



## Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

**Gayrimenkul**

Fabrika ve Depo

**Değerleme**

Polatlı / Ankara

**Raporu**

2023REVB18 / 06.02.2022



**Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.**

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

**Sayın Duygu KAYA,**

Talebiniz doğrultusunda Polatlı'da konumlu olan "Fabrika ve Depo" nun pazar değerine yönelik **2023REVB18** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 56.358,23 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 26.587,99 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	141.195.000 TL	Yüzkırkbirmilyonyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	166.610.100 TL	Yüzaltmışaltımilyonaltıyüzonbinyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.01.2023 tarih, 3268 no.lu sözleşmeye ve 02.02.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Büşra GÜNEŞ**  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 920973

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

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

## İçindekiler

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

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

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Polatlı OSB 202. Cadde No: 18, 20, 22 Polatlı / Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140947 ada 3 ve 4 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	28.960,21 m <sup>2</sup> (140947 ada 3 parsel), 27.398.02 m <sup>2</sup> (140947 ada 4 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı Emsal: 0,70 Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika ve Depo
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (140947 ada 3 parsel)	
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 7 Yapım yılı: 2006-2020
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2 Yol kotu altı kat sayısı: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika
İNŞAAT ALANI	16.499,69 m <sup>2</sup> (Yasal)
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (140947 ada 4 parsel)	
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 3 Yapım yılı: 2015, 2022
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1 Yol kotu altı kat sayısı: 0
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo
İNŞAAT ALANI	10.088,30 m <sup>2</sup> (Yasal)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERLERİ	200 TL/m <sup>2</sup>

#### DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

TASLAK

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140947 ada 3 ve 4 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

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

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

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

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

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

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

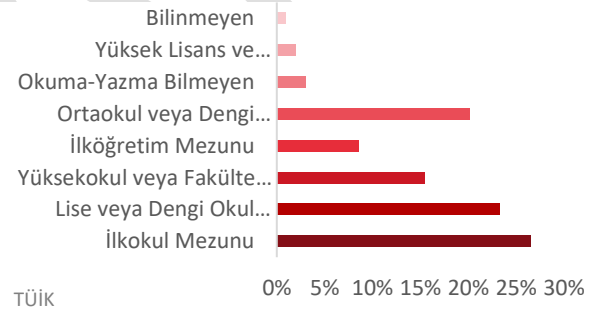
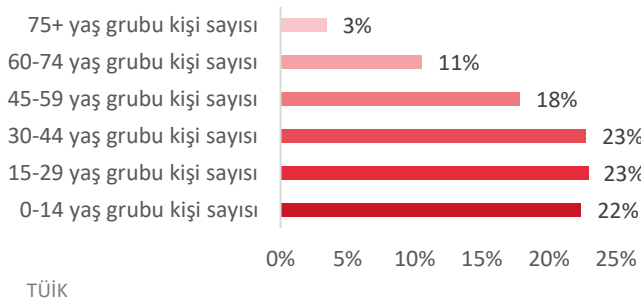
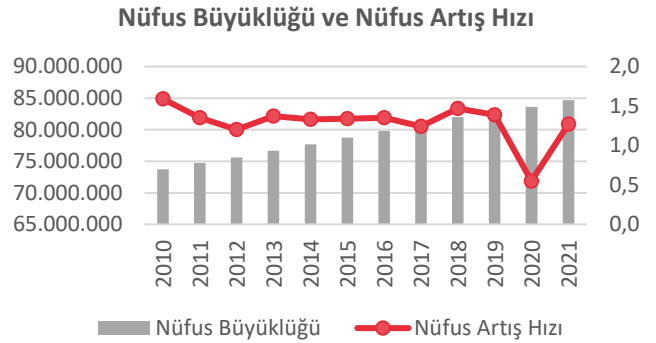
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

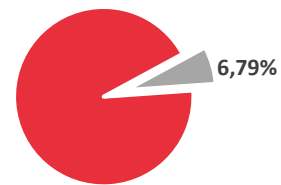
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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

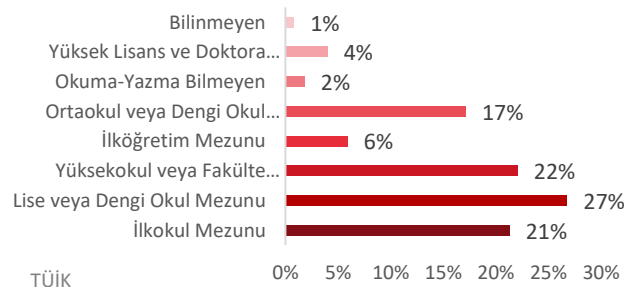
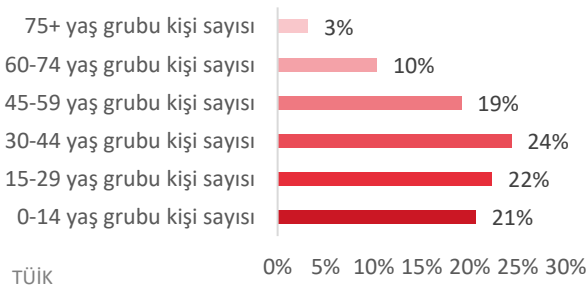


##### Ankara

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

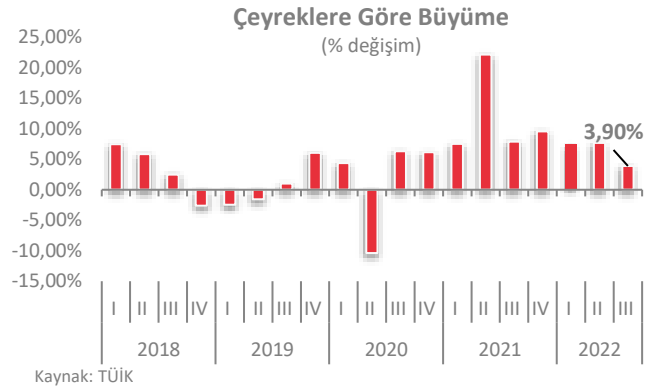


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu ■ Ankara Nüfusu

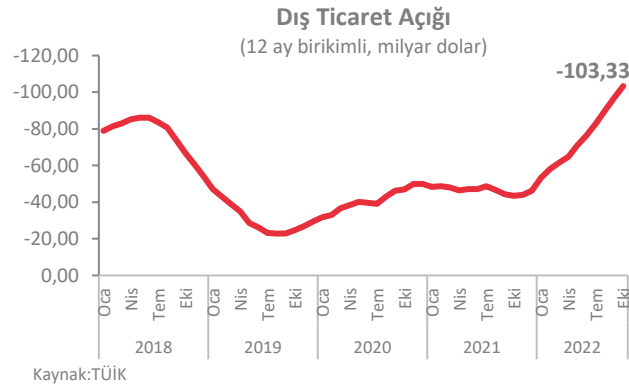
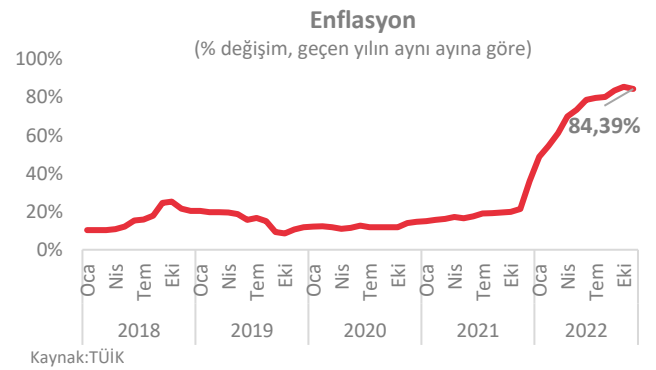


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

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

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

\* Hisselerin tamamı aynı malike aittir.

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

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

#### 140947 ada 3 parsel;

#### **Beyanlar Hanesinde;**

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

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

#### **Rehinler Hanesinde;**

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

#### **140947 ada 4 parsel;**

#### **Beyanlar Hanesinde;**

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

#### **Rehinler Hanesinde;**

#### **Taşınmazın 1000000/1369901'lik hissesi üzerinde;**

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

#### **Taşınmazın 369901/1369901'lik hissesi üzerinde;**

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

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

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

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

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

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

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

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

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

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



### 3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Polatlı OSB İlave Revizyon İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 18.09.2021

**Lejandı:** Sanayi Depolama Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

- Emsal: 0,70,
- H<sub>maks</sub>: Serbest,
- Çekme Mesafeleri: Ön ve arka bahçe mesafesi: 20 m, yan bahçe mesafesi: 12 m'dir.



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

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

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

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

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

#### 140947 ada 3 parsel:

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

*\*İlgili projede 4.614,69 m<sup>2</sup>'lik bodrum kat alanının yalnızca 428 m<sup>2</sup>'lik bölümü emsale dahil alan olarak ruhsata tabi tutulmuştur.*

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

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

#### 140947 ada 4 parsel:

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

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

#### Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parsel ile ilişkin; 12.06.2007 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Mimari Proje"; 10.08.2001 tarih 017 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı"; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 16.06.2009 tarih, bila sayılı "Kısmi Yapı Kullanma İzni", 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı "Yapı Kullanma İzni" 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik binası ve 17 m<sup>2</sup> alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihi de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m<sup>2</sup> alanlı asma kat ile 200 m<sup>2</sup> sundurma alan için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir. Değerleme konusu 140947 ada 4 parsel ile ait 24.09.2013 ve bila tarihli "Onaylı Mimari Proje" 19.12.2013, 19.07.2022 ve 20.07.2022 tarih "Yapı Ruhsatı", 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı "Yapı Kullanma İzni" mevcuttur. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 30 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik binası ile 230 m<sup>2</sup> alanlı sundurma bölümü için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

### **3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

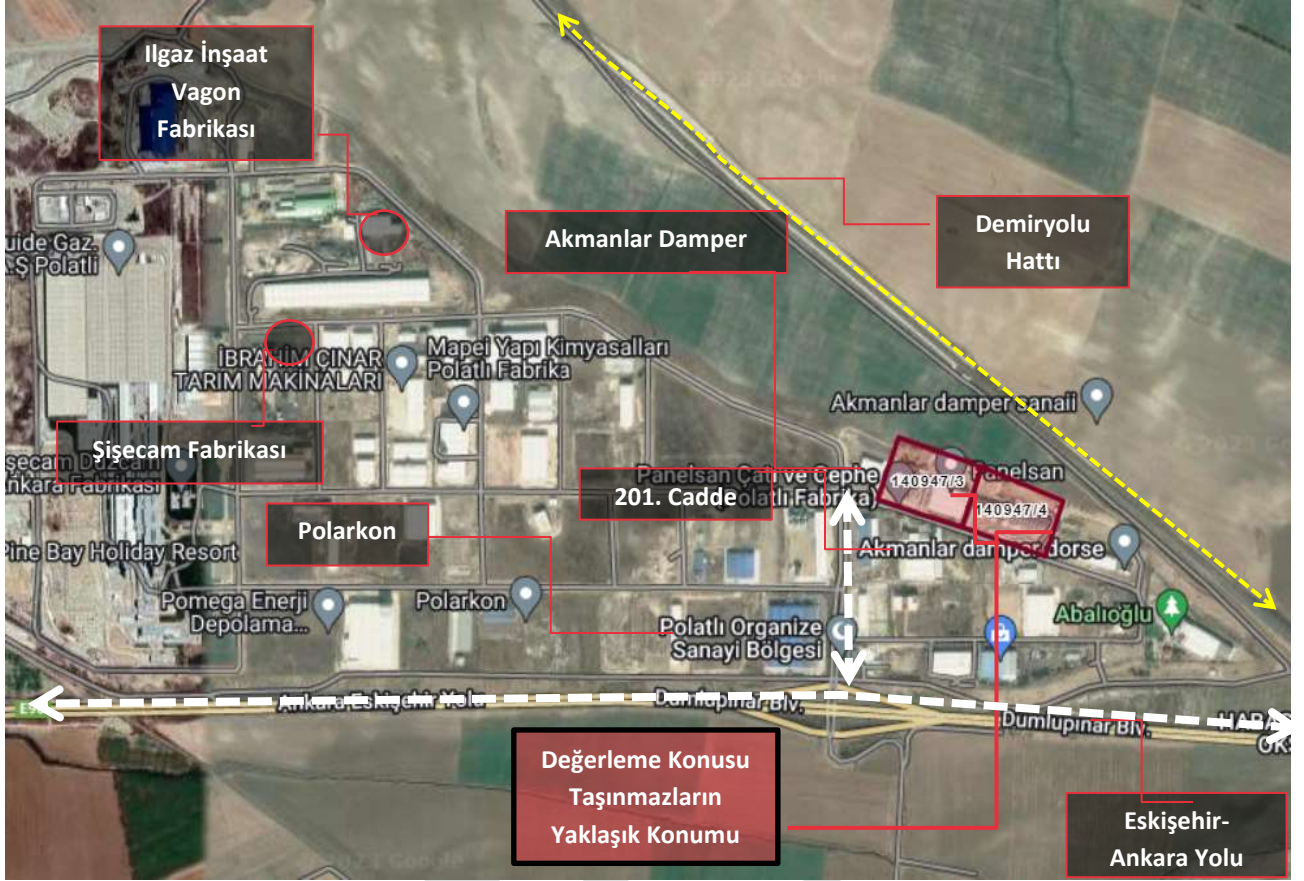
**Gayrimenkulülerin açık adresi:** Polatlı OSB 202. Cadde No: 18, 20, 22 Polatlı / Ankara

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

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

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





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

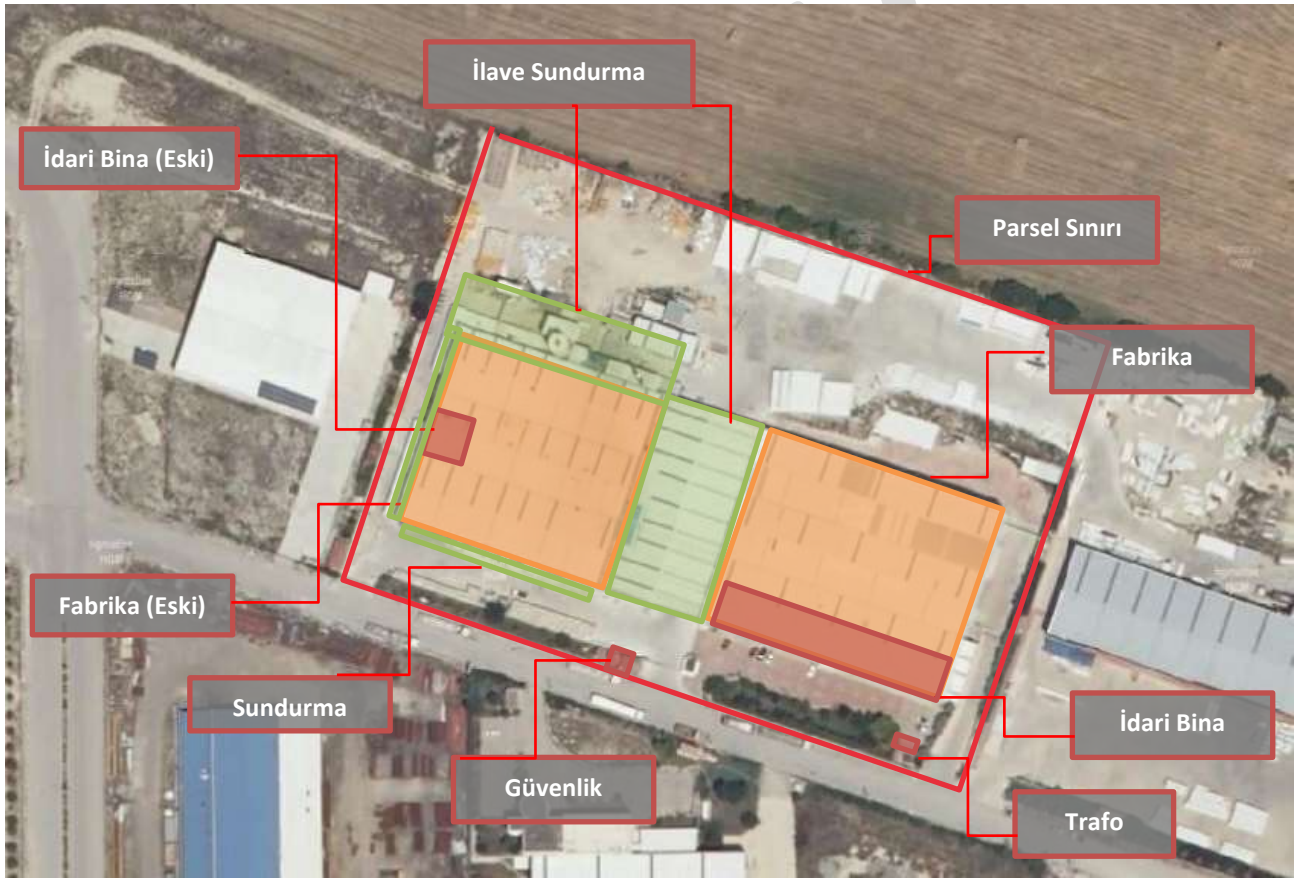
## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı mevki, 140947 ada 3 ve 4 parsellerdir. Taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel üzerinde fabrika tesisi, 140947 ada 4 parsel üzerinde ise depo bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen, topografik olarak hafif eğimlidir. Taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel 28.960,21 m<sup>2</sup>; 140947 ada 4 parsel ise 27.398,02 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir.

#### 140947 ada 3 no.lu parsel;



#### Fabrika (Eski)

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup 3 adet holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 3.714 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 6,50 m'dir.

#### İdari Bina (Eski):

Söz konusu bina eski fabrika binasının batısında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 320 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre zemin katı 160 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve ofisler, mutfak ve WC alanından, 1. normal kat 160 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve toplantı salonu ve ofis alanlarından oluşmaktadır.



**Fabrika:**

Söz konusu bina bodrum ve zemin katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup 3 adet holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 8.381,19 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 6,50 m'dir.

**İdari Bina:**

Söz konusu bina fabrika binasının güneyinde yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 761,50 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre zemin katı 761,50 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta olup giriş, ofisler, mutfak ve WC alanlarından oluşmaktadır. Mevcut durumda söz konusu yapıya 750 m<sup>2</sup> büyüklükte asma kat eklenmiştir.

**İlave Sundurma:**

Söz konusu yapı eski ve yeni fabrika binaları arasında ve eski fabrika binasının kuzey ve batı cephelerine inşa edilmiştir. Tek katlı sundurma tarzı yapı toplamda 3.294 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**Güvenlik:**

Söz konusu bina fabrika parselin güneyinde yer almaktadır. Tek katlı yığma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 12 m<sup>2</sup> büyüklüktedir. Yapı için herhangi bir belge bulunmamak olup kadastro paftasına işli olduğu ve cins tashihiinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edildiği için yasal kabul edilmiştir.

**Trafo:**

Söz konusu bina fabrika parselin güneydoğusunda yer almaktadır. Tek katlı yığma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 17 m<sup>2</sup> büyüklüktedir. Yapı için herhangi bir belge bulunmamak olup kadastro paftasına işli olduğu ve cins tashihiinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edildiği için yasal kabul edilmiştir.

**Sundurma:**

Söz konusu yapı fabrika binası bitişik nizamda sundurma sistemde inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık olarak toplamda 200 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde yer alan 12.000 m<sup>2</sup> saha betonu, 1.350 m<sup>2</sup> beton duvar ve 625 m tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

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

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup tek holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 4.882,23 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 8 m'dir.

**Ofisler:**

Söz konusu bina depo binasının güneybatısında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna tek katlı ve 148,17 m<sup>2</sup>'lik ofis alanlarından oluşmaktadır.

**İnşa Halindeki Depo:**

Söz konusu bina tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmektedir. Bina mimari projesine göre toplam 5.057,9 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 9,55 m'dir. Binanın mevcut durumda toprak işleri, fabrika temelleri ve kolonlarının tamamı üst yapının ise yarısı tamamlanmış olup toplamda yaklaşık olarak tamamlanma seviyesi %37 olduğu tespit edilmiştir.

**Güvenlik:**

Söz konusu yapı tek katlı olarak betonarme olarak inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık olarak toplamda 30 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

**Sundurma:**

Söz konusu yapı tek katlı olarak sundurma olarak inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık olarak toplamda 230 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde yer alan 12.000 m<sup>2</sup> saha betonu, 1.000 m<sup>2</sup> beton duvar ve 500 m tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
140947 ada 3 parsel	Fabrika (Eski)	Zemin Kat	3.714,00	3.714,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>3.714,00</b>	<b>3.714,00</b>
	İdari bina (Eski)	Zemin Kat	160,00	160,00
		1. Normal Kat	160,00	160,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>320,00</b>	<b>320,00</b>
	Fabrika	Bodrum Kat	4.614,69	4.614,69
		Zemin Kat	3.766,50	3.766,50
	<b>TOPLAM</b>		<b>8.381,19</b>	<b>8.381,19</b>
	İdari bina	Zemin Kat	761,50	761,50
		1. Normal Kat	0,00	750,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>761,50</b>	<b>1.511,50</b>
	İlave Sundurma	Zemin Kat	3.294,00	3.294,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>3.294,00</b>	<b>3.294,00</b>
	Güvenlik	Zemin Kat	12,00	12,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>12,00</b>	<b>12,00</b>
Trafo	Zemin Kat	17,00	17,00	
<b>TOPLAM</b>		<b>17,00</b>	<b>17,00</b>	
Sundurma	Zemin Kat	0,00	200,00	
<b>TOPLAM</b>		<b>0,00</b>	<b>200,00</b>	
<b>TOPLAM</b>		<b>16.499,69</b>	<b>17.449,69</b>	
140947 ada 4 parsel	Depo	Zemin Kat	4.882,23	4.882,23
	<b>TOPLAM</b>		<b>4.882,23</b>	<b>4.882,23</b>
	Ofisler	Zemin Kat	148,17	148,17
	<b>TOPLAM</b>		<b>148,17</b>	<b>148,17</b>
	İnşa Halindeki Depo	Zemin Kat	5.057,90	5.057,90
	<b>TOPLAM</b>		<b>5.057,90</b>	<b>5.057,90</b>
	Güvenlik	Zemin Kat	0,00	30,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>0,00</b>	<b>30,00</b>
	Sundurma	Zemin Kat	0,00	230,00
	<b>TOPLAM</b>		<b>0,00</b>	<b>230,00</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>10.088,30</b>	<b>10.348,30</b>	
<b>TOPLAM ALAN</b>		<b>26.587,99</b>	<b>27.797,99</b>	

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel üzerinde 200 m<sup>2</sup> sundurma alan ve 750 m<sup>2</sup> asma kat bölümleri projeye aykırı olarak inşa edilmiş olup bu bölümlere ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 4 parselde ise 30 m<sup>2</sup> güvenlik alanı ve 230 m<sup>2</sup> sundurma alanı ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 parsel üzerinde 200 m<sup>2</sup> sundurma alan ve 750 m<sup>2</sup> asma kat bölümleri projeye aykırı olarak inşa edilmiş olup bu bölümlere ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140947 ada 4 parselde ise 30 m<sup>2</sup> güvenlik alanı ve 230 m<sup>2</sup> sundurma alanına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu alanlar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi gereği yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

# BÖLÜM 6

## SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

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

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### ✘ TEHDİTLER

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

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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



## Pazar Değeri

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

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

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

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

## Pazar Yaklaşımı

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

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

## Arsa Emsalleri / Satış

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

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

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Polatlı Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış fiyatlarının imar durumları, yola cephe, geometrik ve topografik durumları, konumları ve ana ulaşım akslarına mesafeleri gibi durumlara göre değişiklik gösterdiği öğrenilmiştir. OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre tüm tahsisler aynı şekilde bir 1/4'lük bölüm peşin kalan kısım 12 taksit olarak yapılmaktadır. OSB arsa tahsislerinde şerefiye farkı uygulamakla beraber iç kesimlerde 2023 yılı arsa tahsis bedeli 400 TL/m<sup>2</sup>, Eskişehir-Ankara Yolu üzerinde yer alan arsaların 450 TL/m<sup>2</sup>, demiryoluna cepheli arsaların ise 420 TL/m<sup>2</sup> olabileceği öğrenilmiştir. OSB'den alınan bilgiye göre tahsis bedellerinin yeni belirlendiği ve henüz bir satış gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların birim satış değerinin peşin satış fiyatları dikkate alınarak 190-210 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- İlgili OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre OSB genelinde 2022 yılı için iç kısımlarda yer alan arsaların tahsis bedeli olarak 115 TL/m<sup>2</sup> belirlendiği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

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

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

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

## Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Mersin	Fabrika	2022	12.000 m <sup>2</sup>	6.000 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Gaziantep	Fabrika	2022	8.000 m <sup>2</sup>	5.750 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Gebze OSB	Fabrika	2022	16.000 m <sup>2</sup>	6.200 TL/m <sup>2</sup>

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

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

### HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

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

### MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Arsa Değeri	11.270.000 TL
Bina Değeri	120.064.347 TL
Harici Müteferrik İşler	9.861.250 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>141.195.597 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>141.195.000 TL</b>

**Tamamlanması durumunda;**

### ARSA DEĞERİ

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

### BİNA DEĞERİ

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

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

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

Not: Konu taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

### Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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



## 7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

## 7.8 KDV Konusu

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

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

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

Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%
---	----------------	-----

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

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

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

TASLAK

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 140947 ada 3 no.lu parsel ile ilişkin; 12.06.2007 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Mimari Proje"; 10.08.2001 tarih 017 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı"; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 16.06.2009 tarih, bila sayılı "Kısmi Yapı Kullanma İzni", 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı "Yapı Kullanma İzni" 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik binası ve 17 m<sup>2</sup> alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihi de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m<sup>2</sup> alanlı asma kat ile 200 m<sup>2</sup> sundurma alan için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir. Değerleme konusu 140947 ada 4 parsel ile 24.09.2013 ve bila tarihli "Onaylı Mimari Proje" 19.12.2013, 19.07.2022 ve 20.07.2022 tarih "Yapı Ruhsatı", 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı "Yapı Kullanma İzni" mevcuttur. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 30 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik binası ile 230 m<sup>2</sup> alanlı sundurma bölümü için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	141.195.000

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

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

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

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

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

## 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	141.195.000 TL	Yüzkırkbirmilyonyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	166.610.100 TL	Yüzaltmışaltımilyonaltyüzonbinyüz-TL

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

# BÖLÜM 9

## EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

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

TASLAK

**Ek 1: Tapu Belgeleri (Müşteriden beklenmektedir.)**

TASLAK



## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 15 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:53



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 15

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

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
652747893	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2896021	10000.00	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747894	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	896021/2896021	8960.21	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747895	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2896021	10000.00	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 15

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

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 15

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

4 / 15

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

5 / 15

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

6 / 15

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

7 / 15

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:56



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 5

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

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 5

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

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

4 / 5

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

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

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








5 / 5

## Ek 3: İmar Durumu



TASLAK

## Ek 4: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI												53235							
1. Ruhsat veren kurum Organize Sanayi Bölgesi						8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Düzeltme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fasadolik <input type="checkbox"/> 5 Kapı yenisi <input type="checkbox"/> 14 Merdiven yenisi <input type="checkbox"/> 6 Kuvvet <input type="checkbox"/> 15 Elektrik yenisi <input type="checkbox"/> 7 Çözümler <input type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tefahat <input type="checkbox"/> 17 İhtisar düzeni <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Başka düzeni						9. Ruhsatın onay tarihi 14.11.2007		10. Ruhsat no 000008-07		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilecek yapının adresi ANKARA İlçe POLATLI Büyük MERKEZ Köy MERKEZ Mahalle POLATLI08B Mahalle tanımlı kodu Mevcut binyapı cadde sokak/önü adı 202 Caddesi Cadde/Sokak tanımlı kodu 2 Dış kapı no 20 Site adı						13. İmar planı onay tarihi 01.02.1998		14. İmar durumu tarihi 01.01.2007		15. İmar durumu no		16. Zemin etütü onay tarihi 10.08.2007							
3. Pafta no 123						4. Aşağı no 3		5. Parsel no		6. Blok no		7. Bağlılık bölümü no							
17. Planifikasyon plan onay tarihi						18. Parselin kullanım amacı Sanayi			19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 10000.00										
20. Tapu (Eski) belgesi veriliş tarihi Polatlı O.S.B. Tahsis Belgesi						21. Tapu (Yeni) belgesi tarihi 08.03.1999			22. Tapu (Yeni) belgesi no										
23. CED raporu onay tarihi						24. Planlanan inşaat başlama tarihi 15.11.2007		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi 14.02.2008		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 14.11.2010									
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no Panelsan Çatı Cephe Sist. San. ve Tic. A.Ş. 13993059740 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı POLATLI VERGİ DAİRESİ 29. Vergi kimlik no 7210294001 30. Adresi Polatlı O.S.B. 202. Caddesi No.20 Polatlı/ANKARA				Yapı Mühendisinin 32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no Panelsan Çatı Cephe Sist. San. ve Tic. A.Ş. 13993059740 33. Oda sicil no 6235-23/116 34. Oda sicil durum belge no 06.07.2007 35. Vergi kimlik no POLATLI VERGİ DAİRESİ 7210294001 37. Sigorta sicil no 23421010111 38. Sığartma tarihi 04.10.2007 39. Sığartma no 07606 40. Yapı müdahale veht belge no OS-11334661 41. Sıcaz esas adresi Polatlı O.S.B. 202. Caddesi No.20 Polatlı/ANKARA				Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, ünvanı 44. TC kimlik no 45. Oda sicil durum belge no 46. Sigorta sicil no 47. Sığartma tarihi 48. Sığartma no 49. Adresi 50. İmza											
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler													
51. Kullanma amacına göre yapının bağlilık bölümü ile ilişki durumu		52. Bağlilık bölüm sayısı		53. Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )		54. Zemin yapı sayısı		55. Yarıklı bağlilık bölüm sayısı		56. Yarıklı kuru bölme (daire) sayısı		57. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		58. Yapı yüksekliği (m <sup>2</sup> )					
12511 - Fabrika binası		1		8990.00		1		1		4569.00		8990.00		8990.00					
59. Toplam yapı sayısı		60. Toplam bağlilık bölüm sayısı		61. Toplam kuru bölme (daire) sayısı		62. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		63. Toplam yapı yüksekliği (m)		64. Yapının yer kotu altı sayıları		65. Yapının yer kotu üstü kat sayıları		66. Yapının toplam kat sayıları					
1		1		1		4569.00		8990.00		1		2		3					
68. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m)		69. Yapının yer kotu üstü yüksekliği (m)		70. Yapının toplam yüksekliği (m)		71. İskele kat yüksekliği (m)		72. Yapının sınıfı		73. Yapının grubu		74. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		75. Yapının maliyeti (YTL)					
5.60		10.00		15.60		71. İskele kat yüksekliği (m)		IV		A		482.00		4333180.00					
76. Yapının ana değeri (YTL)		77. Anlaşılabilir yapının maliyeti (YTL)		78. Form düzenlenirken kullanılan maliyet (YTL)		76. Yapının ana değeri (YTL)		100000.00		4433180.00		4333180.00		4333180.00					
Yapının Teknik Özellikleri						Yapının Yapı Sistemleri													
79. İskele Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merdivenli sistemli kolonlar <input type="checkbox"/> 2. İskele içi kolonlar <input type="checkbox"/> 3. Kan kolonları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğru gaz kolonları <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7.						85. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Anlaşılabilir <input type="checkbox"/> 2. Besli tesisatlar <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Plaj <input type="checkbox"/> 7. Tesis suyu <input type="checkbox"/> 8. Havadan <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paralel <input type="checkbox"/> 11. Yangın teslatları <input type="checkbox"/> 12.													
80. İçine Anlaşılabilir Kullanılan Yalıtı Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kuru yalıtı <input type="checkbox"/> 2. Fütürol <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.						86. Otak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Besli tesisatları <input type="checkbox"/> 3. Açık otaklar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otaklar <input type="checkbox"/> 5. Kapalı garajlar <input type="checkbox"/> 6. Köprüler <input type="checkbox"/> 7. Otak depoları <input type="checkbox"/> 8. Sığırnak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.													
81. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Solenoid <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kızıl <input type="checkbox"/> 5. Mıgırsık <input type="checkbox"/> 6.						87. Yapının Yapı Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İskele (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Anlaşılabilir <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perforat sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perforat sistem <input type="checkbox"/> 2. Yalıtım (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan otaklar <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6.													
82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fütürol <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kuru yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.						88. Duvar Doğru Medyası Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Silet <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Anlaşılabilir <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6. Gırtapın <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 8. Hıf <input type="checkbox"/> 9.													
83. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınabilir suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosfatlı						89. Dişleme <input type="checkbox"/> 1. Puk Kır <input type="checkbox"/> 2. Marmer Dişleme <input type="checkbox"/> 3. Anlaşılabilir <input type="checkbox"/> 4. Anlaşılabilir <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.													
Yapı Projeleri						Yapının Yapı Sistemleri													
90. Onay tarihi		91. Adı soyadı		92. TC kimlik no		93. Oda sicil durum belge no		94. Adresi		95. İmza									
12.06.2007		Ali KUCAK		10591171904		P021626		Turgut Reis Cad. No.60/1 Anıttepe Çankaya/ANKARA											
24.10.2007		İlker SEZAN		28294757622		07-2748		İstanbul Karayolu 28. Km Saray Kazanı/ANKARA											
18.06.2007		Veil DİDİ		61270123226		02832		Posta Cad. Kızılbey Sok. No.6/66 Ulus/ANKARA											
27.06.0007		Hayati VURUŞKAN		28420164782		985		Posta Cad. Kızılbey Sok. No.6/66 Ulus/ANKARA											
10.08.2007		Fatih ÖZKAN		13213936592		5853/800		Maltepe Mah. GMK Bulv. Ünal İşn. No.60 Çankaya/ANKARA											



### YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum POLATLU(ÖSB)		8. Ruhsatın velayet amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi 19 Kasım 2015		10. Ruhsat no 15/3859		11. İlçe POLATLI	
2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA		2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/>		13. İmar planı onay tarihi 01.02.1988		14. İmar durumu tarihi 27.08.2013		15. İmar durumu no. 09/2013	
3. Ruhsat alanın adı POLATLU(ÖSB)		3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>		17. Parçeleme plan onay tarihi / /		18. Parçelenin kullandığı alan SANA YI		19. Parçelenin alanı 20000	
4. Adres Meydan bulvarı, cadde, sokak, köy adı 202 CADDESİ		4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforit <input type="checkbox"/>		20. Tapu teslim belgesi verilen kurum POLATLU ÖSB TAHSİS BELOELERİ		21. Tapu teslim belgesi tarihi / /		22. Tapu teslim belgesi no. / /	
5. Mülkiyet türü Mülkiyet türü kodu: 2		5. Kat sayısı <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>		23. ÇED raporu onay tarihi 21.08.2013		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi / /		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi / /	
6. Çeşitli teknik şartlar Çeşitli teknik şartlar kodu: 2		6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>		26. Ruhsatın geçerlik tarihi 9 Kasım 2015					
7. Çeşitli teknik şartlar Çeşitli teknik şartlar kodu: 2		7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/>							
8. Çeşitli teknik şartlar Çeşitli teknik şartlar kodu: 2		8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 17. İhtifaz duvarı <input type="checkbox"/>							
9. Çeşitli teknik şartlar Çeşitli teknik şartlar kodu: 2		9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Balıpa duvarı <input type="checkbox"/>							
10. Çeşitli teknik şartlar Çeşitli teknik şartlar kodu: 2		10. Diğer <input type="checkbox"/>							

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. PANEL SAN ÇATI CEP. SİS. TRZ. ENJ. GİD. TAR. LÜJ. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. E TİC. A.Ş. 13963059740		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. PANEL SAN ÇATI CEP. SİS. TRZ. ENJ. GİD. TAR. LÜJ. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. 13963059740		42. Adı soyadı, unvanı KEMAL ERDOĞAN TALAY	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı OSTİM V.D.		33. Oda sicil no. 4171068		43. TC kimlik no. 39137227240	
29. Vergi kimlik no. 7210294001		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı OSTİM V.D.		44. Oda sicil no. 10174	
30. Adres TURGUT ÖZAL BULVARI NO:2014 İSKITLER ALTINDAĞANKARA		35. Vergi kimlik no. 7210294001		45. Sigorta sicil no. 30.09.2013	
31. İmza		36. Sigorta sicil no. 00		46. Södeleme tarihi / /	
37. Södeleme tarihi / /		38. Södeleme no. / /		47. Södeleme no. / /	
39. Yayımlanmış yetki belge no. 0006212179592904		40. Sicile esas adres TURGUT ÖZAL BULVARI NO:2014 İSKITLER ALTINDAĞANKARA		48. Adres ESAT CADDESİ 27/2 KÖÇEKESAT ÇANKAYAANKARA	
41. İmza		49. İmza		50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler									
50. Kullanma amacına göre yapının başlıca bölümleri ile ortak alanları (12511) Fabrika binası		51. Başlıca bölümler sayısı 1		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 5030,4		53. Benzer yapı sayısı 1		54. Yapıda başlıca bölümler sayısı 1		55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı /		56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4		57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4	
58. Toplam yapı sayısı 1		59. Toplam başlıca bölümler sayısı 1		60. Toplam konut birimi(daire) sayısı /		61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4		62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4		63. Yapının yol kolu altı kat sayısı 1		64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı /		65. Yapının toplam kat sayısı 1	
66. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) /		67. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m) /		68. Yapının toplam yüksekliği(m) /		69. Yapının toplam yüksekliği(m) /		70. İlave kat yüksekliği(m) /		71. Yapının sınıfı II		72. Yapının grubu C		73. 1 m <sup>2</sup> maliyet (TL) 370	
74. Yapının maliyet (TL) 1861248		75. Yapının arsa değeri (TL) /		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) /		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 1861248									

Yapının Teknik Özellikleri							
78. Isınma Sistemi 1. Merkezi ısıtılabilir kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobası <input type="checkbox"/>		84. Tesisatlar 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. /		85. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşak otoban <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otoban <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Döğünak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. /		86. Yapının Tesisat Sistemi 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/>	
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgâr <input type="checkbox"/> 9. /		80. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Soğutma <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektör <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıçtırak <input type="checkbox"/> 6. /		81. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. /		87. Duvar Döğü Maddesi Cinsi 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. /	
82. İçme Suyu 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kamakasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforit <input type="checkbox"/>		83. Atık su 1. Kamakasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforit <input type="checkbox"/>		88. Döğeme 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döğeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. /			

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi 13.11.2013		90. Adı soyadı SONER TAŞÇIOĞLU		91. TC kimlik no. 25001164764	
92. Onay tarihi 13.11.2013		93. Adı soyadı BURAK UYAROĞLU		94. TC kimlik no. 27235175440	
95. Onay tarihi 13.11.2013		96. Adı soyadı ADEM CANOZ		97. TC kimlik no. 15833638030	
98. Onay tarihi 13.11.2013		99. Adı soyadı İSHAK SOYALP		100. TC kimlik no. 27731241434	
101. Onay tarihi 13.11.2013		102. Adı soyadı SATILMIŞ ÇAĞLI		103. TC kimlik no. 18928027108	
104. Onay tarihi / /		105. Adı soyadı		106. TC kimlik no.	
107. Onay tarihi / /		108. Adı soyadı		109. TC kimlik no.	
110. Onay tarihi / /		111. Adı soyadı		112. TC kimlik no.	

**YAPI RUHSATI**

Ruhsat Takip No:

000001

06

1. Ruhsatı veren kurum POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ II - ANKARA	2. Ruhsatın verilme amacı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme	<input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Yeniden	<input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> İstinat duvarı	<input type="checkbox"/> Taahhüt <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı	3. Ruhsatın onay tarihi 20.06.2006	4. Ruhsat No 00001-06
İlçe: POLATLI	8. İmar Planı Onay Tarihi 01.02.1998	9. Parselasyon planı onay tarihi / / 2002	10. İmar durumu tarihi ve no. 21.02.2005	5. Pafta No	6. Ada No 123	7. Parsel No 2
Bucak: .....	11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) TİCARİ - 10.000 m <sup>2</sup>	12. Tapu tescil belgesi veren kurum TAHİSİS BELGESİ POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD.	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 08.03.1999	Mahalle: .....	14. Zemin Elüdü Onay tarihi 31.12.2005	15. ÇED raporu onay tarihi / / 2002
Belediye: .....	16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.06.2006	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20.10.2006	18. Ruhsatın Geçerlilik tarihi 20.06.2009			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. AŞ.	<input checked="" type="checkbox"/> özel <input type="checkbox"/> kamu	24. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. AŞ.	25. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET	34. Adı, soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM VD	26. Kurum sicil no 3139	27. Bağlı olduğu vergi dai. OSTİM VD	28. Vergi dairesi sicil no 7210294001	36. Büro tescil no	37. Oda belge no
21. Vergi dairesi sicil no 7210294001	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarih ve no	31. Mütahhlik kame no 3063	38. Sigorta sicil no	39. Sözleşme tarihi ve no
22. Adres POSB 3 CAD. NO.3 POLATLI/ANKARA	23. İmza	32. Adres POSB 3 CAD. NO.3 POLATLI/ANKARA	33. İmza	40. Adres	41. İmza
42. Yapının ünifelerinin kullanım amacı FABRİKA BİNASI	43. Ünile Sayısı 1	44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1322,00	45. Benzer yapı sayısı 2	46. Toplam yapı sayısı 2	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) 1322
48. Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> ) 3902	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 2	51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1322	52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 4034	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı ---
54. Yapının yol kotu üst kat sayısı ---	55. Yapının toplam kat sayısı 2	56. İlave kat sayısı ---	57. Yapının yüksekliği (m) 8	58. İlave kat yüksekliği (m) ---	59. Yapının sınıfı 4
60. Yapının grubu A	61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL) 430	62. Yapının inşaat maliyeti(YTL) 500.460	63. Yapının arsa değeri (YTL) 0	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 500.460	

**YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER**

65. ISINMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paraloner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Yağmursuyu 68. SICAK SU Termin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> İnci dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu Suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gaz beton <input type="checkbox"/> Beton Blok <input checked="" type="checkbox"/> Halı panel	72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Manlar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap
---	--	---	--	---	---

**YAPI PROJELERİ**

73. Onay tarihi Mimarı 31.12.2005	PROJE MÜELLİFİNİN	74. Adı soyadı ALİ KUÇAK	75. Oda sicil no 14124	76. Büro tescil no 06.1717	77. Oda belge no 06.018867	78. Adres TURGUT REİS CAD. 60/1 ANITTEPE / ÇANKAYA / ANKARA	79. İmza AKUŞ	
Siyah 31.12.2005		İLKER SEZAN	46594	06/04171	06.1199	İSTANBUL YOLU 28 KM SARAY KAZANI/ANKARA		
Elektrik 31.12.2005		VELİ DİDİ	7906	5180051040		45512	POSTA CAD. KIZILBEY SOK. B/68 ULUS / ANKARA	
Mekanik tesisat 31.12.2005		MUSTAFA NACAĞ	5668	0599A	5876/800		GOP MURAT MAH. TUTUMLU SOK. 10/14 ÇANKAYA / ANKARA	

## YAPI RUHSATI

TSE

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

1- Ruhsatı veren Kurum <b>SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ</b>		POLATLI ORGANİZE		2- Ruhsat Tarihi 10 Ağustos 2001		3- Ruhsat Numarası 017	
4- Ruhsatın Veriliş Maksudı YENİ YAPI		5- Mahallesi Polatlı Organize Sanayi Bölgesi		6- Pafta No		7- Ada No 123	
8- Parsel No 2		9- İmar Durumu Tarihi		10- İmar Durumu Numarası 017		11- Isınma Türü RADYAN	
12- Yakıt Türü LPG.		13- Tapu tescil belgesi veren kurum TAHSİS BELGESİ POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		14- Tapu Tescil Belgesi Tarihi 8 Mart 1999		15- Tapu Tescil Belgesi Numarası	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16- Adı Soyadı / Ünvanı İNŞAAT SANAYİ LTD.ŞTİ.		TİMAŞ İZOLASYON METAL		20- Adı Soyadı / Ünvanı İNŞAAT SANAYİ LTD.ŞTİ.		21- Kurum sicil no.	
17- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi OSTİM		18- Vergi Dairesi Sicil No 8440133998		22- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi OSTİM		23- Vergi Dairesi Sicil No 8440133998	
19- Adresi 32. Sok. No:29-31-33 06370 ANKARA		Ostim Organize Sanayi Sitesi		24- Adresi 32. Sok. No:29-31-33 06370 ANKARA		Ostim Organize Sanayi Sitesi	
25- Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı		26- Ünite Sayısı		27- Yüzölçümü M2		28- Yol seviyesi altında kat sayısı	
29- yol seviyesi üstünde kat sayısı		30- Toplam Kat Sayısı		31- Yapının Yüksekliği		32- 1 M2'sinin Maliyeti	
33- Yapının Sınıfı		34- Yapının Grubu		35- İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 428.496.000.000 TL		36- AIT OLDUĞU YIL 2001	
37- Yapının Arsa Değ. 10.000.000.000 TL		38- Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 438.496.000.000 TL		39- İskeletin Cinsi BETONARME- PREFABRİK		40- İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA	
41- Yığma Yapının Cinsi		RUHSAT EKI PROJELER		FENNI MES'ULUN (TUS)			
42- Mimari Proje ALI KUCAK		43- Statik Proje ILKER SEZAN		44- Tesisat Projeleri M.YÜCEL MUNGAN HAYATI VURUSKAN		49- Adı Soyadı ÖMER ERDOĞAN	
45- Dolgu Toplamı		46- Kazı Toplamı 3.000 m3		47- Harice çıkacak kazı toplamı		50- Adresi 32.SOKAK NO:29-31-33 OSTİM-ANKARA	
48- Harice Çıkacak kazı toplamının döküleceği yer KENDİ ARSASI		51- Taahhüdü 10 Ağustos 2001 18133		52- Kurum Sicil NO.		54- M Z A S I	
53- Oda Sicil NO. 31798		RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		55- Getirin Mahiyeti			
56- Makbuz Tr.		57- Mkb.no		58- TUTARI (TL.)		59- AÇIKLAMA	
60 - Otopark harcı		61- Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı İmzası		62- Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı İmzası		63- Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı İmzası, Mühürü	
Yol - Kanal Harcı		10.08.2001		090		OTOPARK	
Bina - İnşaat Harcı		10.08.2001		090		İHTİYACI	
C e z ä		10.08.2001		090		PARSELİN	
Diğer Harçlar		10.08.2001		090		İÇİNDE	
TOPLAM		220.000.000 TL		KARŞILANACAKTIR.		60 - Otopark harcı	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.		YILDIRM BEYAZIT BAĞDATLI KONTROL MÜHENDİSİ		HASAN BEN YÖNETİM KURULU BAŞKANI		Trafik Komisyonunun gün ve ..... sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılana- madığından ..... TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.	

## YAPI RUHSATI

### Building Licence

Berket / Katlılık: **107879603**

1. Ruhsat Verilen Kurum: POLATLI (OSB)		9. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi:		11. Ruhsat no:		12. İlk ruhsat tarihi:		13. İkinci ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		1. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		17 Mart 2020		03/2019		18.01.2018		98/97	
İ. ANKARA İlçe: POLATLI		2. Yastıkla <input type="checkbox"/>		14. İmar planı onay tarihi:		15. İmar durum bel. tarihi:		16. İmar durum bel. no:		17. Zemin etüdü onay tarihi:	
Köy: ...		3. Yarıdan <input checked="" type="checkbox"/>		14.12.2019		...		...		...	
Mahalle/Avanü: ÇEKİRDEKSİZ OSB MAH. Mahalle tarhim kodu: 101		4. İlk bina <input type="checkbox"/>		18. Parçeleme plan onay tarihi:		19. Parçeleme kutlaması amacı:		20. Parçeleme alanı(m <sup>2</sup> ):		21. Tapu tesisi belge no:	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyü adı: 202		5. Kiri taşıyıcı <input type="checkbox"/>		14.12.2019		SANAYİ		20000		23. Tapu tesisi belge no:	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tarhim kodu: 2		6. İlave <input type="checkbox"/>		16. Parçeleme plan onay tarihi:		19. Parçeleme kutlaması amacı:		20. Parçeleme alanı(m <sup>2</sup> ):		21. Tapu tesisi belge no:	
Bina adı:		7. Geçici <input type="checkbox"/>		16. Parçeleme plan onay tarihi:		19. Parçeleme kutlaması amacı:		20. Parçeleme alanı(m <sup>2</sup> ):		21. Tapu tesisi belge no:	
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölünme no: 8. Yapı Kimlik No: 9. Yarı Kimlik No:		10. Restorasyon <input type="checkbox"/>		11. Süpürme <input type="checkbox"/>		12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>		13. Fosforifik <input type="checkbox"/>		14. Mekânik tesisat <input type="checkbox"/>	
127-C-20-B-3-A-D		140/30		2						720775378	
		10. Restorasyon <input type="checkbox"/>		11. Süpürme <input type="checkbox"/>		12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>		13. Fosforifik <input type="checkbox"/>		14. Mekânik tesisat <input type="checkbox"/>	
		15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>		16. İlim değişikliği <input type="checkbox"/>		17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/>		18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>			
		19. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>		16. İlim değişikliği <input type="checkbox"/>		17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/>		18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>			
		20. Parçeleme alanı(m <sup>2</sup> ):		21. Tapu tesisi belge no:		22. Tapu tesisi belge tarihi:		23. Tapu tesisi belge no:		24. ÇED rapor onay tarihi:	
		20000		20000		...		...		25. Planlanan inşaat başlama tarihi:	
		20000		20000		...		...		26. Planlanan inşaat bitiş tarihi:	
		20000		20000		...		...		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
		20000		20000		...		...		17 Mart 2022	

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin		
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: RECEP KAAN MAŞLAK, PANEL SAN ÇATI CEPHE SİS. TURİZ ENERJİ GİD. TAR. LOJİNG. SAN. VE TİC. A.Ş. 13990059804			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: RECEP KAAN MAŞLAK, PANEL SAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN VE TİC A.Ş. 13990059804			43. Adı soyadı, unvanı: BUHARI DEMİR İNŞAAT YÜKSEK MÜHENDİSİ		
29. Bağı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM V.D.			34. Oda sicil no: 41/1968			44. TC kimlik no: 18200079108		
30. Vergi kimlik no: 7210294001			35. Bağı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM V.D.			45. Oda sicil no: 32890		
31. Adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1 BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA			37. Sigorta sicil no: 00			46. Sigorta sicil no: 08 11 2017		
32. İmza:			38. Sözleşme tarihi:			47. Sözleşme tarihi: 08 11 2017		
			39. Sözleşme no:			48. Sözleşme no: 01		
			40. Yapı mütahhidi yetki belge no: 0000212170592604			49. Adres: DEMİRLİBAHÇE MAH. DOĞANBAHÇESİ SK. AK TİMUR APT. BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 12 MAMAK / ANKARA		
			41. Sicile esas adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1 BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA			50. İmza:		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
51. Kullanıma amacına göre yapının bölünme bölümleri ile ortak alanları	52. Başlımsız bölünme sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m <sup>2</sup> )	54. Toplam yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	55. Becerici yapı sayısı	56. Yapıda başlımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birim(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )
1251 - Sanayi	1		3294		1		3294
59. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam başlımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birim(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )	64. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	65. Yapının yalıtım alanı(m <sup>2</sup> )	66. Yapının yalıtım alanı(m <sup>2</sup> )
				3294	3294		
67. Yapının toplam kalınlığı	68. İlave kat sayısı	69. Yapının yalıtım alanı(m <sup>2</sup> )	70. Yapının yalıtım alanı(m <sup>2</sup> )	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. İlave kat yüksekliği(m)	73. Yapının sınıflandırılması	74. Yapının grubu
1			10,29	10,29		C	
75. Yapının yüksekliği	76. 1 m <sup>2</sup> maliyet (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arazi değeri (TL)	79. Arazinin toplam maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	81. Yapının yüksekliği	82. Yapının grubu
	502	1653588		1653588	1653588		

Yapının Teknik Özellikleri			
81. Isıtma Sistemi		87. Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritörleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritörleri <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...		<input type="checkbox"/> 1. Anzima <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pa su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...	
82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		88. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıtı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...		<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kâğıt deposu <input type="checkbox"/> 6. Kömürhane <input type="checkbox"/> 7. Çamaşhanası <input type="checkbox"/> 8. Sigara deposu <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzmeye havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...	
83. Sıcak Su Temin Şekli		89. Yapının Taçyüzü Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. ...		<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...	
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi		90. Duvan Dolgu Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...		<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kalsiyum <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ...	
85. İşme Suyu		91. Döşeme	
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Teşviki suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforifik <input type="checkbox"/> 7. ...		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kilit <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...	
92. Parsel Dışı Otopark: <input type="checkbox"/> 1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok			

Yapı Projeleri			
93. Onay tarihi:	94. Adı soyadı:	95. TC kimlik no:	96. Oda sicil no:
27.12.2017	BUHARI DEMİR	18200079108	32890
Elektrik:			
22.12.2019	NEVZAT ÜÇER	43402002764	4392
Mekânik Tesisat:			
22.12.2019			
ZEMİN ETÜDÜ:			
22.12.2019			

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kimlik No 104330972							
1 Ruhsat veren Kurum: POLATLUSOBİ				6 Ruhsatçı veritipi alanı <input type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Dönüştürme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanan değişim <input type="checkbox"/> 4 Ek tesis <input type="checkbox"/> 13 Yeniden <input type="checkbox"/> 5 Kat katmanı <input type="checkbox"/> 14 Makamli binalar <input checked="" type="checkbox"/> 6 Sade <input type="checkbox"/> 15 Eskiye bakış <input type="checkbox"/> 7 Değişim <input type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tesisat <input type="checkbox"/> 17 İnatlı binalar <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Başka binalar				10 Ruhsatçı imzalı tarih: 19.07.2022		11 Ruhsatçı no: 09/2022		12 Ruhsat tarihi: 19.11.2013		13 Ruhsat no: 1602073			
2 Ruhsat veriliş yeri adresi: ANKARA İpe POLATLI				14 İmar planı imzalı tarihi: 1.08.2021				15 İmar durum bel. tarihi: 11.08.2023		16 İmar durum bel. no: 201		17 Zemin etabı imzalı tarihi: 1.12.2021					
Mahalle/İhale: ÇEKİRDEK2008 MAH. Mahalle tarifi no: 187				18 Planlaşma planı imzalı tarihi: / /				19 Planlı kullanım amacı: SAĞLIK		20 Planlı alan(m <sup>2</sup> ): 27396,02		21 Tapu tesviye belgesi verim durumu: POLATLI SOBİ TANIŞLIK MÜHÜRLEME					
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy no: 202				22 Tapu tesviye belgesi tarihi: / /				23 Planlama imza tarihi: / /		24 Tapu tesviye belgesi no: / /		25 Ruhsatçı papiriz tarihi: 19.07.2024					
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tarifi no: 2				26 Planlama imza bilgisi tarihi: / /				27 Planlama imza bilgisi tarihi: / /		28 Planlama imza bilgisi tarihi: / /		29 Ruhsatçı papiriz bilgisi: / /					
Etiler no: / /				30 Planlama imza bilgisi tarihi: / /				31 Planlama imza bilgisi tarihi: / /		32 Planlama imza bilgisi tarihi: / /		33 Ruhsatçı papiriz bilgisi: / /					
3 Paha No: 27-C-24-B-3-A		4 Ada No: 148133		5 Parsel No: 3		6 Blok No: /		7 Bağlımsız bölüm no: 1		8 Yapı Kimlik No: 28290053							
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mütahhhidinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>									
34 Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no: BERHAH MAŞLAK, (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN TİC A.Ş. / 1386208740)				35 Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no: BERHAH MAŞLAK, (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN TİC A.Ş. / 1386208740)				36 Adı soyadı/ünvanı, MEBURİYE MAH. TURKİŞ REİS CAD. NO: 17 İÇ KAPILI Y ÇAMKAYA / ANKARA									
37 Bağılı olduğu vergi dairesi adı: ÇETİM V.D.				38 Oda sicil no: 417186				39 TC kimlik no: 2840280142									
39 Vergi kimlik no: 721024001				40 Bağılı olduğu vergi dairesi adı: ÇETİM V.D.				41 Oda sicil no: 10174									
31 Adres: ÇEKİRDEK2008 MAH. 200 CAD. PANELSAN BLOK NO: 18 POLATLI / ANKARA				32 İnce: / /				42 Oda sicil no: 32.08.2013									
43 Sade esas adres: ÇEKİRDEK2008 MAH. 200 CAD. PANELSAN BLOK NO: 18 POLATLI / ANKARA				44 İnce: / /				45 Adres: MEBURİYE MAH. TURKİŞ REİS CAD. NO: 17 İÇ KAPILI Y ÇAMKAYA / ANKARA									
46 İnce: / /				47 İnce: / /				48 İnce: / /									
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>													
51 Kullanan emsaliye göre yapı tipi, bağimsız bölümler ile ornat alanları		52 Bağimsız bölüm sayısı		53 Tesisat ruhsatı ile tesisat alanı (m <sup>2</sup> )		54 Toplam yapılmış (m <sup>2</sup> )		55 Binalar yapı sayısı: 1		56 Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 1		57 Yapıda binalar toplam sayısı: 1		58 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 8007,38		59 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 10007,38	
1261 - Sanayi		1				8007,38		60 Toplam yapı sayısı: 1		61 Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1		62 Toplam binalar toplam sayısı: 1		63 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 8007,38		64 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 10007,38	
65 Yapının yıl kulu altı kat sayısı: 1				66 Yapının yıl kulu altı kat sayısı: 1				67 Yapının toplam kat sayısı: 1				68 Tavan yüksekliği: / /					
69 Yapının yıl kulu altı yüksekliği(m): / /				70 Yapının yıl kulu altı yüksekliği(m): 8,58				71 Yapının toplam yüksekliği(m): 8,58				72 Tavan bel yüksekliği(m): / /					
73 Yapının sınıfı: / /		74 Yapının grubu: / /		75 Grup no: 3		76 1 m <sup>2</sup> malîyet (TL): 2425		77 Yapının malîyeti (TL): 24483375,75		78 Yapının arazi değeri (TL): / /		79 Arazi değeri yapının malîyeti (TL): 24483375,75		80 Form düzenlenmiş binalar malîyeti (TL): 22948852,75			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																	
81 Isınma Sistemi				87 Tesisatlar				88 Otomatik Kullanım Alanları				89 Yapının Yapısal Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtma sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 2 Bina içi ısıtıcılar <input type="checkbox"/> 3 Kat ısıtıcıları <input type="checkbox"/> 4 Bina <input type="checkbox"/> 5 Diğer geç ısıtıcılar <input type="checkbox"/> 6 Klima <input type="checkbox"/> 7				<input type="checkbox"/> 1 Arama <input type="checkbox"/> 2 Bar istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Hava ısıtma <input type="checkbox"/> 6 Pe su <input type="checkbox"/> 7 Tesisat su <input type="checkbox"/> 8 Hıçahat <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paralel <input type="checkbox"/> 11 Yangın sistemi <input type="checkbox"/> 12				<input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekli binalar <input checked="" type="checkbox"/> 3 Ajan misafir <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Ajanlar girişi <input type="checkbox"/> 6 Ajanlar girişi <input type="checkbox"/> 7 Otomatik <input type="checkbox"/> 8 Otomatik <input type="checkbox"/> 9 Otomatik <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 12				<input type="checkbox"/> 1 Sabit (Kısmi) <input type="checkbox"/> 2 Yigma (Kısmi) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Klima <input type="checkbox"/> 1.1 Belirli <input type="checkbox"/> 1.2 Alpas <input type="checkbox"/> 1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 1.4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 1.5 Klima <input type="checkbox"/> 1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perforasyon <input type="checkbox"/> 1.3 Çerçevesiz-Perforasyon <input type="checkbox"/> 1.4					
82 Isınma Amacı Kullanılan Yalıtım Türü				83 Sıcak Su Temin Sistemi				84 Sıcak Su Yalıtım Türü				85 Dışarıya Dışarıya Çıkış					
<input type="checkbox"/> 1 Kat yalıt. <input type="checkbox"/> 2 Duvar <input checked="" type="checkbox"/> 3 Diğer geç <input type="checkbox"/> 4 LPO <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Çelik <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Diğer <input type="checkbox"/> 9				<input type="checkbox"/> 1 Termal <input checked="" type="checkbox"/> 2 Sıcak su <input type="checkbox"/> 3 Diğer geç <input type="checkbox"/> 4 LPO <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Sıcak su <input type="checkbox"/> 7 Diğer geç <input type="checkbox"/> 8 LPO <input type="checkbox"/> 9 Elektrik <input type="checkbox"/> 10 Diğer geç <input type="checkbox"/> 11 Diğer geç <input type="checkbox"/> 12				<input type="checkbox"/> 1 Duvar <input type="checkbox"/> 2 Tavan <input type="checkbox"/> 3 Tavan <input type="checkbox"/> 4 Duvar <input type="checkbox"/> 5 Tavan <input type="checkbox"/> 6 Duvar <input type="checkbox"/> 7 Tavan <input type="checkbox"/> 8 Duvar <input type="checkbox"/> 9 Tavan <input type="checkbox"/> 10 Duvar <input type="checkbox"/> 11 Tavan <input type="checkbox"/> 12				<input type="checkbox"/> 1 Sıcak su <input type="checkbox"/> 2 Tavan <input type="checkbox"/> 3 Tavan <input type="checkbox"/> 4 Duvar <input type="checkbox"/> 5 Tavan <input type="checkbox"/> 6 Duvar <input type="checkbox"/> 7 Tavan <input type="checkbox"/> 8 Duvar <input type="checkbox"/> 9 Tavan <input type="checkbox"/> 10 Duvar <input type="checkbox"/> 11 Tavan <input type="checkbox"/> 12					
86 Isınma Türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Sıcak su <input type="checkbox"/> 2 Diğer geç <input type="checkbox"/> 3 Diğer geç <input type="checkbox"/> 4 Diğer geç <input type="checkbox"/> 5 Diğer geç <input type="checkbox"/> 6 Diğer geç <input type="checkbox"/> 7 Diğer geç <input type="checkbox"/> 8 Diğer geç <input type="checkbox"/> 9 Diğer geç <input type="checkbox"/> 10 Diğer geç <input type="checkbox"/> 11 Diğer geç <input type="checkbox"/> 12				86 Ajan su: <input type="checkbox"/> 1 Merkezi <input type="checkbox"/> 2 Merkezi <input type="checkbox"/> 3 Merkezi <input type="checkbox"/> 4 Merkezi <input type="checkbox"/> 5 Merkezi <input type="checkbox"/> 6 Merkezi <input type="checkbox"/> 7 Merkezi <input type="checkbox"/> 8 Merkezi <input type="checkbox"/> 9 Merkezi <input type="checkbox"/> 10 Merkezi <input type="checkbox"/> 11 Merkezi <input type="checkbox"/> 12				86 Ajan su: <input type="checkbox"/> 1 Merkezi <input type="checkbox"/> 2 Merkezi <input type="checkbox"/> 3 Merkezi <input type="checkbox"/> 4 Merkezi <input type="checkbox"/> 5 Merkezi <input type="checkbox"/> 6 Merkezi <input type="checkbox"/> 7 Merkezi <input type="checkbox"/> 8 Merkezi <input type="checkbox"/> 9 Merkezi <input type="checkbox"/> 10 Merkezi <input type="checkbox"/> 11 Merkezi <input type="checkbox"/> 12				86 Ajan su: <input type="checkbox"/> 1 Merkezi <input type="checkbox"/> 2 Merkezi <input type="checkbox"/> 3 Merkezi <input type="checkbox"/> 4 Merkezi <input type="checkbox"/> 5 Merkezi <input type="checkbox"/> 6 Merkezi <input type="checkbox"/> 7 Merkezi <input type="checkbox"/> 8 Merkezi <input type="checkbox"/> 9 Merkezi <input type="checkbox"/> 10 Merkezi <input type="checkbox"/> 11 Merkezi <input type="checkbox"/> 12					
<b>Yapı Projeleri</b>																	
93 Oda tarihi		94 Adı soyadı		95 TC kimlik no		96 Oda sicil no		97 Adres		98 İnce							
18.11.2013		ROKEM TAÇÇIOĞLU		2000144794		9308		HAKI BAYRAM MAH. TALATPAŞA BUL. NO: 38 İÇ KAPILI 4 ALTINDAĞ / ANKARA		/ /							
18.11.2013		BURAK DEMİR		1650079128		9268		ZEMREBAĞCI MAH. DOĞANBAĞCI Bİ. AKIŞIR APPT. BLOK NO: 2 KAPLI NO: 12 MAMAK / ANKARA		/ /							
/ /		AGAH YILDIZ		1480718182		6771		YOKSULTEPE MAH. NARAHİDİLİ CAD. NO: 047 RECİDİN / ANKARA		/ /							
/ /		CEMALETTİN ATIL		3984202808		1020		HAKI BAYRAM MAH. ANAFATILAN CAD. ALI YILGIZCI B. HAN BLOK NO: 38 İÇ KAPILI NO: 32 ALTINDAĞ / ANKARA		/ /							
/ /		MEVZAT UÇER		6942028274		4342		ZEMREBAĞCI MAH. 498 CAD. FİLMBAZ APARTMANI BLOK NO: 12 İÇ KAPILI NO: 8 YERBAĞCI / ANKARA		/ /							
/ /		BERCAN UYSAL		18483812234		8718		SAYILIRLIĞI MAH. 1802 CAD. GÜNGÖR YİĞİT BLOK NO: 10F İÇ KAPILI NO: 18 SİNCAN / ANKARA		/ /							

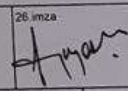
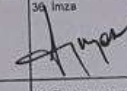
YAPI RUHSATI Building Licence				114530579		Sıra No / Kat No	
1 Ruhsat Verilme Tarihi: POLATLU0801				10 Ruhsatın esas tarihi: 20.07.2022		11 Ruhsat no: 20/2022	
2 Ruhsat verilen yapıcin adı ve adresi: ANKARA İPE POLATLU				14 İmar planı esas tarihi: 7.06.2021		15 İmar karar bel. tarihi: 17.06.2022	
3 Rüy: ANKARA İPE POLATLU				16 İmar karar bel. no: 201		17 Zammı vb. esas tarihi: 1.12.2021	
4 Mahalle/Mevki: ÇEKİRDEKSİZÖSS MAH. Mahalle belenim kodu: 107				18 Planlaşdırma plan esas tarihi: / /		19 Planlı kullanım amacı: SAHAYI	
5 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Çiğdem adı: 202				20 Tapu tesviye belgeyi veren kurum: POLATLU ÇİĞDEM TAHVİL BELİDELERİ		21 Tapu tesviye belgeyi tarihi: / /	
6 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan belenim kodu: 7				7 Çeşitli: 18 İmzaya bağlandı		22 Tapu tesviye belgeyi tarihi: / /	
8 Site adı: / /				24 ÇED raporu esas tarihi: 21.08.2019		25 Planlaşdırma inşaat başlangıcı tarihi: / /	
9 Başlangıç bitişim no: / /				26 Planlaşdırma inşaat bitişimi tarihi: / /		27 Ruhsatın geçerli olduğu süre: 2024	
10 Başlangıç bitişim no: 26200023				28 Planlaşdırma inşaat bitişimi tarihi: / /			
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin	
28 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, BERNHAT MASLAĞ, PANELESAI ÇATI ÇEŞME SİSTEMLERİ SAN. TIC. A.Ş. / 1366098740			29 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, SERHAT MASLAĞ, (PANELESAI ÇATI ÇEŞME SİSTEMLERİ) SAHAYI VE TİCARİYET A.Ş. / 1366098740			30 Adı soyadı ünvanı, MUHAMMED MURHİTTİN KIRILMAK / 9564125051	
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı, ODTM V.D.			31 Oda kodu no, 4171988			32 TC kimlik no, 5548038112	
30 Vergi kimlik no, 7210294001			32 Başlıca işi, 90110			33 Oda kodu no, 10174	
31 Adres, ÇEKİRDEKSİZÖSS MAH. 302 CAD. NO: 18 POLATLU / ANKARA		32 İmza		33 Başlıca işi, ÇEKİRDEKSİZÖSS MAH. 202 CAD. NO: 18 POLATLU / ANKARA		34 Başlıca işi, İKİLENDİLERİ MAH. TURKOZ REİS CAD. NO: 17 Ç. KAPLI NO: 3 ÇANKAYA / ANKARA	
Form Düzenlenen Kısmı ile ilgili Özellikler				Yapı ile ilgili Özellikler			
35 Kullandığı emniyet şerhli yapılar, başlangıç bitişim ile ilgili alanlar		36 Başlangıç bitişim sayısı		37 Tadilat ihlali ile ilgili alanlar (TİK)		38 Toplam yapılmış (TİK)	
1261 - Bina		4		39 Başlangıç bitişim sayısı		40 Toplam yapılmış (TİK)	
				41 Toplam yapılmış (TİK)		42 Toplam yapılmış (TİK)	
				43 Yapının per katu ali kat sayısı		44 Yapının per katu ali kat sayısı	
				45 Yapının per katu ali kat sayısı		46 Yapının per katu ali kat sayısı	
				47 Yapının per katu ali kat sayısı		48 Yapının per katu ali kat sayısı	
Toplam: 1261 - Bina		4		49 Toplam yapılmış (TİK)		50 Toplam yapılmış (TİK)	
				51 Yapının per katu ali kat sayısı		52 Yapının per katu ali kat sayısı	
				53 Yapının per katu ali kat sayısı		54 Yapının per katu ali kat sayısı	
				55 Yapının per katu ali kat sayısı		56 Yapının per katu ali kat sayısı	
				57 Yapının per katu ali kat sayısı		58 Yapının per katu ali kat sayısı	
				59 Yapının per katu ali kat sayısı		60 Yapının per katu ali kat sayısı	
				61 Yapının per katu ali kat sayısı		62 Yapının per katu ali kat sayısı	
				63 Yapının per katu ali kat sayısı		64 Yapının per katu ali kat sayısı	
				65 Yapının per katu ali kat sayısı		66 Yapının per katu ali kat sayısı	
				67 Yapının per katu ali kat sayısı		68 Yapının per katu ali kat sayısı	
				69 Yapının per katu ali kat sayısı		70 Yapının per katu ali kat sayısı	
				71 Yapının per katu ali kat sayısı		72 Yapının per katu ali kat sayısı	
				73 Yapının per katu ali kat sayısı		74 Yapının per katu ali kat sayısı	
				75 Yapının per katu ali kat sayısı		76 Yapının per katu ali kat sayısı	
				77 Yapının per katu ali kat sayısı		78 Yapının per katu ali kat sayısı	
				79 Yapının per katu ali kat sayısı		80 Yapının per katu ali kat sayısı	
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Yapısal Özellikleri			
81 İzleme Sistemi				82 Temel Sistemleri			
83 İzleme Sistemi				84 Temel Sistemleri			
85 İzleme Sistemi				86 Temel Sistemleri			
87 İzleme Sistemi				88 Temel Sistemleri			
89 İzleme Sistemi				90 Temel Sistemleri			
91 İzleme Sistemi				92 Temel Sistemleri			
93 İzleme Sistemi				94 Temel Sistemleri			
95 İzleme Sistemi				96 Temel Sistemleri			
97 İzleme Sistemi				98 Temel Sistemleri			
99 İzleme Sistemi				100 Temel Sistemleri			
Yapı Projeleri							
33 Oda kodu no:		34 Adı soyadı:		35 Oda kodu no:		36 Adı soyadı:	
19.07.2022		SÖNER TAŞÇIOĞLU		20001184794		3338	
2009		BUNARI DEĞER		1929878166		3396	
19.07.2022		ABİR YILDIZ		1987181962		30717	
2009		ESRALETTİM ATIK		208405098		1920	
19.07.2022		MEVDAT UÇKAR		4160262764		490	
2009		SERCAN ÜYSAL		180821256		30178	
19.07.2022							
19.07.2022							
19.07.2022							
19.07.2022							
19.07.2022							
19.07.2022							
19.07.2022							



## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Beige Takip No: 0 0 0 0 0 3 0 6

1. Belgeyi veren kurum POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MDRL.	2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni	4. Belgenin onay tarihi 02.03.2006	5. Beige No 000003-06
II: ANKARA İlçe: POLATLI	3. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	6. Pafta No 123	8. Parsel No 2
Bucak: .....	9. İmar Planı Onay Tarihi 01.02.1998	10. Parselasyon planı onay tarihi ...../...../.....	11. İmar durumu tarihi ve no. TIÇARI - 10.000
Köy: .....	13. ÇED raporu onay tarihi ...../...../200	14. Zemin etüdü onay tarihi ...../...../.....	15. Tapu tescil belgesi veren kurum POLATLI ORG. SAN. BÖLGE MDRL.
Belediye: .....	17. Yapı ruhsatı tarih ve no. 10.08.2001 ve 017	18. Tadilat ruhsatı tarihi ...../...../200	19. Ruhsatı yenileme tarihi ...../...../200
Mahalle: .....	20. Yeniden ruhsat tarihi ...../...../200	21. Ruhsat takip no. 17	16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 08.03.1999
Muhtarlık: .....			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE SEFINİN	
22. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI VE CEPHE SIST. SAN TİC. AŞ.	<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu	27. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI VE CEPHE SIST. SAN TİC. AŞ.	28. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET	37. Adı, soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no.
23. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM	29. Kurum sicil no. 3063	30. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM	31. Vergi dairesi sicil no. 7210294001	39. Büro tescil no.	40. Oda beige no.
24. Vergi dairesi sicil no. 7210294001	32. Sigorta sicil no. 4.4003.011100623.06	33. Sözleşme tarihi ve no. 10.08.2001 ve 18133	34. Müteahhitlik karne no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarihi ve no.
25. Adres 32 SOK. NO:33 OSTİM/ANKARA	26. İmza 	35. Adres 32 SOK. NO:33 OSTİM/ANKARA	36. İmza 	43. Adres	44. İmza
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı FABRİKA BİNASI	46. Ünite Sayısı 1	47. Yüzölçümü (m2) 2712	48. Benzer yapı sayısı 1	49. Toplam yapı sayısı 1	50. Yapının taban alanı (m2) 2537,75
					51. Toplam Taban Alanı (m2) 2537,75
		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	54. Yapı inşaat alanı (m2) 2712	55. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 2712
		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2	58. Yapının toplam kat sayısı 2	59. İlave kat sayısı
		60. Yapının yüksekliği (m) 8	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı 4	63. Yapının grubu A
		64. 1 m2 maliyeti (YTL)	65. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 426.496	66. Yapının arsa değeri (YTL) 10.000	67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 438.496
Toplam	1	2712	158	426.496	10.000

### YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kalı kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	70. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın Tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Anıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input checked="" type="checkbox"/> Yağmursuyu 71. SICAK SU Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> Müşterek Yakıt cinsi <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Biyodizel	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuşu Suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	73. YAPI SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Half panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gaz beton 75. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kirşi <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap
---	--	--	---	---

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

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



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

973589

1. Belgeli Verilen Kuruluş: POLATLI(098)	8. Belgeli veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Katlı konutlar için <input type="checkbox"/> Depo <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kulanma izni	10. Belgeli onay tarihi: 22 Kasım 2010	11. Belgeli no: 00005/2010
2. Belgeli verilen yapının adresi: İ: ANKARA İlçe: POLATLI Sokak: Kilye	12. Belgeli esas türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yarı Yapı <input type="checkbox"/> 2. Tamamı <input type="checkbox"/> 3. Yarıtamam <input type="checkbox"/> 4. Ek Binaya <input type="checkbox"/> 5. Kat İncelenebilir <input type="checkbox"/> 6. Kat İncelenebilir <input type="checkbox"/> 7. Dışarı <input type="checkbox"/> 8. Tadırlar <input type="checkbox"/> 9. Dağılı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13. Felsefeli <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet Testisi		
3. Plotsu No: 123	13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 14.11.2007	14. İlk yapı ruhsatı no: 000008-07	15. Son yapı ruhsatı tarihi: / /
4. Ada No: /	16. Yarıtamam ruhsat tarihi: / /	17. Taahhüt ruhsatı tarihi: / /	18. İmar planı onay tarihi: 01.02.1999
5. Parsel No: /	19. Yapı ruhsatı tarihi: / /	20. Parçeleme planı onay tarihi: / /	21. İmar durumu tarihi: 01.01.2007
6. Blok No: /	22. Zemin etekli onay tarihi: 10.08.2007	23. ÇED raporu onay tarihi: / /	24. Tapu tasatı belgesi tarihi: 08.03.1999
7. Kıvrım kulanma izni ile belge veriliş başlangıç bldm: /	25. 7. Tapu tasatı belgesi vürat kutum: POLATLI O.S.B. TAHSİS BELGESİ	26. Parçeleme planı onay tarihi: / /	27. Parselin kulanma emri: SANAHI
8. Daha Önce İmar kulanma izni alınan bldm: /			28. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 10000

<b>Yapı Sahibinin</b>		<b>Yapı Mütcahhidinin</b>		<b>Şantiye Şefinin</b>	
31. Adı soyadı, İmarat, T.C. kimlik no: PANELSAN ÇATI CEPHE SİST. SAN. VE TIC. A.Ş. 13993059740	<input type="checkbox"/> Özet <input type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Yabancısı	36. Adı soyadı, İmarat, T.C. kimlik no: PANELSAN ÇATI CEPHE SİST. SAN. VE TIC. A.Ş. 13993059740	37. Ötele sıklık no: 6235-23/11E	38. Ötele sıklık durum belgesi no: 08.07.2007	47. Adı soyadı, İmarat:
33. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM VERGİ DAİRESİ	34. Vergi kimlik no: 13993059740	39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM VERGİ DAİRESİ	41. Bölge no: 2342101011107035 0061	42. Bldyeme tarihi: 04.10.2007	48. T.C. kimlik no:
34. Adres: POLATLI O.S.B. 202. CADDE NO:20 POLATLI/ANKARA	35. İmarat: /	43. Bölge no: 07606	44. Yapı mütcahhid-yetti belgesi no: 09-11334681	45. Sicil esas adına: POLATLI O.S.B. 202. CADDE NO:20 POLATLI/ANKARA	49. Ötele sıklık durum belgesi no:
		46. İmarat: /	48. İmarat: /	50. Bölge no: /	51. Bölge tarihi: / /
				52. Bölge no: /	53. Adres: /
				54. İmarat: /	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler											
55. Kulanma amacına göre yapının bldm: 56. Başlangıç bldm: 57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ):	(12511) Fabrika binası	1	8990	58. Binalar yapı sayısı: 1	59. Yarıtamam bldm sayısı: 1	60. Yarıtamam konut bldm sayısı: /	61. Yapının toplam alanı(m <sup>2</sup> ): 4569	62. Yapı cephe alanı(m <sup>2</sup> ): 8990	63. Toplam yapı sayısı: 1	64. Toplam bldm bldm sayısı: 1	65. Toplam konut bldm sayısı: /	66. Toplam alan alanı(m <sup>2</sup> ): 4569	67. Toplam yapı cephe alanı(m <sup>2</sup> ): 8990	
68. Yapının yıl kolu etki sayısı: 1	69. Yapının yapı kolu etki sayısı: 2	70. Yapının toplam kat sayısı: 3	71. İmarat kat sayısı: /	72. Yapının yıl kolu etki yüzölçümü: 5,8	73. Yapının yapı kolu etki yüzölçümü: 10	74. Yapının toplam yüzölçümü: 15,8	75. İmarat kat yüzölçümü: /	76. Yapının toplam maliyeti (TL): 5187230	77. Yapının grubu: A	78. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 577	79. Yapının maliyeti (TL): 5187230	80. Yapının inar değeri (TL): 100000	81. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 5287230	82. Form dışarıdan katın maliyeti (TL): 5187230
Toplam: (12511) Fabrika binası: 1		8990												

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>			
63. İmarat sıklık: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezli nakliyat katorleri <input type="checkbox"/> 2. Bina iç katorleri <input type="checkbox"/> 3. Kat katorleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz esitisi <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. /	64. İmarat amaçlı kulanılan yapı türü: <input type="checkbox"/> 1. Kah yapı <input type="checkbox"/> 2. Fuar-ol <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPO <input type="checkbox"/> 5. Elektronik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Tımar <input type="checkbox"/> 8. Rüzgâr <input type="checkbox"/> 9. /	65. Sıcak Su Temin Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termal sıklık <input type="checkbox"/> 2. Bölgen <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektör <input type="checkbox"/> 4. Kimi <input type="checkbox"/> 5. Müpterik <input type="checkbox"/> 6. /	66. Sıcak Su Yıkıl Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPO <input type="checkbox"/> 3. Fuar-ol <input type="checkbox"/> 4. Elektronik <input type="checkbox"/> 5. Halk Yıkıl <input type="checkbox"/> 6. Tımar <input type="checkbox"/> 7. /
67. İmarat suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kıyıcı suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tımar suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fuar-ol	68. Tımarlar: <input type="checkbox"/> 1. Antima <input type="checkbox"/> 2. Bar İstasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hıyerleşme <input type="checkbox"/> 6. Pımar <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrolik <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesatı <input type="checkbox"/> 12. /	69. Orak Kulanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Aaıııııııı <input type="checkbox"/> 2. Beko/ kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Ağılı otosak <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otosak <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimbörük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Bırmak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yıkıl hanı <input type="checkbox"/> 12. /	91. Yapının Yapıyo Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Kalan) <input type="checkbox"/> 2. Yıkıl (Kıyıcı) <input type="checkbox"/> 3. / <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Ağılı <input type="checkbox"/> 3. Pekt <input type="checkbox"/> 4. Yarı prekast <input type="checkbox"/> 5. / <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçeveli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Pımarli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçeveli-Pımarli sistem <input type="checkbox"/> 5. Karma
69. Duvar Dışarı Medeni Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Dışarı <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ağılı <input type="checkbox"/> 5. Karışık <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. / <input type="checkbox"/> 8. Halk panel	92. Duvar Dışarı Medeni Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Dışarı <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ağılı <input type="checkbox"/> 5. Karışık <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. / <input type="checkbox"/> 8. Halk panel	93. Dışarı: <input type="checkbox"/> 1. Pımar Kıy <input type="checkbox"/> 2. Marlı Dışarı <input type="checkbox"/> 3. Aaıııııııı <input type="checkbox"/> 4. Ağılı <input type="checkbox"/> 5. Halk yapı medeni <input type="checkbox"/> 6. /	

Yapının kulanılması mümkün olan kısımlarına Kıvrım Kulanma İznı düzenlenmemiştir için, bu bldmlere hizmet veren ortak kulanım alanlarının tamamlanması ve kulanılabilir olması gerekir. Kulanma İznı düzenlenmeyen yapılar ve/veya bldmler bldmler elektrik, su, kanalizasyon, hıyerleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde bldmlenmeyen alanlar kulanılmıdır. Başlangıç bldmlere bağli depolar, kömürük, bağli olduğu bldmiz bldm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılan adet dairesi, adet dükkan veya adet (dışarı kulanım) larnını bldyede hizmetlerinden faydalanır.

<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kulanma İznı Bilgisinin</b>				<b>Konut İle İlgili Özellikler</b>							
84. Belgeli tarihi: / /	85. Belgeli no: /	86. Blok no: /	87. Başlangıç bldm no: /	88. Konutun sıklık durum belgesi no: /							TOPLAM
				1	2	3	4	5	0	7+	
				89. Daire sayısı: /							
				90. Parke olan daire sayısı: /							
				91. Bir dairenin yüzölçümü: /							

Windows'u  
Windows'un  
Windows'un

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

14967/1366

1. Belgeli veren kurum: POLATLI(ÖSB)		8. Belgeyi veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgeyi onay tarihi: 04 Mart 2015		11. Belge no: 06/2015	
2. Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: POLATLI Bulvarı: Koyu: Belediye: POLATLI(ÖSB) Mahalle: POLATLI(ÖSB) Mahalle tanımlı kodu: Meydan/bulvar/zade/sokak/köşe adı: 202 CAD. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 2 Dış kapı no: 18 Bile adı: Mavi ad:		3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 123 17		7. Kişinin kullanma izni belge verilen bölüme ilişkin: 8. Daha önce kullanılmış/izni alan bölüme ilişkin no: POLATLI ÖSB TAHSİS BELGELERİ		9. 15. Elektirik tesisatı 16. İstinat duvarı 17. İstinat duvarı 18. Balge duvarı 19.	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no SERHAT MASLAK, PANELSAN ÇATI CEPHE SİS. TRZ. ENR. GİD. TAR. LOJ. İNŞ. SAN. V. E. TİC. A.Ş. 13693059740		32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı OSTİM V.D.		33. Vergi kimlik no 7210294001		34. Adres ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1 BUL. MASLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA	
35. İnza		36. İnza		37. Oda sicil no 41/1998		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı OSTİM V.D.	
39. Vergi kimlik no 7210294001		40. Sigorta sicil no 00		41. Sözleşme tarihi		42. Sözleşme no	
43. Yapı müteahhid/yatırı belge no 0000212179692604		44. Sicile esas adres ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1 BUL. MASLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA		45. İnza		46. Adı soyadı, unvanı KEMAL ERDOĞAN TALAY	
47. T.C. kimlik no 39137227240		48. Oda sicil no 10174		49. Sigorta sicil no 30.09.2013		50. Sözleşme tarihi	
51. Sözleşme no		52. Adres YUKARIYURTÇU MAH. 4304 CAD. B2-6 BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 8 ETİMESGUT / ANKARA		53. İnza		54. Sözleşme no	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler				
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1251 - Sanayi	55. Bağımsız bölüm sayısı 1	56. Vaziyetölçümü (m <sup>2</sup> ) 5030,4	57. Benzer yapı sayısı 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı 0	60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4	61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4
			62. Toplam yapı sayısı 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı 0	65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4	66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 5030,4
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	69. Yapının toplam kat sayısı 1	70. İlave kat sayısı 0	71. İlave kat yüksekliği(m) 0
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 0	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 0	73. Yapının toplam yüksekliği(m) 0	74. İlave kat yüksekliği(m) 0	75. İlave kat yüksekliği(m) 0
			75. Yapının sınıfı II	76. Yapının grubu C	77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL) 370	78. Yapının maliyeti (TL) 1861248	79. Yapının arsa değeri (TL) 1861248
			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 1861248	81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL) 1861248			

Yapının Teknik Özellikleri			
82. Isıtma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma: kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7. Diğer		88. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Bez istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Plü su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer	
83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer		89. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Ağa stoparı <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer	
84. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Sorben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıgınlık <input type="checkbox"/> 6. Diğer		90. Yapının Tesisat Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. Diğer	
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer		91. Diğer Doğru Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taç <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karşık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 8. Halft panel <input type="checkbox"/> 9. Diğer	
86. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tazyim suyu <input type="checkbox"/> 5. Diğer		92. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak köprü <input type="checkbox"/> 2. Manlar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfitten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. Diğer	

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

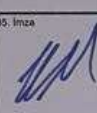


Yapının Bütün Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
83. Belge tarihi	84. Belge no	85. Blok no	86. Bağımsız bölüm no	87. Konutun salon dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				88. Daire sayısı							
				89. Parkin dan daire sayısı							
				90. Be dairenin yüzölçümü							

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

### Certificate of permission for use of building

Barkod / Karekod: 108763095

1. Belgayı veren kurum: POLATLI(OSB)		9. Belganın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belganın onay tarihi: 18.08.2020		11. Belge no: 08/2020	
2. Belgayı veren yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: POLATLI		12. Belganın esas ruhsatı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeriden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6.Yave <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.01.2018		14. İk. yapı ruhsatı tarihi: 08/07	
3. Koy: ANKARA Belediye: POLATLI(OSB)		15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 17. İhtisat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 14.12.2015		16. Son yapı ruhsatı no: 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18.08.2020	
4. Mahalle: ÇEKİRDEKSİZOSB MAH. Mahalle tanımlı kodu: 101		18. Yarıdan ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 14.12.2015		21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no:		23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesviye belgesi tarihi: 26. Tapu tesviye belgesi no:	
5. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: 202		27. Tapu tesviye belgesi veren kurum: POLATLI OSB TAHSİS BELGESİ		28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 3890	
6. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe tanımlı kodu: 2		29. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 3890		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 3890		31. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 3890	
7. İmar kullanma izni ile belge veriliş başlangıç bölümü: 8. Daha önce izni kullanmış izni alan başlangıç bölümü no:		31. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 3890		32. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 3890		33. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 3890	

<b>Yapı Sahibinin</b> 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: RECEP KAAN MAŞLAK, PANEL SAN ÇATI CEPHE SİS. TURZ ENERJİ GİD. TARLOJİSİ SAN. VE TİC. A.Ş., 13990059804 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÖSTİM V.D. 33. Vergi kimlik no: 7210294001 34. Adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1.BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA 35. İmza: 		<b>Yapı Mütahhidinin</b> 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: RECEP KAAN MAŞLAK, PANEL SAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN VE TİC A.Ş., 13990059804 37. Oda sicil no: 41/1966 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÖSTİM V.D. 39. Sigorta sicil no: 00 40. Sicile esas adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1.BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA 41. Sicile esas adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1.BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA 42. Sicile esas adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1.BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA 43. Sicile esas adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1.BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA 44. Sicile esas adres: ZÜBEYDE HANIM MAH. TURGUT ÖZAL 1.BUL. MAŞLAK İŞ HANI BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ALTINDAĞ / ANKARA 45. İmza: 		<b>Şantiye Şefinin</b> 46. Adı soyadı, unvanı: BUHARI DEMİR, İNŞAAT YÖKSEK MÜHENDİSİ 47. T.C. kimlik no: 18200079108 48. Oda sicil no: 32990 49. Sigorta sicil no: 01 50. Sicile esas adres: DEMİRLİ BAĞÇE MAH. DOĞANBAHÇESİ SK. AK TİMUR APT BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 12 MAMAK / ANKARA 51. Sicile esas adres: DEMİRLİ BAĞÇE MAH. DOĞANBAHÇESİ SK. AK TİMUR APT BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 12 MAMAK / ANKARA 52. İmza: 	
---	--	---	--	--	--

<b>Belge Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler</b> 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1251 - Sanayi 55. Bağımsız bölüm sayısı: 1 56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 3294 57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1 60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 3294 61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 3294 62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1 65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 3294 66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 3294 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1 69. Yapının toplam kat sayısı: 1 70. İave kat sayısı: 1 71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 10.29 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 10.29 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 10.29 74. İave kat yüksekliği(m): 10.29 75. Yapının sınıfı: II 76. Yapının grubu: C 77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL): 502 78. Yapının maliyeti (TL): 1653586 79. Yapının arsa değeri (TL): 1653586 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1653586 81. Form alanlarının toplam maliyeti (TL): 1653586		
---	--	--

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 82. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtım kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. Diğer: 83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer: 84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıgıtarık <input type="checkbox"/> 6. Diğer: 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer: 86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Panar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tezgah suyu <input type="checkbox"/> 5. Diğer: 87. Akık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. Diğer: 88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Bası istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pilsu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer: 89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Benli kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapsül daireleri <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer: 90. Yapının Teçhizat Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Akrilik <input type="checkbox"/> 2. Tuğu <input type="checkbox"/> 3. Tag <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpet <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Diğer: 91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Ahşap <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. Diğer: 92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kiny <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı alanları <input type="checkbox"/> 6. Diğer:	
---	--

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenilmiştir için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı daireleri hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağıli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet otkikan veya ..... adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</b> 93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no:		<b>Konut İlgili Özellikler</b> 97. Konutun satılan daire oda sayısı: 1 98. Daire sayısı: 0 99. Planka alan daire sayısı: 0 100. Bir dairenin yüzölçümü: 0	
--	--	---	--

## Ek 6: Fotoğraflar





## Ek 7: Özgeçmişler

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

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

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

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

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

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



## Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**BÜŞRA GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**BİLGE SEVİLENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Séri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunandırl İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan