiştir.

3.2.2 SINCAN İLÇESİ:

Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurt dışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, Ankara-Nallıhan-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi hâline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe hâline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır.

Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²dir.

İlçe Türkiye ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ve hayvancılık ile karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli fabrika bulunmaktadır. Ayrıca önceden Polatlı ilçesine bağlı Temelli beldesinin de sonradan Sincana bağlanmasıyla ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgeleri ile Başkent Organize Sanayi bölgeleri de kurulmuş ve ilçedeki fabrika sayısı oldukça artmıştır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumunda dır.

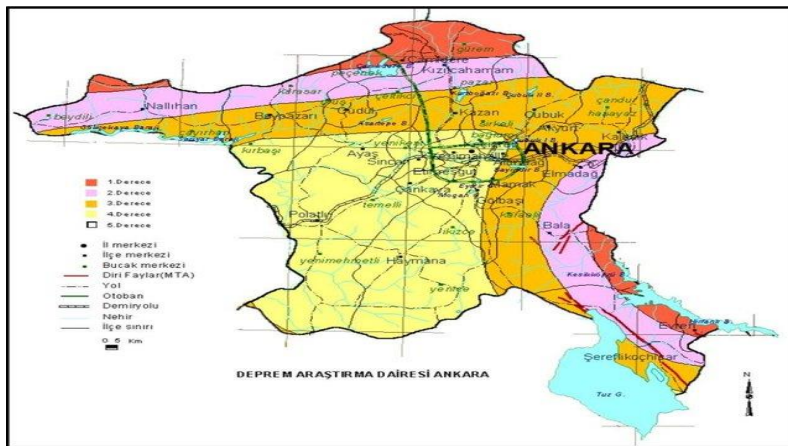
Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan ötürü tarihî çağlarda önem kazanmıştır, Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan; "şen, canlı insanların yurdu" anlamına gelmektedir

İlçe bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır.

En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

İlçe vasfını kazanmasından ve 1. Organize Sanayii Bölgesi'nin açılmasından sonra sürekli olarak yeni konutlarla yapılaşması artan bölgenin nüfus artış hızı, Ankara nüfus artış hızının üzerindedir.

3.3 ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI



Genel olarak Ankara bölgesi, depremsellik bakımından güvenli bir yer olarak bilinir. Ancak gerçek durum, bu yanlış algılamının tam tersidir. Bu olgu, içinde çok sayıda ve değişik boyutta (köy, kasaba, ilçe ve il gibi) örneğin Ankara, Çankırı ve Kırıkkale gibi illerin de bulunduğu kuzeybatı Orta Anadolu bölgesinde, 1938-2008 yılları arasında gerçekleşen bir seri deprem ile de kanıtlanmıştır. Son zamanlarda

Ankara bölgesinde gerçekleştirilmiş olan aktif tektonik çalışmalar, bu bölgenin, yaklaşık K-B ve K-G yönlerinde etkin olan sıkışma gerilimlerinin etkisi altında olduğunu ortaya koymuştur. Anılan bu sıkışma gerilimi, kuzeybatı Orta Anadolu'daki doğrultu atımlı tektonik rejimlerin ve ilgili faylanmanın ana nedenidir. Bu bölgede üç fay sistemi, birçok fay kuşağı ve çok sayıda aktif tekil fay vardır

Ankara il sınırları içindeki alanın % 8'i I. derece, % 21'i II. derece, % 32'si III.derece ve % 38'i IV.derece deprem bölgesindedir Ankara'nın büyük bir çoğunluğu % 70'i III. ve IV. derece deprem bölgesinde, geri kalan % 30'u ise I. ve II. derece deprem bölgesinde yer almaktadır



BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

100519 ADA 3 PARSEL ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	SİNCAN	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	TEMELLİ/ALCI	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	16.06.2023/42096
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	36/3489
ADA/PARSEL NO	100519/3	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☒ ANAGAYRİMENKUL
NİTELİĞİ	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	6.762m2		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET A. Ş.		1/1

4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü dijital portalından **8.12.2023** tarihinde alınan TAKBİS belgelerinde taşınmazlar üzerinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. (Takyidat Belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.)

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

100519 Ada 3 Parsel tapu kayıtlarında;

Muhdesat Bilgileri: Maliye Hazinesi 15.12.2009 tarih ve 35933 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.18.04.2018 Tarih Ve 14945 Yevmiye kaydı bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Rapora konu taşınmaz 16.06.2023 tarih ve 42096 yevmiye numaralı satış işlemi ile Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.



4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

Rapor konusu taşınmazın tapu kaydında, Maliye Hazinesine kayıtlı 3 adet muhdesat kaydı bulunmaktadır. Taşınmazın devredilebilmesi hususunda engelleyici etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu kaydında O.S.B. beyanı bulunmaktadır. Bu beyan arsa tahsisı sırasında tapuya eklenen makdu bir beyan olup, ilgili O.S.B. müdürlüğünün uygunluk görüşü ile, taşınmazın devredilmesi hususunda engelleyici etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu kaydında, devredilmesini engelleyici nitelikte herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

Ankara II. Ve III. Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza ait 29.08.2018 tarih ve 2010-233 sayılı, 4.534,6 m2 inşaat alanı için verilmiş yeni yapı ruhsatı; 19.11.2020 tarih ve 2010-233 sayılı, 4.534,6 m2 inşaat alanı için verilmiş yeniden yapı ruhsatı; 09.06.2021 tarih ve 2010-233 sayılı, 4.534,6 m2 inşaat alanı için verilen yenileme ruhsatı ve 01.02.2023 tarih, 2010-233 sayılı, 4.534,6 m2 inşaat alanı için verilen yenileme ruhsatı görülmüş ve incelenmiştir.

Aynı arşiv dosyasında, 15.02.2023 tarih ve İS-2010-237 sayılı, 4.534,6 m2 inşaat alanı için verilen yapı kullanma izin belgesi görülmüş ve incelenmiştir.

Aynı arşiv dosyasında bila tarih onaylı mimari proje görülmüş ve incelenmiştir.

EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET A. Ş. Yetkilisi tarafından 5.02.2024 tarihinde tarafımıza ibraz edilen resmi imar çapı belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 06.07.2015 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında organize sana bölgesi imar lejantında bulunmaktadır. Ayırık nizam, Emsal: 0,70, h max: serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.





ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

CAP NO: 2010-314
EVRAK SIRA NO: 01/001- 1588

Koordinatlar

Nokta	Y	X
673	452809.091	4407189.117
715	452746.211	4407149.241
684	452794.831	4407072.544
645	452857.730	4407112.421

ASLININ AYNI DİR

Makbuz Tarihi : 25.05.2018
No'su : 2242484535212



İMAR MÜDÜRÜ

TAPU KAYDINA AİT BİLGİLER			
İLİ	ANKARA	PAFTA NO	128-B-24-B-2-B
İLÇESİ	SINCAN	ADA NO	100519
MAHALLESİ	ALCI-OSB	PARSEL NO	3
CADDE	2014	ALANI (m ²)	6762.228

İMAR PLANI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ			
Plan Kullanım Kararı		Ön Bahçe Mesafesi	12
Plan Onay Tarihi	06.07/2015	Yan Bahçe Mesafesi	8
Kat Yüksekliği	Serbest	Arka Bahçe Mesafesi	8
Bina Taban Alanı	Çekme Mesafeleri Alanı	Tesfiye Kotu	887.00
K.A.K.S. (E)	0.70		

1-Çap onay tarihinden itibaren bir yıl geçerlidir
2-Applikasyonuz çapla proje tasdik edilmez
3-Projeler imar talimatnamesininaygun olarak tanzim edilecektir.

ALTES ALÜMİNYUM
04.06.2018

	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	İMAR MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
ADI SOYADI	MEHMET BAYSAL Harita Teknikeri	KAMURAN GÜNGÖR İnşaat Mühendisi	A. ERKAN ÖZKAN İmar Müdürü V.	AYHAN ÖZER Bölge Müdürü
TARİHİ	04.06.2018	04.06.2018	04.06.2018	04.06.2018
İMZA				

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu parselin son 3 yıllık dönemde gerçekleşen hukuki durumunda meydana gelmiş herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapor konusu taşınmazın yapı denetimi; Aziziye Mahallesi Vali Doktor Reşit Sokak No: 10 İç Kapı No: 2 Çankaya/ANKARA açık adresinde bulunan, 3780354321 vergi kimlik numaralı Esen Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından üstlenilmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ





Koordinatlar: 39.795300 – 32.448600

Rapora konu taşınmaz Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi, 100519 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı 6.762,00 m² yüzölçümlü “2 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası” nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın açık adresi Alcı OSB Mahallesi 2014. Cadde, No:27 Sincan /ANKARA (Uavt: 5229933964)

Taşınmaz organize sanayi bölgesi içerisinde yer almakta olup çevresinde benzer şekilde fabrika binaları ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz Ankara İl merkezine yaklaşık 50 kilometre mesafede konumlanmaktadır.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu fabrika binası, 100519 ada 3 parsel tapu kaydında bulunan, 6.762,00 m² yüz ölçümüne sahip, geometrik olarak kara formuna benzer şekilli ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıda arsa üzerinde, prefabrik yapı tarzında ayrıntılı olarak inşa edilmiştir.

Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre zemin kat + 1 normal kat düzeninde tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Taşınmazın zemin katı brüt yaklaşık 3.742 m² fabrika bölümü, 374 m² idare bölümü ve 22 m² teknik hacim olmak üzere toplam brüt yaklaşık 4.138 m² kullanım alanına sahiptir. 1. Normal katı brüt yaklaşık 397 m² idare bölümünden oluşmaktadır. Buna göre, projesine göre taşınmazın toplam brüt kullanım alanı yaklaşık 4.535 m² olarak tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre fabrika binasının alan bakımından projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Taşınmazın zemin katında idare girişi, giriş holü ve kat holü, işçi giyinme-soyunma-duş ve WC hacimleri, görüşme odası, yemekhane-mutfak ve fabrika üretim bölümü yer almaktadır. 1. Normal katında açık ofis, genel müdür ve genel müdür yardımcısı odaları, WC hacimleri, kat holü ve koridor hacimleri yer almaktadır.

Parsel zemini ve fabrika üretim kısmı zeminlerinde saha betonu bulunmaktadır. Yan duvarlar ve çatı panel kaplamadır. İdari ofiste zeminler seramik, iç duvarlar saten boyalı, pencereler alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap doğramadır. Binada zorunlu tadilat masrafına rastlanmamıştır.

5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ



İdari Bina ve İmalathane	
Nizamı	Ayrık nizam
Yapı tarzı	Prefabrik
Taşıyıcı sistem	Prefabrik
Kat adedi	2 kat
Duvar ve kaplamaları	Dıştan alüminyum doğrama olup içten sıvalı boyalı ve MDF kaplı, ıslak hacimler seramik kaplıdır. Dış cephe panel kaplama
Zemin ve kaplamaları	Endüstriyel şap+halıfleks+parke+seramik
Tavan ve kaplamaları	Kat araları beton olup alttan taş yünü plak ve alçıpan asma tavan kaplıdır.
Çatı makası ve örtüsü	Çatı panel kaplama.
Kapılar	Aluminyum ve ahşap

Pencereler	Alüminyum doğrama olup ısı camlıdır.
Mevcut tesisat	Elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, yangın söndürme su tesisatı
Toplam kapalı alan	4.535 m ²

Diğer Yeraltı ve yer üstü düzenlerine konu yapılar 8.3.3 Hesap tablosunda yer almaktadır.

5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan pazar araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.

5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5.3 bölümünde tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer; Arsa değer tespiti için Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Sanayi taşınmazları için Maliyet Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve gelir yöntemine ilişkin Sanayi Yapılarının yer aldığı pazarda örnek saha verileri (Emsal Değerler) yeterli sayıda olmayıp ayrıca stabil ve istatistiksel anlamda da güvenilir olmadıklarından bu yöntemle ulaşılabilecek sonucun gerçek değeri yansıtmayacağından dolayı; UDES 105 Değerleme Yöntemi ve yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece **MALİYET DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

- Arsa değer tespiti için Pazar Değeri Yaklaşımı
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

(*) UDES 105 10/4 : Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

6.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Aydın İli, Germencik ve İncirliova İlçeleri, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek **emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu** düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

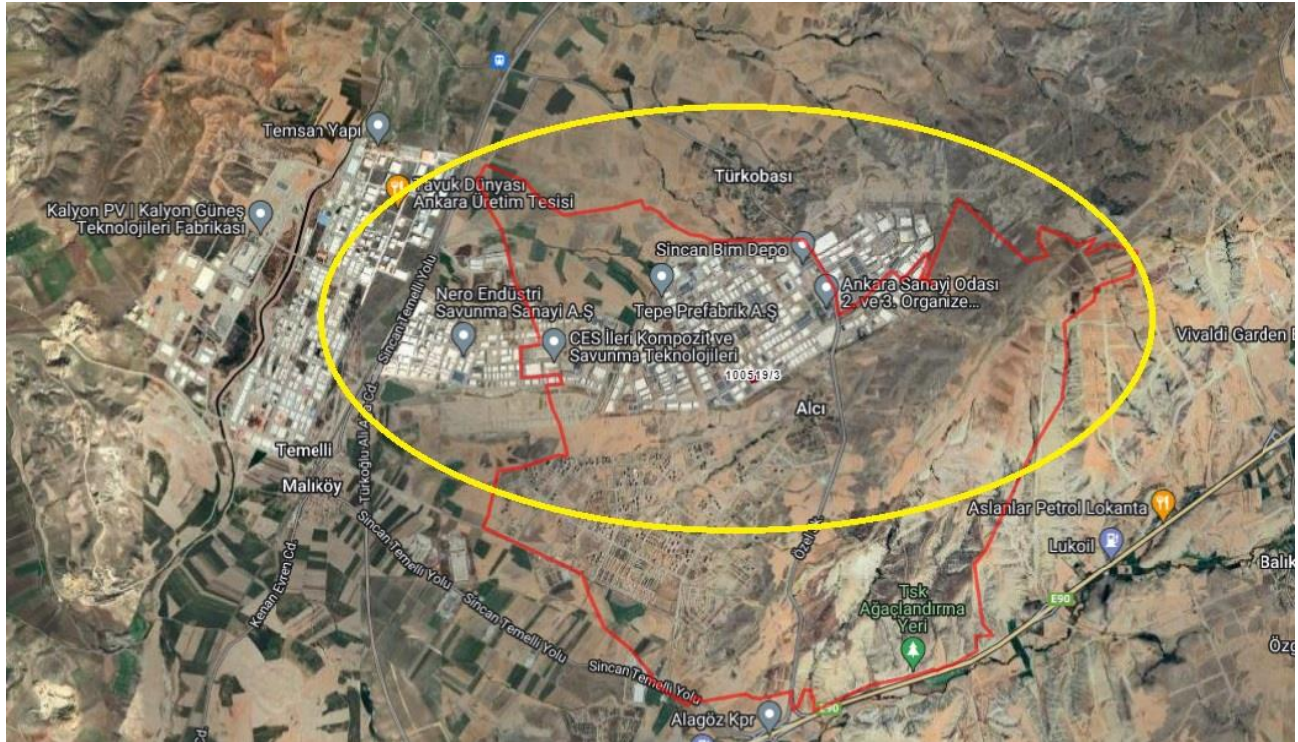
PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlendirilmesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.

NİTELİK	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	TL/m ²	ARSA DEĞERİ
2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASIVE ARSASI	100519	3	6.762,00	5.200	35.162.400 TL

EMSAL HARİTASI



EMSAL ANALİZİ		PARAMETRELER		100519/3
EMSAL 1	(Birim m ² satış değeri: 4.990 TL) Serkan Türkmen 0 (532) 236 85 99	Sürüm/Satış Değeri	66.000.000 TL	
	Rapora konu taşınmazlarla aynı OSB de konumlu olup Sanayi İmarlı olduğu beyan edilen brüt 12.500 m ² Arsa vasıflı boş parsel 66.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz E: 0,60 imara sahiptir ve rapora konu taşınmazla yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	10%	
		Uygun bedel	59.400.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	0%	
		Görüş ve Manzara	0%	
		Yapı Kalite Düz.	0%	
		Eklenti Düzeltmesi	-5%	
		Alanı	12.500 m ²	
		Birim değeri TL/m ²	4.990 TL/m ²	
EMSAL 2	(Birim m ² satış değeri: 5.567 TL) Ela Kurtulmuşoğlu 0 (532) 228 27 63	Sürüm/Satış Değeri	36.000.000 TL	
	Rapora konu taşınmazlarla aynı OSB de konumlu olup Sanayi İmarlı olduğu beyan edilen brüt 5.800m ² Arsa vasıflı boş parsel 36.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz E: 0,60 imara sahiptir ve rapora konu taşınmazla yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	10%	
		Uygun bedel	32.400.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	0%	
		Görüş ve Manzara	0%	
		Yapı Kalite Düz.	0%	
		Eklenti Düzeltmesi	0%	
		Alanı	5.820 m ²	
		Birim değeri TL/m ²	5.567 TL/m ²	
EMSAL 3	(Birim m ² satış değeri: 5.069 TL) Onur Karakoç 0 (850) 251 22 06	Sürüm/Satış Değeri	64.000.000 TL	
	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede konumlu olup Sanayi İmarlı olduğu beyan edilen brüt 12.500 m ² Arsa vasıflı boş parsel 64.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz E: 0,60 imara sahiptir ve rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	10%	
		Uygun bedel	57.600.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-10%	
		Görüş ve Manzara	0%	
		Yapı Kalite Düz.	0%	
		Eklenti Düzeltmesi	0%	
		Alanı	12.500 m ²	
		Birim değeri TL/m ²	5.069 TL/m ²	

BEYAN 1	(Birim m² satış değeri: 5.069 TL) Yerküre Gayrimenkul 0 (506) 690 22 20 Rapora konu taşınmazla aynı bölgede portföyü bulunan emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu organize sanayi bölgesinde, birim fiyat olarak ortalama 5.500 TL üzerinden arsaların pazarlandığı, arsa büyüklüğüne göre fiyatların değişiklik gösterebileceği beyan edilmiştir.	Sürüm/Satış Değeri	5.500 TL
		Pazarlık Payı	0%
		Uygun bedel	5.500 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Görüş ve Manzara	0%
		Yapı Kalite Düz.	0%
		Eklenti Düzeltmesi	0%
		Alanı	1 m ²
		Birim değeri TL/m²	5.500 TL/m²
BEYAN 2	(Birim m² satış değeri: 5.069 TL) Tamka Yapı 0 (533) 632 19 18 Rapora konu taşınmazla aynı bölgede portföyü bulunan emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu organize sanayi bölgesinde, birim fiyat olarak ortalama 5.000 TL üzerinden arsaların pazarlanabileceği, yakın zamanda gerçekleşmiş güncel satılmış arsa bilgisi bulunmadığı beyan edilmiştir.	Sürüm/Satış Değeri	5.000 TL
		Pazarlık Payı	0%
		Uygun bedel	5.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Görüş ve Manzara	0%
		Yapı Kalite Düz.	0%
		Eklenti Düzeltmesi	0%
		Alanı	1 m ²
		Birim değeri TL/m²	5.000 TL/m²

DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER	5.225 TL/m²
---	-------------------------------

6.6 MALİYET YÖNTEMİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Taşınmazların Arsalarının Değerlemesi esas olarak “Pazar Değeri” yöntemi ile yapılmış olmakla birlikte üzerinde yapı bulunan parsellerde “Maliyet Yaklaşımı” yöntemiyle yapı değeri tespiti yapılmıştır.

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği (Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak **2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 2023 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2. Kez Güncellenmiştir. 2. kez güncellenerek yayınlanan 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 29.08.2023 tarihinde Resmî Gazetede yayınlanmıştır.** Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas sınıfları dikkate alınarak KDV hariç, genel gider (%15) ve yüklenici karı (%10) dahil belirlenir.) göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi’nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Ayrıca binanın teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, elektrik, yangın, trafo ve benzeri donanımı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve ilave teknik donanım ile çevre duvarı, saha betonu, çevre ve bahçe peyzajının tamamı ilave edilmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir. Yapıların aşınma ve yıpranma değerleri hesap tablosunda dikkate alınarak indirgenmiştir.

100519 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan yapının değer takdirinde maliyet yöntemi esas alınmıştır.



DEĞERLEME TABLOSU					
NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI	DEĞER
1	ARSA	6.762	5.200	-	35.162.400,00
2	FABRİKA	3.764	12.000,00	2%	44.264.640,00
3	İDARİ BİNA	771	21.000,00	2%	15.867.180,00
TOPLAM					95.294.220,00
YUVARLANMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ					95.300.000,00

BİNA VE YERALTI- ÜSTÜ DÜZENLERİ DEĞERLERİ

Yapılar, yeraltı ve üstü düzenlerin inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 (19.08.2023 yayımlanan) Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Alt yapı imkânlarının olması
- Taşınmazların Ruhsatlı ve iskanlı olması

Olumsuz Faktörler

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasalılığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**” dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**” dır.



Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Taşınmazın İmar koşullarına göre projelendirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibarıyla konu taşınmazların yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgenin son dönemdeki mevcut değişim ve dönüşümüne paralel nitelikli sanayi yapıların konumlandığı görülmüştür.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların “Sanayi Yapıları” kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazların değer tespitinde, raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değeri; Arsa değer tespiti için “Pazar Değeri Yaklaşımı” Sanayi yapıları için de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazın Yapı Ruhsatı ve ruhsata esas teşkil eden onaylı mimari projesinin Belediye Arşivinde olduğu, Ruhsatların alınmış olduğu ve Ankara Tapu Müdürlüğü'nde ana gayrimenkul olarak tescil işleminin yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/alcı Mahallesi, 100519 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı 6.762,00 m² yüzölçümlü “2 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası “ nitelikli taşınmazdır. Ankara /Sincan Tapu Müdürlüğü kayıtlarına göre fiili kullanımlarına uygunluğu mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirildiğinde; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği II-48.1 Madde 22 ve Gayrimenkul Yatırım Esaslar Tebliği III-52.3 madde 18) göre **GYO/GYF** portföyüne alınmasında sakınca görülmemiştir.

7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yapılan arşiv incelemelerinde; Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı kararı ile ilgili bir kayıt bulunmamaktadır.

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullere ilişkin Satış vaadi, Katkarşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.



“Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar **“Yeni Bina”**, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar **“Mevcut Bina”** olarak değerlendirilmektedir.

Bu tanıma istinaden 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir.

Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi hakkında;

Yeni binalarda; 01.01.2011 tarihinden itibaren zorunlu hale getirilmiştir. Ancak Mevcut binalar (Yapı Kullanma izni almış) ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde (02.05.2017 tarihine kadar) Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

Enerji Kimlik Belgesi (EKB), Aşağıda belirtilen yapıların dışında tüm binalara yönelik düzenlenmesi gerekmektedir.

- Sanayi alanlarında üretim faaliyetleri yürütülen binalar,

- Planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan binalar,
- Toplam kullanım alanı 50 m²'nin altında olan binalar,

- Seralar, Atölyeler, Depolar

- Münferit olarak inşa edilen ve ısıtılmasına, soğutulmasına gerek duyulmayan depo, ardiye, ahır, ağıl gibi binalar,
- Mücavir alan dışında kalan ve toplam inşaat alanı 1.000 m²'den az olan binalar.
- Türk Silahlı Kuvvetleri, Milli Savunma Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı binaları.

Değerleme konusu tesis için alınmış enerji kimlik belgesine rastlanmamıştır.

7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazların değerlemesi mevcut yapıların Yapı ruhsat ve iskânları çerçevesinde gerçekleştirilmiş olup, tamamlanmış bir proje olduğundan farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.



7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerlemeye konu 100519 ada 3 parsel numarasında kayıtlı sanayi yapıları ruhsatlı ve iskanlıdır. 100519 ada 3 parsel numarasında kayıtlı 6.762 m² yüzölçümlü “2 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası ” nitelikli taşınmazın edinme tarihi 16.06.2023 satış işleminden dir.

7.12 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmaz herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır. Değerleme çalışmalarında rapor konusu Fabrika Arsası için “Pazar Değeri Yöntemi” ve Yapı için “Maliyet Yöntemi” ile değer tespiti yapılarak ulaşılan değer kabul edilmiştir.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlarına katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış olup taşınmazın “31.12.2023” tarihindeki pazar değeri;

PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)
95.300.000 TL	114.360.000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; DoksanbeşMilyonÜçyüzBin Türk Lirası’dır.)

*29.12.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 29,4382. -TL, 1 EURO = 32,5739 TL Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 29,4913. -TL, 1 EURO = 32,6326 TL Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL’ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.



Raporu Hazırlayan	Denetmen	Raporu Onaylayan
Murat EVCİLER Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406683	Ömer Ufuk KARABAĞLI Denetmen SPK Lisans No: 403636	Senem DOĞAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 40243

BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR *

BÖLÜM 9



9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)

İSKAN VE PROJELER

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karkod 112341011	
1. Ruhsat Verilen Kurum: ANKARA İL VE İLÇESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: SİNCAN		3. Ruhsat veriliş amacı: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yaniden 4.İz bina 5.Kat ilavesi 6.Yeni 7.Çeşitli 8.Tadilat 9.Dolgu		10. Ruhsat onay tarihi: 29.09.2018		11. Ruhsat no: 2010-237		12. İskan ruhsat tarihi: 2010-237	
4. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy ad: ALICI OSB Mahalle tahkim kodu: 1		5. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tahkim kodu: 15		6. Dış kapı no: 27		13. İmar plan onay tarihi: 07.08.2018		14. İmar durum bel. tarihi: 04.06.2018		15. İmar durum bel. no: 2010-314	
16. Parselasyon plan onay tarihi: 10.11.2018		17. Parselasyon plan onay tarihi: 10.11.2018		18. Parselasyon plan onay tarihi: 10.11.2018		19. Parselasyon plan onay tarihi: 10.11.2018		20. Parselasyon plan onay tarihi: 10.11.2018		21. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.09.2020	
22. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.09.2020		23. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.09.2020		24. ÇED raporu onay tarihi: 17.08.2018		25. Planlanan inşaat başlama tarihi: 17.08.2018		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 17.08.2018		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 23.09.2020	
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: CENGİZ BAŞARAN, (ALTES ALÜMİNYUM SANAYİ VE İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.) 10534174184				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: CENGİZ BAŞARAN, (ALTES ALÜMİNYUM SANAYİ VE İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.) 10534174184				41. Adı soyadı, unvanı: ERALP BAŞARAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAVAKLIDERE				33. Oda sicil no: 1805				42. TC kimlik no: 10522174530			
30. Vergi kimlik no: 60032081				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAVAKLIDERE				43. Oda sicil no: 57802			
31. Adres: ALICI OSB MAH. 2014 CAD. NO: 25 SİNCAN / ANKARA				35. Sığirta sicil no: 2251201010072497008 2509				44. Sığirta sicil no: 1			
36. Sığirta sicil no: 2251201010072497008 2509				37. Sığirta tarihi: 22.09.2018				45. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
38. Sığirta tarihi: 22.09.2018				39. Sığirta tarihi: 22.09.2018				46. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
40. Sığirta tarihi: 22.09.2018				41. Sığirta tarihi: 22.09.2018				42. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
43. Sığirta tarihi: 22.09.2018				44. Sığirta tarihi: 22.09.2018				45. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
46. Sığirta tarihi: 22.09.2018				47. Sığirta tarihi: 22.09.2018				48. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
49. Sığirta tarihi: 22.09.2018				50. Sığirta tarihi: 22.09.2018				51. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
52. Sığirta tarihi: 22.09.2018				53. Sığirta tarihi: 22.09.2018				54. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
55. Sığirta tarihi: 22.09.2018				56. Sığirta tarihi: 22.09.2018				57. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
58. Sığirta tarihi: 22.09.2018				59. Sığirta tarihi: 22.09.2018				60. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
61. Sığirta tarihi: 22.09.2018				62. Sığirta tarihi: 22.09.2018				63. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
64. Sığirta tarihi: 22.09.2018				65. Sığirta tarihi: 22.09.2018				66. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
67. Sığirta tarihi: 22.09.2018				68. Sığirta tarihi: 22.09.2018				69. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
70. Sığirta tarihi: 22.09.2018				71. Sığirta tarihi: 22.09.2018				72. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
73. Sığirta tarihi: 22.09.2018				74. Sığirta tarihi: 22.09.2018				75. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
76. Sığirta tarihi: 22.09.2018				77. Sığirta tarihi: 22.09.2018				78. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
79. Sığirta tarihi: 22.09.2018				80. Sığirta tarihi: 22.09.2018				81. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
82. Sığirta tarihi: 22.09.2018				83. Sığirta tarihi: 22.09.2018				84. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
85. Sığirta tarihi: 22.09.2018				86. Sığirta tarihi: 22.09.2018				87. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
88. Sığirta tarihi: 22.09.2018				89. Sığirta tarihi: 22.09.2018				90. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
91. Sığirta tarihi: 22.09.2018				92. Sığirta tarihi: 22.09.2018				93. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
94. Sığirta tarihi: 22.09.2018				95. Sığirta tarihi: 22.09.2018				96. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
97. Sığirta tarihi: 22.09.2018				98. Sığirta tarihi: 22.09.2018				99. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
100. Sığirta tarihi: 22.09.2018				101. Sığirta tarihi: 22.09.2018				102. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
103. Sığirta tarihi: 22.09.2018				104. Sığirta tarihi: 22.09.2018				105. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
106. Sığirta tarihi: 22.09.2018				107. Sığirta tarihi: 22.09.2018				108. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
109. Sığirta tarihi: 22.09.2018				110. Sığirta tarihi: 22.09.2018				111. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
112. Sığirta tarihi: 22.09.2018				113. Sığirta tarihi: 22.09.2018				114. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
115. Sığirta tarihi: 22.09.2018				116. Sığirta tarihi: 22.09.2018				117. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
118. Sığirta tarihi: 22.09.2018				119. Sığirta tarihi: 22.09.2018				120. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
121. Sığirta tarihi: 22.09.2018				122. Sığirta tarihi: 22.09.2018				123. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
124. Sığirta tarihi: 22.09.2018				125. Sığirta tarihi: 22.09.2018				126. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
127. Sığirta tarihi: 22.09.2018				128. Sığirta tarihi: 22.09.2018				129. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
130. Sığirta tarihi: 22.09.2018				131. Sığirta tarihi: 22.09.2018				132. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
133. Sığirta tarihi: 22.09.2018				134. Sığirta tarihi: 22.09.2018				135. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
136. Sığirta tarihi: 22.09.2018				137. Sığirta tarihi: 22.09.2018				138. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
139. Sığirta tarihi: 22.09.2018				140. Sığirta tarihi: 22.09.2018				141. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
142. Sığirta tarihi: 22.09.2018				143. Sığirta tarihi: 22.09.2018				144. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
145. Sığirta tarihi: 22.09.2018				146. Sığirta tarihi: 22.09.2018				147. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
148. Sığirta tarihi: 22.09.2018				149. Sığirta tarihi: 22.09.2018				150. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
151. Sığirta tarihi: 22.09.2018				152. Sığirta tarihi: 22.09.2018				153. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
154. Sığirta tarihi: 22.09.2018				155. Sığirta tarihi: 22.09.2018				156. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
157. Sığirta tarihi: 22.09.2018				158. Sığirta tarihi: 22.09.2018				159. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
160. Sığirta tarihi: 22.09.2018				161. Sığirta tarihi: 22.09.2018				162. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
163. Sığirta tarihi: 22.09.2018				164. Sığirta tarihi: 22.09.2018				165. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
166. Sığirta tarihi: 22.09.2018				167. Sığirta tarihi: 22.09.2018				168. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
169. Sığirta tarihi: 22.09.2018				170. Sığirta tarihi: 22.09.2018				171. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
172. Sığirta tarihi: 22.09.2018				173. Sığirta tarihi: 22.09.2018				174. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
175. Sığirta tarihi: 22.09.2018				176. Sığirta tarihi: 22.09.2018				177. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
178. Sığirta tarihi: 22.09.2018				179. Sığirta tarihi: 22.09.2018				180. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
181. Sığirta tarihi: 22.09.2018				182. Sığirta tarihi: 22.09.2018				183. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
184. Sığirta tarihi: 22.09.2018				185. Sığirta tarihi: 22.09.2018				186. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
187. Sığirta tarihi: 22.09.2018				188. Sığirta tarihi: 22.09.2018				189. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
190. Sığirta tarihi: 22.09.2018				191. Sığirta tarihi: 22.09.2018				192. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
193. Sığirta tarihi: 22.09.2018				194. Sığirta tarihi: 22.09.2018				195. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
196. Sığirta tarihi: 22.09.2018				197. Sığirta tarihi: 22.09.2018				198. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
199. Sığirta tarihi: 22.09.2018				200. Sığirta tarihi: 22.09.2018				201. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
202. Sığirta tarihi: 22.09.2018				203. Sığirta tarihi: 22.09.2018				204. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
205. Sığirta tarihi: 22.09.2018				206. Sığirta tarihi: 22.09.2018				207. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
208. Sığirta tarihi: 22.09.2018				209. Sığirta tarihi: 22.09.2018				210. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
211. Sığirta tarihi: 22.09.2018				212. Sığirta tarihi: 22.09.2018				213. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
214. Sığirta tarihi: 22.09.2018				215. Sığirta tarihi: 22.09.2018				216. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
217. Sığirta tarihi: 22.09.2018				218. Sığirta tarihi: 22.09.2018				219. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
220. Sığirta tarihi: 22.09.2018				221. Sığirta tarihi: 22.09.2018				222. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
223. Sığirta tarihi: 22.09.2018				224. Sığirta tarihi: 22.09.2018				225. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
226. Sığirta tarihi: 22.09.2018				227. Sığirta tarihi: 22.09.2018				228. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
229. Sığirta tarihi: 22.09.2018				230. Sığirta tarihi: 22.09.2018				231. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
232. Sığirta tarihi: 22.09.2018				233. Sığirta tarihi: 22.09.2018				234. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
235. Sığirta tarihi: 22.09.2018				236. Sığirta tarihi: 22.09.2018				237. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
238. Sığirta tarihi: 22.09.2018				239. Sığirta tarihi: 22.09.2018				240. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
241. Sığirta tarihi: 22.09.2018				242. Sığirta tarihi: 22.09.2018				243. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
244. Sığirta tarihi: 22.09.2018				245. Sığirta tarihi: 22.09.2018				246. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
247. Sığirta tarihi: 22.09.2018				248. Sığirta tarihi: 22.09.2018				249. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
250. Sığirta tarihi: 22.09.2018				251. Sığirta tarihi: 22.09.2018				252. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
253. Sığirta tarihi: 22.09.2018				254. Sığirta tarihi: 22.09.2018				255. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
256. Sığirta tarihi: 22.09.2018				257. Sığirta tarihi: 22.09.2018				258. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
259. Sığirta tarihi: 22.09.2018				260. Sığirta tarihi: 22.09.2018				261. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
262. Sığirta tarihi: 22.09.2018				263. Sığirta tarihi: 22.09.2018				264. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
265. Sığirta tarihi: 22.09.2018				266. Sığirta tarihi: 22.09.2018				267. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
268. Sığirta tarihi: 22.09.2018				269. Sığirta tarihi: 22.09.2018				270. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
271. Sığirta tarihi: 22.09.2018				272. Sığirta tarihi: 22.09.2018				273. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
274. Sığirta tarihi: 22.09.2018				275. Sığirta tarihi: 22.09.2018				276. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
277. Sığirta tarihi: 22.09.2018				278. Sığirta tarihi: 22.09.2018				279. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
280. Sığirta tarihi: 22.09.2018				281. Sığirta tarihi: 22.09.2018				282. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
283. Sığirta tarihi: 22.09.2018				284. Sığirta tarihi: 22.09.2018				285. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
286. Sığirta tarihi: 22.09.2018				287. Sığirta tarihi: 22.09.2018				288. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
289. Sığirta tarihi: 22.09.2018				290. Sığirta tarihi: 22.09.2018				291. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
292. Sığirta tarihi: 22.09.2018				293. Sığirta tarihi: 22.09.2018				294. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
295. Sığirta tarihi: 22.09.2018				296. Sığirta tarihi: 22.09.2018				297. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
298. Sığirta tarihi: 22.09.2018				299. Sığirta tarihi: 22.09.2018				300. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
301. Sığirta tarihi: 22.09.2018				302. Sığirta tarihi: 22.09.2018				303. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
304. Sığirta tarihi: 22.09.2018				305. Sığirta tarihi: 22.09.2018				306. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
307. Sığirta tarihi: 22.09.2018				308. Sığirta tarihi: 22.09.2018				309. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
310. Sığirta tarihi: 22.09.2018				311. Sığirta tarihi: 22.09.2018				312. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
313. Sığirta tarihi: 22.09.2018				314. Sığirta tarihi: 22.09.2018				315. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
316. Sığirta tarihi: 22.09.2018				317. Sığirta tarihi: 22.09.2018				318. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
319. Sığirta tarihi: 22.09.2018				320. Sığirta tarihi: 22.09.2018				321. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
322. Sığirta tarihi: 22.09.2018				323. Sığirta tarihi: 22.09.2018				324. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
325. Sığirta tarihi: 22.09.2018				326. Sığirta tarihi: 22.09.2018				327. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
328. Sığirta tarihi: 22.09.2018				329. Sığirta tarihi: 22.09.2018				330. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
331. Sığirta tarihi: 22.09.2018				332. Sığirta tarihi: 22.09.2018				333. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
334. Sığirta tarihi: 22.09.2018				335. Sığirta tarihi: 22.09.2018				336. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
337. Sığirta tarihi: 22.09.2018				338. Sığirta tarihi: 22.09.2018				339. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
340. Sığirta tarihi: 22.09.2018				341. Sığirta tarihi: 22.09.2018				342. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
343. Sığirta tarihi: 22.09.2018				344. Sığirta tarihi: 22.09.2018				345. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
346. Sığirta tarihi: 22.09.2018				347. Sığirta tarihi: 22.09.2018				348. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
349. Sığirta tarihi: 22.09.2018				350. Sığirta tarihi: 22.09.2018				351. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
352. Sığirta tarihi: 22.09.2018				353. Sığirta tarihi: 22.09.2018				354. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
355. Sığirta tarihi: 22.09.2018				356. Sığirta tarihi: 22.09.2018				357. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
358. Sığirta tarihi: 22.09.2018				359. Sığirta tarihi: 22.09.2018				360. Sığirta tarihi: 22.09.2018			
361. Sığirta tarihi: 22.09.2018				362. Sığirta tarihi: 22.09.2018				363. Sığirt			

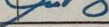
[illegible]



YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karelod:	
3. Ruhsat Verilen Kurum: ANKARA İLVE İB/CBB										112322995	
2. Ruhsat veriden yapının adresi İ: ANKARA İlçe: SİNCAN Mahalle/Köy: ALICI OSM MAH. Mahalle tanımlı kodu: 1 Cadde/Sokak/Bulvar/Maydan/Köy adı: 2014 Cadde/Sokak/Bulvar/Maydan tanımlı kodu: 15 Diş kapı no: 27 Bina adı:										9. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosforitlik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Çekici ☐ 16.İsm değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İnatlı duvarı ☐ 9.Düğü ☐ 18.Bahçe duvarı	
3.Paşa No: 12B-24-B-3-B	4.Adi No: 100519	5.Paşa No: 3	6.Blok No:	7.Bağimsiz bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 64065964	10. Ruhsatın onay tarihi: 09.06.2011		11. Ruhsat no: 2010-233	12. İlk ruhsat tarihi: 25.09.2018	13. İlk ruhsat no: 2010-233	
18. Parçeleasyon plan onay tarihi: 28.09.2018						19. Parçeleon kullanma emri: FABRİKA VE İDARİ BİNA		20. Parçeleon alanı(m2): 6762.28		21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 22.09.2018	
24. ÇED raporu onay tarihi: 17.08.2018						25. Hariteler inşaat başlama tarihi: 20.09.2018		26. Planların inşaat bitirme tarihi: 20.09.2018		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 30.10.21	
Yapı Sahibinin						Yapı Müteahhidinin					
33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: CENGİZ BAŞARAN (ALTES ALÜMİNYUM SANAYİ VE İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.), 10534174184						34. Oda sicil no: 1805					
35. Bağılı olduğu vergi dairesi adı: KAVANLIDERE						36. Vergi kimlik no: 600632091					
37. Sporcu sicil no: 2251281010072497008						38. Süzgeçme tarihi: 39. Süzgeçme no:					
33. İmza: ALICI OSM MAH. 2014 CAD. NO: 25 SİNCAN / ANKARA						42. İmza: ALICI OSM MAH. 2014 CAD. NO: 25 SİNCAN / ANKARA					
Şantiye Şefinin						43. Adı soyadı, unvanı: ERALP BAŞARAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ					
44. TC kimlik no: 10522174530						45. Oda sicil no: 57802					
46. Sigorta sicil no: 1						47. Süzgeçme tarihi: 22.09.2018					
48. Süzgeçme no: 1						49. Adres: ALICI OSM MAH. 2014 CAD. NO: 25 SİNCAN / ANKARA					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler											
51. Kullanma amacına göre yapılan seçimsiz bölümleri birim alanları											
52. Bölümün b00m sayısı											
53. Tesisat ruhsatı fon (aditli alan) (m2)											
54. Toplam Yüzölçümü (m2)											
55. Başarar yapı sayısı											
56. Yapıda başarsız bölümler sayısı											
57. Yapıda konut birim(daire) sayısı											
58. Yapının taban alanı(m2)											
59. Yapı inşaat alanı(m2)											
60. Toplam yapı sayısı											
61. Toplam başarsız bölümler sayısı											
62. Toplam konut birim(daire) sayısı											
63. Toplam taban alanı(m2)											
64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)											
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı											
66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı											
67. Yapının toplam kat sayısı											
68. İlave kat sayısı											
69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)											
70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)											
71. Yapının toplam yüksekliği(m)											
72. İlave kat yüksekliği(m)											
73. Yapının sınıfı											
74. Yapının grubu											
75. Grup no											
76. m2 mülkiyeti (TL)											
77. Yapının mülkiyeti (TL)											
78. Yapının arsa değeri (TL)											
79. Arsa dahil yapının mülkiyeti (TL)											
80. Form düzenlenirken kısmi mülkiyeti (TL)											
Toplam: 1251 - Sanayi 1 4534,6											
Yapının Teknik Özellikleri											
11. İmalat Sistemi											
1. Merkezi ısıtma kalitesi ☐ 2. Bina içi kalitesi ☐ 3. Kat kalitesi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. ☐											
12. Isınma Anadolü Kullanılan Yalıtı Cinsi											
1. Kısıt yapı ☐ 2. Fıstık-çil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ☐											
13. Sıcak Su Temin Şekli											
1. Termosifon ☐ 2. Soğuk ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mükterek ☐ 6. ☐											
14. Sıcak Su Yalıtı Cinsi											
1. Doğal gaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıstık-çil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kısıt Yalıtı ☐ 6. Termal ☐ 7. ☐											
15. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Atık su ☐ 1. Karallazasyon ☐ 2. Fosforitlik ☐											
17. Tesisatlar											
1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ☐											
18. Ortak Kullanım Alanları											
1. Asansör ☐ 2. Baklı kulübesi ☐ 3. Açık otapark ☐ 4. Kapalı otapark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlik ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sağınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. ☐											
19. Yapının Tıyayıcı Sıdını											
1. Jekelot (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. ☐											
20. Duvar Doğru Maddesi Cinsi											
1. Brikit ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. ☐											
21. Döşeme											
1. Plak Kiriş ☐ 2. Mankar döşeme ☐ 3. Asmolen											

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				114563753		Baked / Karıdö	
1. Belgeliyi veren kurum: ANKARA İVE III (OSB)				8. Belgelinin varlığı amacı: ☐ Kirişli Kullanma İznı ☒ Yapi Kullanma İznı		10. Belgelinin onay tarihi: 15.02.2023	
2. Belgeliyi veren yapının adresi: ANKARA				☐ Geçici		11. Belge no: 15-2010-237	
Köy:				☐ 1.Yeni yapı ☒ 2.Yenilerme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina		☐ 6.İlave ☐ 7.Çeçirici	
Mahalle: ALCI OSM MAH.				☐ 8.Tadilat ☐ 9.Duvar ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Çöçendirmesi		☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Foçezaplık ☐ 14.Mekanik tesaat	
Mahalle tanzim kodu: 1				☐ 15.Elektrik tesaatı ☐ 16.İsm değişikliği ☐ 17.İhtinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.			
Çağılış/Sahibi/Buylar/Meydan/Kime adı: 2014				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 25.09.2018		17. Yenilerme ruhsatı tarihi:	
Çağılış/Sahibi/Buylar/Meydan/Kime tanzim kodu: 15				14. İkinci yapı ruhsatı no: 2010 233		16. Sen yapı ruhsatı tarihi: 16. Sen yapı ruhsatı no	
Dęiřim tarihi:				15. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi: 16.11.2020	
Site adı:				16. Tadilat ruhsatı tarihi:		21. İmar durumu tarihi: 4 06 2016	
Yapi Kimlik No: 646658664				22. İmar durumu no: 2010-314			
1. Parçla No:		4. Ada No:		5. Parsel No:		8. Blok No:	
2B-B-24-B-2-B		100519		3			
23. Zemin eteçli onay tarihi: 22.08.2018				24. ÇED raporu onay tarihi: 17.08.2018		25. Tapu tesatı belgesi tarihi:	
26. Tapu tesatı belgesi tarihi:				27. Tapu tesatı belgesi veren kurum:		28. Parselin kullanma amacı: FABRİKA VE İDARI BİNA	
				29. Parselin kullanım tarihi: 29.08.2018		30. Parselin vlahımı(2): 6762.28	

Yapı Sahibinin 11. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ENGİZ BAŞARAN, (ALTES ALÜMİNYUM SANAYİ VE İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.), 10534174184 10534174184		Yapı Müteahhidinin 38. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ENGİZ BAŞARAN, (ALTES ALÜMİNYUM SANAYİ VE İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.), 10534174184		Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı ERALP BAŞARAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
12. Bağlı olduğu vergi dairesi adı CAVALILDERE		37. Oda sicil no 1605		47. T.C. kimlik no 10522174530	
13. Vergi kimlik no 300320081		39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KAVAKLIDERE		49. Oda sicil no 57802	
44. Adres ULCI OSM MAH. 2014 CAD. NO: 25 SİNCAN / ANKARA		40. Sigorta sicil no 2251201100724970002 5009	41. Süreçne tarihi 11.11.2019	42. Süreçne no 0008312792994021	49. Sigorta sicil no 1
45. İmza 		43. Yapı müteahhidi yetkilisi adına 45. İmza 		50. Süreçne tarihi 22.09.2019	
43. Yapı müteahhidi yetkilisi adına 45. İmza 		43. Yapı müteahhidi yetkilisi adına 45. İmza 		51. Süreçne no 1	
43. Yapı müteahhidi yetkilisi adına 45. İmza 		43. Yapı müteahhidi yetkilisi adına 45. İmza 		52. Adres ALCI OSM MAH. 2014 CAD. NO: 25 SİNCAN / ANKARA	
43. Yapı müteahhidi yetkilisi adına 45. İmza 		43. Yapı müteahhidi yetkilisi adına 45. İmza 		53. İmza 	

Belge Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler							
4. Kullanma amacına göre yapının başmısz bölümü ile ortak alanları	55. Başmısz bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda başmısz bölüm sayısı	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı	60. Yapının (taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)			
251 - Sanayi	1	4512,62		1		4138,13		4534,6		
004 - Ortak Alan (Mardiren)		21,88		63. Toplam başmısz bölüm sayısı	64. Toplam konut birim(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)			
				1		4138,13	4534,6			
			67. Yapının yol kolu altı kat sayısı	68. Yapının yol kolu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İleve kat sayısı				
				2	2					
			71. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İleve kat yüksekliği(m)				
				12,24	12,24					
			75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının ara değeri (TL)	80. Araşal yapıpn maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen maliyeti (TL)	
plan: 1251 - Sanayi	1	4534,6	III	A	3450	19644370	8114738	23759106	15644370	

[illegible]

*Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanım izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanım izni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı daireleri hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kapsam dışıdır. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalananlardır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, ... adet dükkan veya adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalırın.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

[illegible]

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Komünal salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
99. Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüksekliği								0



ANKARA SANAYİ ODASI 2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI
...../...../20.....

ASO
II. ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ
29.05.2018

KONTROL

IMAR MÜDÜRÜ

BÖLGE MÜDÜRÜ

[Signature]
Özgün ÇİÇEK
İmar
Oda Sicil No: 43466

[Signature]
Ayhan ÖZER
İmar Müdürü V.

[Signature]
Ayhan ÖZER
Bölge Müdürü

YAPI SAHİBİ	Ünvanı	ALTES ALÜMİNYUM SANAYİ VE İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.	PROJE MÜELLİFİ	Ünvanı	İL-DA MİM. MÜH. İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
	Vergi No			Vergi No	470 044 4772 SEĞMENLER V
	Adresi			Adresi	Park Oran Konutları C2 No: 69 ORAN/ANKARA
YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı	ESEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Cinnah Cad. Yılı Dr. Resit Sok. No: 10/2 Çankaya Tel: 439 00 78 - 439 00 26 Fax: 439 00 94 ANKARA Hük. Vergi Dairesi: 378 035 4321	PROJE DENETÇİSİ	Adı ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	İsmail Onur KUKUL Proje ve İmar Müh. Uzmanı Oda Sicil No: 5748 Denetçi Belge No: 6346
	Adresi			Denetçi No	
				İmzası	

PROJEYİ HAZIRLAYAN

ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
ÖZGE ORTAÇTEPE	MİMAR		39785	

PROJE BİLGİLERİ

PROJE TÜRÜ		MİMARİ PROJE			
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	4 534.60 m ²	İLGİLİ MESLEK ODASI	
İLÇESİ	TEMELLİ/SİNCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	10.20 m		
ADA NO	100519	YAPI SINIFI	2-C		
PARSEL NO	3	YAPI CİNSİ	PREFABRİK B. ARME		
ARSA ALANI (m2)	6 762.228 m ²	KULLANIM AMACI	FABRİKA		
PAFTA NO		ÖLÇEK	1/200, 1/100		



ALTES ALÜMİNYUM SANAYİ VE İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.
ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
100519 ADA 3 (B-23) PARSEL AİT MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

FABRİKA ZEMİN KAT İNŞAAT ALANI :	3 741.66 m ²
İDARE ZEMİN KAT ALANI :	374.49 m ²
İDARE 1.KAT ALANI :	396.47 m ²
TEKNİK HACİM ALANI :	21.98 m ²

KULLANILAN TABAN OTURUM ALANI : 4 138.13 m²

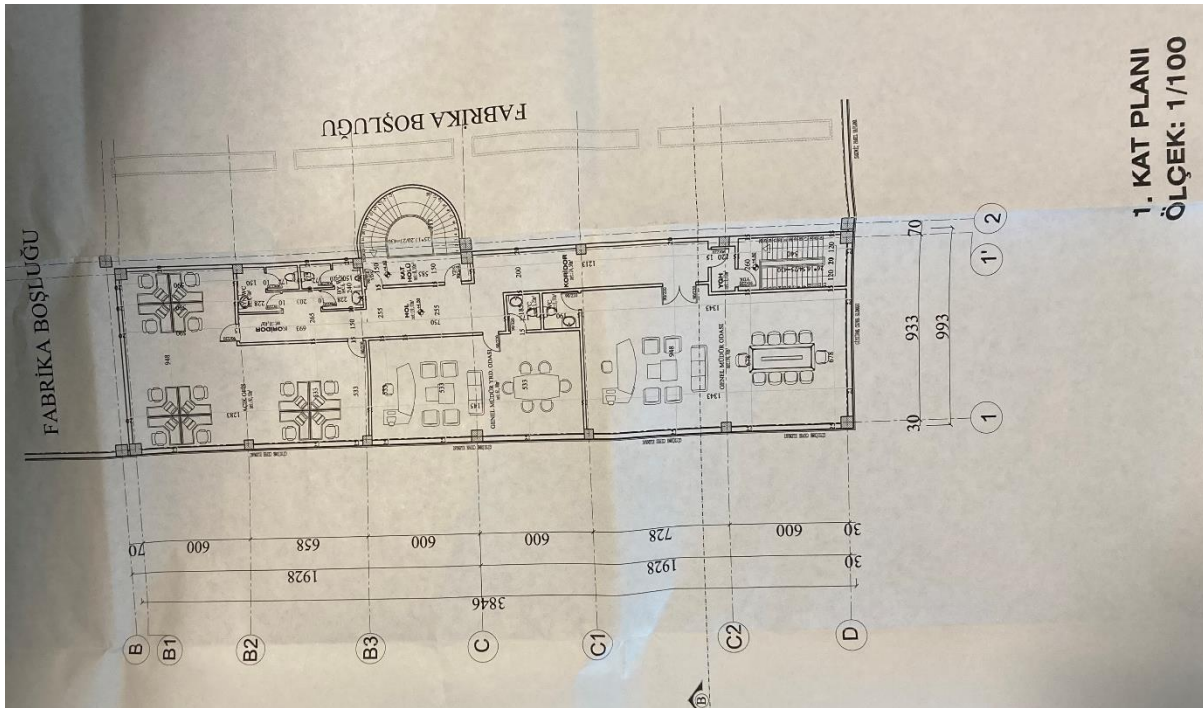
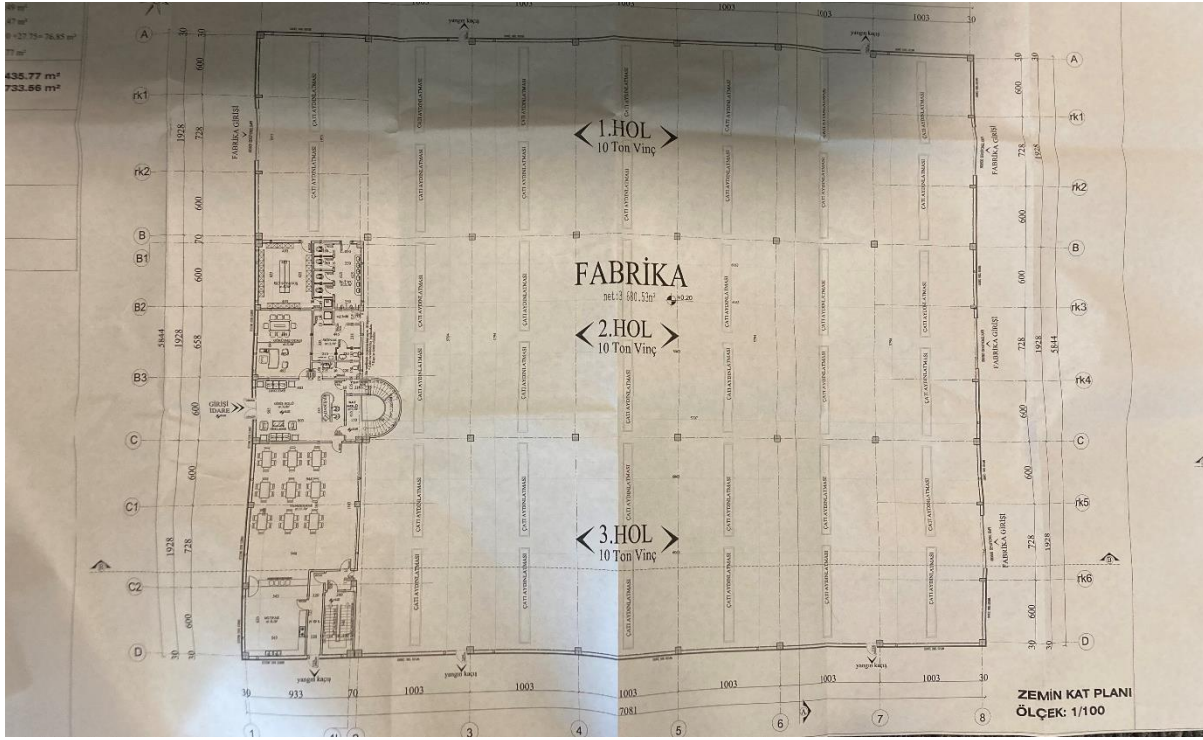
TOPLAM KULLANILAN İNŞAAT ALANLARI : 4 534.60 m²

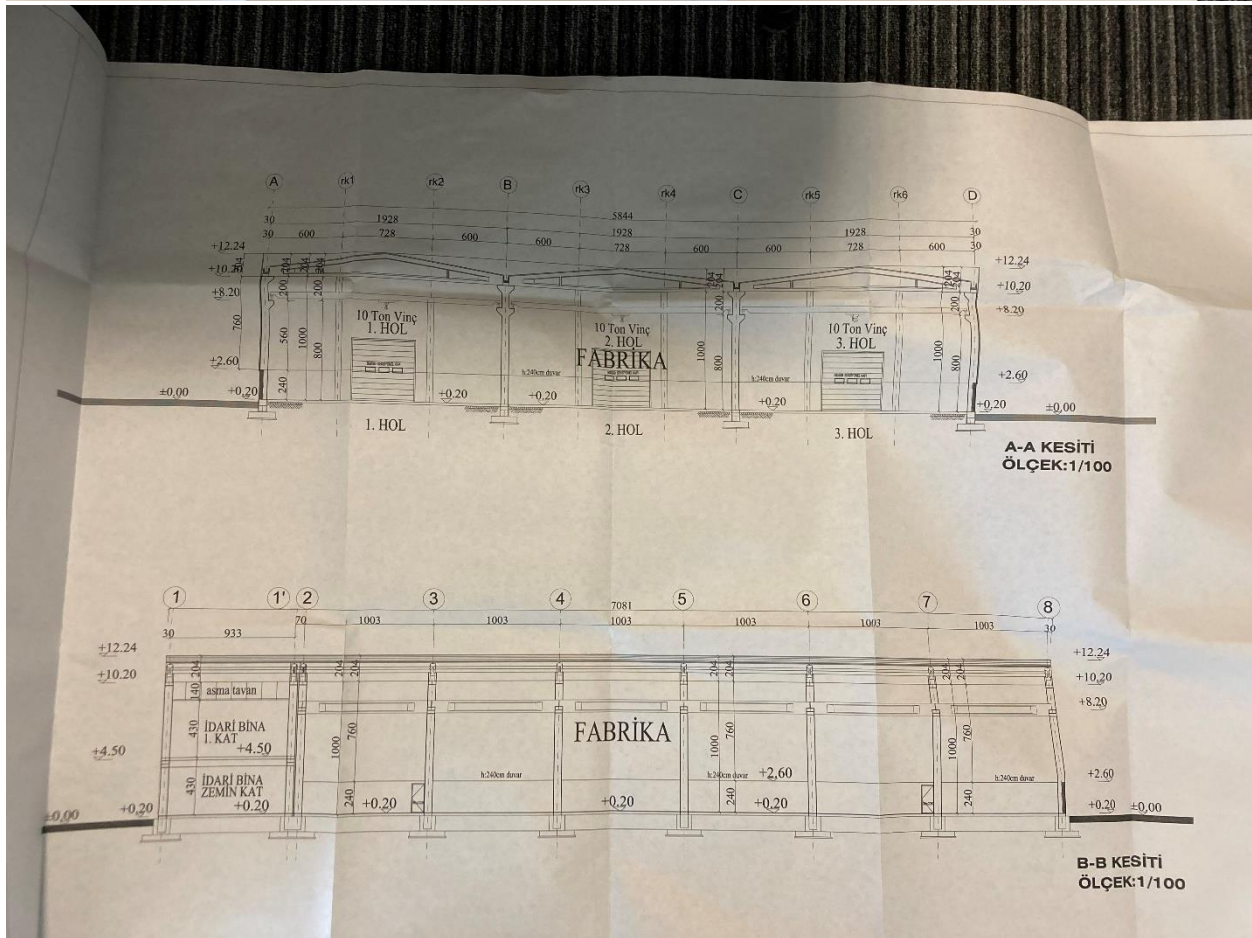
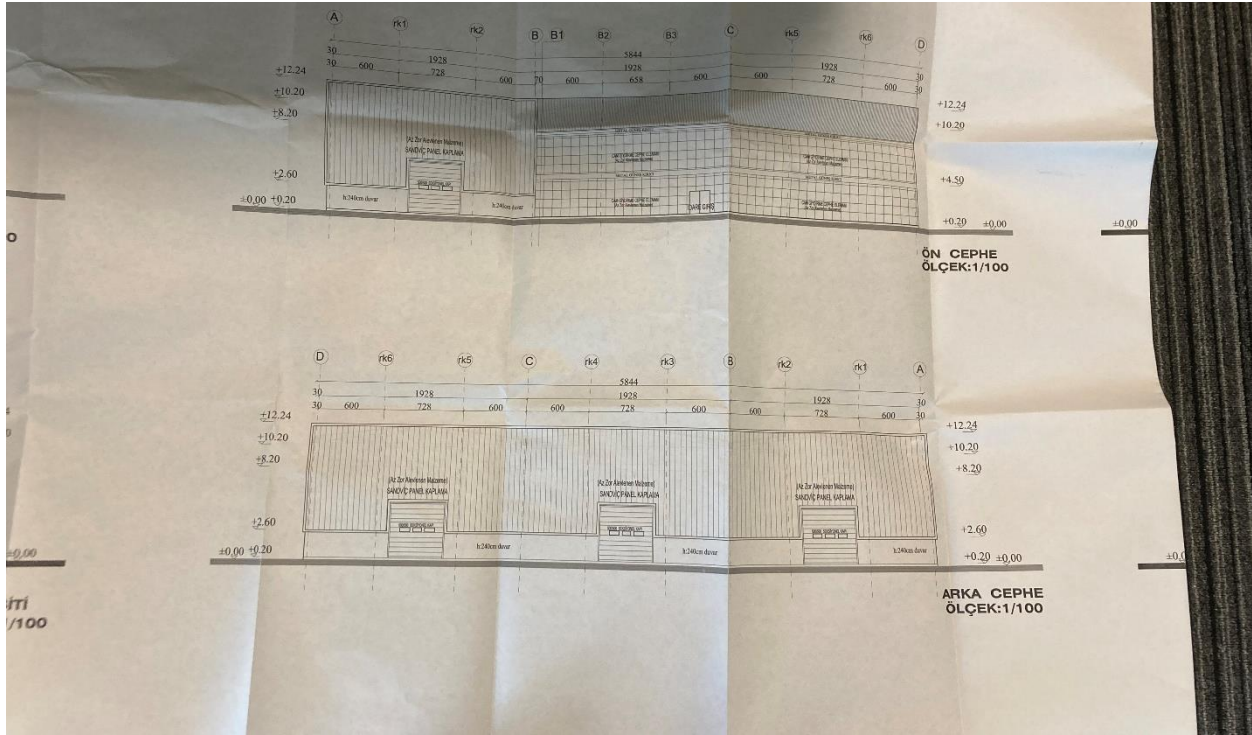
BİNA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

NOT:Herhangi bir bina inşaat harcı
kaybına sebep olduğu takdirde
mükellef ile müşterek ve
müteselsil olarak sorumluluğu
kabul etmek kaydıyla iş bu
cetvel tarafımdan hazırlanmıştır
MİMAR

Özge ORTAÇEPE
Mimar
0532 394 29 79

ESEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cemalpaşa Çarşısı No:10 Kat:1
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şişli
Tic. Sic. No: 274990
Sicil No: 274990
Tic. Sic. No: 274990
Sicil No: 274990
Tic. Sic. No: 274990
Sicil No: 274990









ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

CAP NO: 2010-314
EVRAK SIRA NO: 01/001- 1588

Koordinatlar

Nokta	Y	X
673	452809.091	4407189.117
715	452746.211	4407149.241
684	452794.851	4407072.544
645	452857.730	4407112.421

ASLININ AYNI DİR

Makbuz Tarihi : 25.05.2018
No'su : 2242484535212

TAPU KAYDINA AİT BİLGİLER			
İLİ	ANKARA	PAFTA NO	128-B-24-B-2-B
İLÇESİ	SINCAN	ADA NO	100519
MAHALLESİ	ALCI-OSB	PARSEL NO	3
CADDE	2014	ALANI (m ²)	6762.228

İMAR PLANI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ			
Plan Kullanım Kararı		Ön Bahçe Mesafesi	12
Plan Onay Tarihi	06.07/2015	Yan Bahçe Mesafesi	8
Kat Yüksekliği	Serbest	Arka Bahçe Mesafesi	8
Bina Taban Alanı	Çekme Mesafeleri Alanı	Tesfiye Kotu	887.00
K.A.K.S. (E)	0.70		

1-Çap onay tarihinden itibaren bir yıl geçerlidir
2-Applikasyonuz çapla proje tasdik edilmez
3-Projeler imar talimatnamesininaygun olarak tanzim edilecektir.

ALTES ALÜMİNYUM
04.06.2018

	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	İMAR MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
ADI SOYADI	MEHMET BAYSAI Harita Teknikeri	KAMURAN GÜNGÖR İnşaat Mühendisi	A. ERKAN ÖZKAN İmar Müdürü V.	AYHAN ÖZER Bölge Müdürü
TARİHİ	04.06.2018	04.06.2018	04.06.2018	04.06.2018
İMZA				



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-12-2023-18:12



Kaydı Oluşturan: YÜCEL ÖZMEN (Kale Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0053231098428	20231208-1945-F14867	109842

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100519/3
Taşınmaz Kimlik No:	37916762	AT Yüzölçümü(m2):	6762.00
il/ilçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/ALCI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3489	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

605530	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	
605531	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	
605532	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
752775869	(SN:8469186) EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6762.00	6762.00	Satış 16-06-2023 42096	-

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	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET		Sincan - 18-04-2018 16:05 - 14945	

2 / 3



	sayılır.	ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	----------	-----------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Qld83JGwT4y kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

ANKARA / SİNCAN / ALCI OSB MAHALLESİ / 2014 (Cadde) / 27 - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İskan

ALCI OSB

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
646659664	100519	3	I28-B-24-B-2-B	-	Bina Ana Giriş	-	-	27	5229933964	-	Sanayi	Özel	İskan	-	

[Doğrula](#)



LİSANSLAR



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017

No : 406683

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Murat EVCİLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 27.01.2015

No : 403636

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ömer Ufuk KARABAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



TECRÜBE BELGELERİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.06.2022

Belge No: 2022-01.2199

Sayın Ömer Ufuk KARABAĞLI

(T.C. Kimlik No: 12685632384- Lisans No: 403636)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.03.2020

Belge No: 2019-01.3139

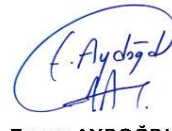
Sayın Senem DOĞAN

(T.C. Kimlik No: 12820759600 - Lisans No: 402434)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



SPK YETKİLENDİRME YAZISI



T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-8595
Konu : Yetkilendirme Hk.

09.07.2021

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
Yakuplu mahallesi Hürriyet Bulvarı no:1 SkyportResidence daire:205
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlg : 25.11.2020 tarihli ve 2 sayılı yazınız.

İlg'de kayıtlı başvurunuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 08.07.2021 tarih ve 36/1084 sayılı kararıyla;

- A) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,
- B) Şirketiniz esas sözleşmesine, "a) Kuruluş bünyesinde sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulum uygun görüşünün alınması zorunludur. b) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulum uygun görüşünün alınması zorunludur. Esas sözleşme değişikliklerinin tescilini müteakip gerekli bilgi ve belgeler Kurula bildirilir." ifadesinin eklenmesi hususunda Kuruluşunuzun bilgilendirilmesine,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi,

c) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin keyfiyeti izleyen 10 iş günü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.tckie.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA.

Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929090.

İstanbul Temsilatlığı: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Süreç Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL

Tel: (212) 134 55 00, Faks: (212) 331 56 00

e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>

KEP Adresi: spk@tr.kep.tr

Bilgi için: Abdullah AYTEKİN

Başuzman

Telefon No: (312) 292 8563



CS CamScanner ile tarandı



...inde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması,

ç) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11597 Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi,

d) 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı Kurul Kararı (24.09.2020 tarih ve 2020/59 no'lu Bültenimizde de yayımlanmıştır) uyarınca, Kurulumuzun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) hükümleri kapsamında UVAP-GDKS ("Uzaktan Veri Alım Platformu - Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi") aracılığı ile işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurulumuza elektronik ortamda bildirim yapılması (UVAP-GDKS'ne <https://spkuvap.spk.gov.tr> internet adresinden erişim sağlanabilecek olup, uygulamaya ilişkin kullanıcı kılavuzu da aynı adresten temin edilebilecektir) ve Kurulumuz tarafından yapılacak yeni bir bildirimde kadar yazılı ortamda da Tebliğ yükümlülüklerinin yerine getirilerek bildirimlerin yapılması,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.tzkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Düşüncüler Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,
İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No 6 Süzer Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL 2/2
Tel: (212) 334 35 00, Faks: (212) 334 36 00
e-posta: iletisim@kale.com.tr, Internet Adresi: <http://www.kale.com.tr>
Sep Adresi: spk@bdl.com.tr

Bağlı için: Abdullah AYTEKİN
Başuzman
Telefon No: (312) 292 8563



cs CamScanner ile tarandı