



## Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

**Gayrimenkul**

**Dükkan**

**Değerleme**

**Gölbaşı / Ankara**

**Raporu**

**2021B171 / 30.09.2021**



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

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

**Sayın Yetkili,**

Talebiniz doğrultusunda Gölbaşı'nda konumlu olan "**Dükkan**"nın pazar değerine yönelik **2021B171** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.590 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 599 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı 13 no.lu bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ**

<b>Değer Tarihi</b>	30.09.2021	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	2.515.000 TL	İkimilyonbeşyüzonbeşbin-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	2.967.700 TL	İkimilyondokuzyüztatmışyedigibinyediyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.09.2021 tarih, 2078 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Tuğçe Nur YILDIZ**

**Değerleme Uzman Yardımcısı**

**Lisans no: 411042**

**Berk ÜNSAL, MAI, MRICS**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans no: 402496**

**Simge SEVİN, MRICS**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans no: 401772**

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler .....	39

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

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Bahçelievler Mahallesi 274/1. Sokak No: 2/13 Gölbaşı/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada 2 parsel, 13 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.590 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Gelişme Konut Alanı	H <sub>maks</sub> : 4 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Dükkan	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 26	Yapım yılı: 2004
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 39 araç	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depolu Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	4.990,30 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alan	599 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,5	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,3 Yıl	
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	4.200 TL/m <sup>2</sup>	
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	25 TL/m <sup>2</sup> /ay	
DEĞERLEMENE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	30.09.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.515.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.967.700.-TL	

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# **BÖLÜM 1**

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

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.09.2021 tarihinde, 2021B171 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada, 2 parsel üzerinde yer alan 13 no.lu bağımsız bölümün 30.09.2021 tarihli 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, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL (Lisans No: 402496) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No: 411042) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.09.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada, 2 parsel, 13 no.lu bağımsız bölümün 30.09.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

### **1.10 Şirket Bilgileri**

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

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

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

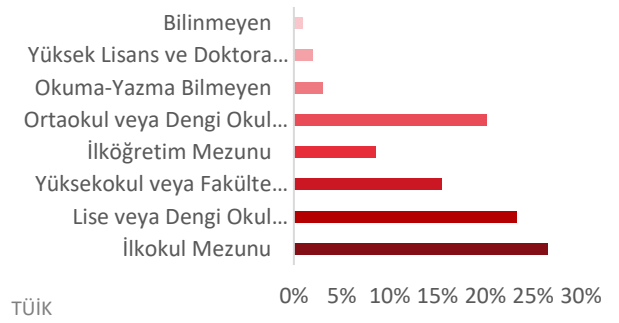
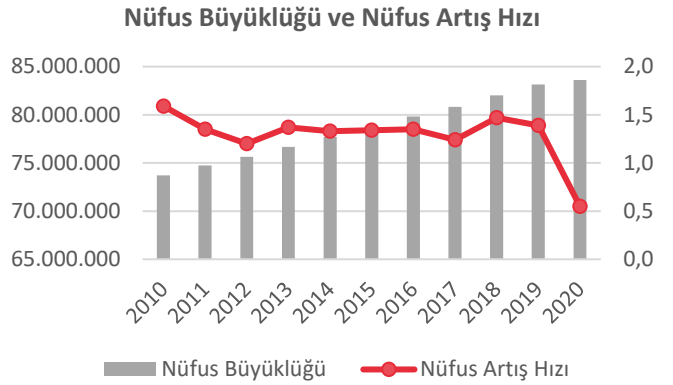
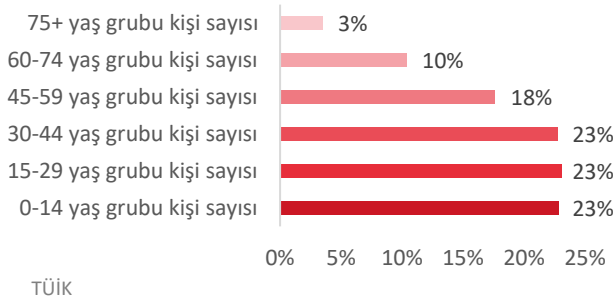
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

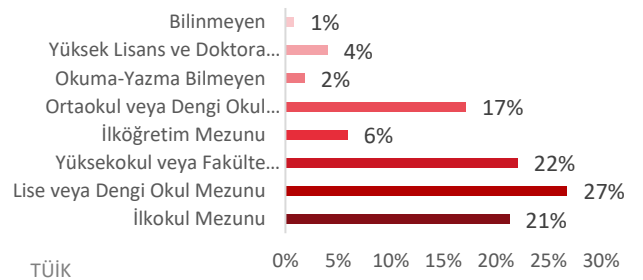
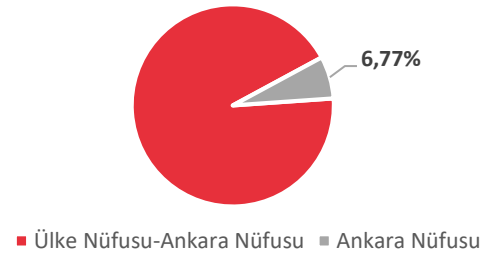
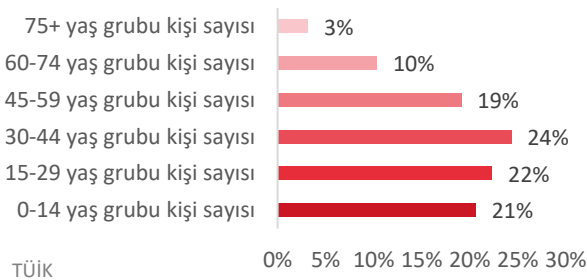
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi)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

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



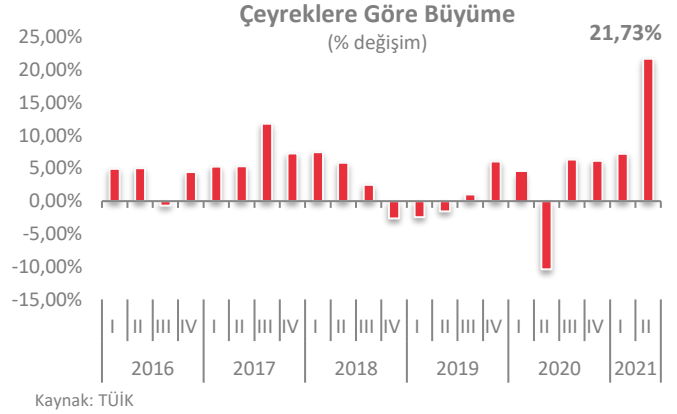
##### Ankara

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %6,77’sinin ikamet ettiği Ankara, 5.663.322 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,43 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

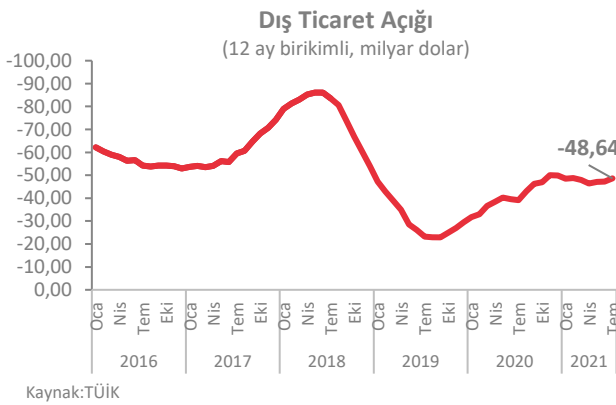
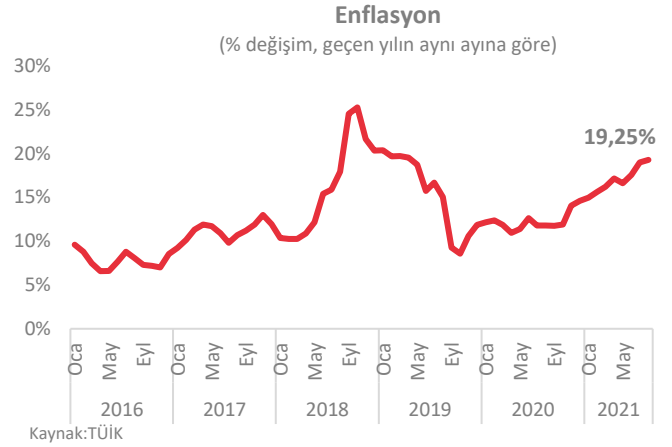


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Gölbaşı
Mahallesi	Bahçelievler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	320
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Apartman-Beton
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.590 m <sup>2</sup>

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
13 No.lu Bağımsız Bölüm	Depolu İşyeri	Zemin Kat	158/1590	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 16.09.2021 tarih, saat 16:54 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı 15/04/2002 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

##### Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 800.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (03.02.2011 tarih ve 1442 yevmiye no)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, 1.200.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.01.2016 tarih ve 1283 yevmiye no)

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, "Yönetim planı" ve "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine ipotek" bulunmakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

##### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün 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 taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle bitişik nizam 4-5 katlı konut alanları, konut+ticaret alanları ve Ankara Caddesi üzerinde resmi kurum alanları bulunmaktadır.

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.09.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 12.07.2011

**Lejandı:** Gelişme Konut Alanı

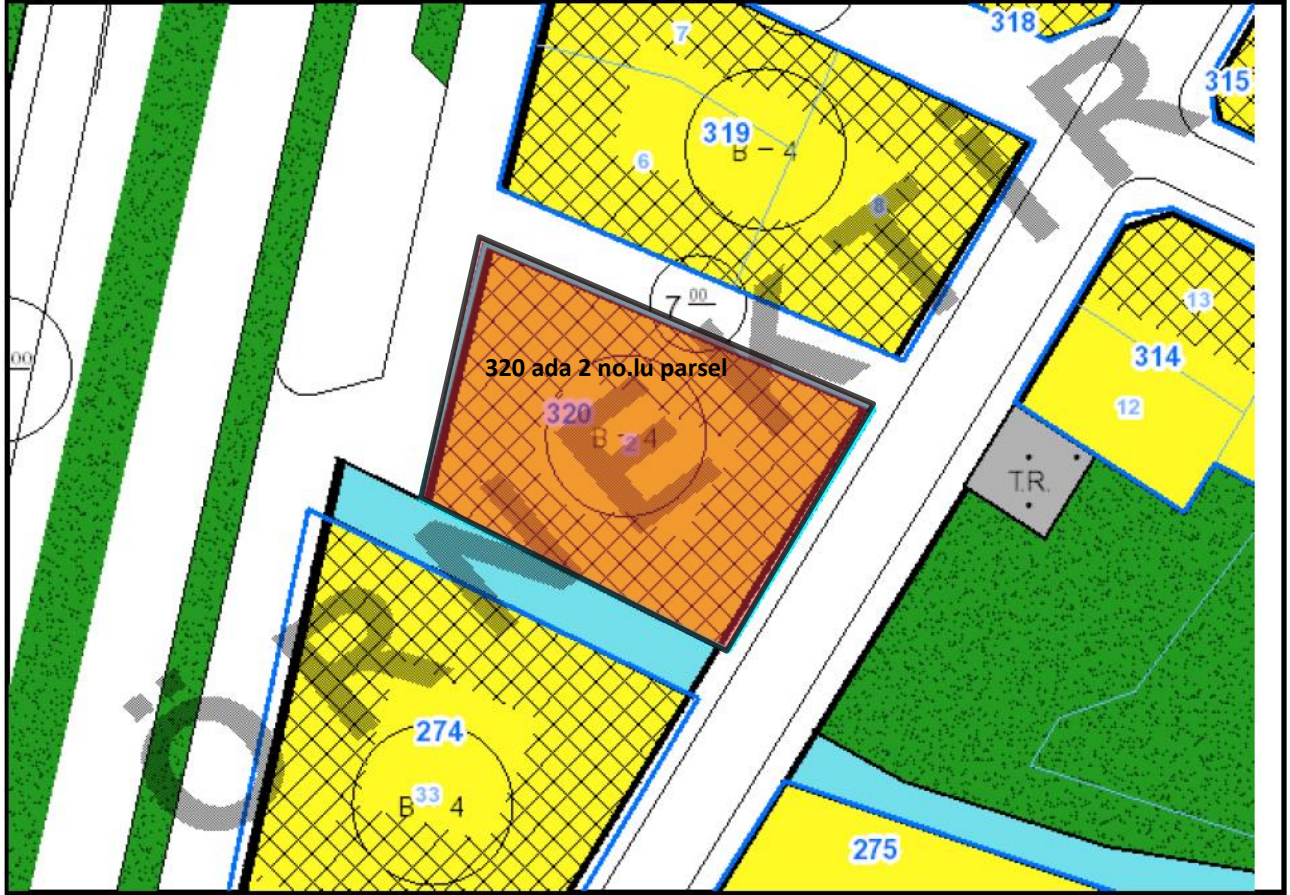
#### **Yapılaşma şartları;**

- $H_{maks}$ : 4 kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam
- Çekme Mesafeleri; ön bahçe 5 m, arka bahçe h/2’dir.

#### **Plan notları;**

- Yüksek yoğunluklu yerleşme konut alanlarında, yapılaşma koşulları imar adaları üzerinde belirtildiği gibidir.
- Ayrık nizam konut alanlarında, arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi en az H/2 olarak uygulanacaktır. Ancak çekme mesafelerinden dolayı toplam inşaat alanının kullanılmadığı veya parselin geometrik şekli nedeniyle binaların düzgün yerleştirilemediği durumlarda arka bahçe yaklaşma sınırı minimum 3 m’dir. Ön cephede en az yapı yaklaşma mesafesi 5 m, yan cephelerde ise en az 3 m’dir.
- Bitişik nizam konut alanlarında, yapılarda arka bahçe yaklaşma sınırı en az H/2 olarak uygulanacaktır. Ön cephede yapı yaklaşma sınırı en az 5 m’dir.
- Blok nizam konut alanlarında yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 10 m’dir.
- Onaylı projesine uygun olarak yapılmış ve iskan ruhsatı almış yapılar ile inşaat ruhsatı alarak inşaata başlanmış yapılarda; planda belirlenen yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla;
  - Yürürlükte bulunan “Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik” hükümlerine uyulması,
  - Zeminin ve yapının kat ilavesine uygun olduğuna ilişkin raporun jeoloji ve inşaat mühendisleri odası tarafından uygun görülmesi halinde kat ilavesi yapılabilir.
- Ayrık ve bitişik nizam konut alanlarında; genişliği 10 m ve daha fazla olan yollarda zemin katlar ve yola cephesi olan iskan edilebilir bodrum katlar ticaret olarak kullanılabilir.





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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Gölbaşı Belediyesi'nde 17.09.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.08.2000	-	4.990,30	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 4.990,30 m <sup>2</sup>
Onaylı Mimari Proje	13.02.2002	-	4.990,30	Tadilat	Toplam İnşaat Alanı: 4.990,30 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	12.09.2000	204/2000	4.990,30	Yeni Yapı	Konut (12 bb): 1.927,40 m <sup>2</sup> İşyeri (14 bb): 1.594,30 m <sup>2</sup> Ortak Alan: 1.528,60 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	14.02.2002	09/2002	4.990,30	Tadilat	Konut (12 bb): 1.927,40 m <sup>2</sup> İşyeri (14 bb): 1.594,30 m <sup>2</sup> Ortak Alan: 1.528,60 m <sup>2</sup>
Yapı Kullanma İzni	19.01.2004	07/04	4.990,30	Tadilat	Konut (12 bb): 1.927,40 m <sup>2</sup> İşyeri (14 bb): 1.594,30 m <sup>2</sup> Ortak Alan: 1.528,60 m <sup>2</sup>

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Dr. Mediha Eldem Sokak No: 44/2 Kızılay/Ankara adresinde faaliyet gösteren Fenni Mesul tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul 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 taşınmaza ilişkin; 10.08.2000 ve 13.02.2002 tarihli “Mimari Projeler”, 12.09.2000 tarih, 204/2000 no.lu ve 14.02.2002 tarih, 09/2002 no.lu “Yapı Ruhatları” ve 19.01.2004 tarih, 07/04 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule 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**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Bahçelievler Mahallesi 274/1. Sokak No: 2/13 Gölbaşı/Ankara

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Gölbaşı ilçesinde yer almaktadır. Ankara'nın merkez ve erişimi kolay ilçelerinden biridir. Gölbaşı ilçesi kuzeyden Çankaya, güneyden Bala ve Haymana, doğudan Elmadağ, batıdan Polatlı ilçesi ile çevrilidir. Bahçelievler Mahallesi ise Ankara il merkezinin güneyinde, Ankara-Konya Yolu üzerinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bahçelievler Mahallesi konut, dükkan, resmi kurumlar ve Mogan Gölü çevresinde eğlence ve park alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak bitişik nizam, 4-5 katlı, konut ve konut altı dükkan alanlarından oluşan yapılar ve kamu kuruluşlarından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz 274/1. Sokak'a cepheli konumda ve Ankara-Konya Yolu'na 50 m mesafede yer almaktadır.

Konu taşınmazın çevresinde Gölbaşı Belediyesi, Bahçelievler Mahalle Muhtarlığı, Gölbaşı Öğretmen Evi, Atatürk Sahil Parkı, Mogan Gölü ve konut apartmanları yer almaktadır.







#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara-Konya Yolu	50 m
Gölbaşı Belediyesi	200 m
Ankara Çevre Yolu	2 km
Ankara Şehir Merkezi	15 km

# **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 320 ada, 2 parsel no.lu 1.590 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Apartman-Beton" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tam hisseli "Depolu İşyeri" vasıflı 13 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina 1 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplamda 5 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, bodrum katında garaj alanı, sığınak alanı ve 2 adet işyerine ait depo alanları; zemin katında 14 adet dükkan alanı; normal katların her birinde 4'er adet konut alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu 13 no.lu bağımsız bölüm bodrum kat ve zemin katta konumlu olup bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Ankara Caddesinden görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum katı 315 m<sup>2</sup>, zemin katı 284 m<sup>2</sup> olup toplamda 599 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm zemin katında işyeri alanı, çay ocağı ve WC kısımlarından, bodrum katı ise depo alanından oluşmaktadır. Konu taşınmazın onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
13 No.lu Bağımsız Bölüm	Bodrum Kat	315.00
	Zemin Kat	284.00
		<b>599.00</b>

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	5 Katlı (1 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.990,30 m <sup>2</sup>
Yaşı	17
Dış Cephe	Sıva üstü dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal gaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark

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

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

<b>Kullanım Amacı</b>	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	599 m <sup>2</sup> (13 no.lu bağımsız bölüm)
<b>Zemin</b>	Seramik granit, ıslak hacimlerde fayans
<b>Duvar</b>	Boya
<b>Tavan</b>	Asma tavan
<b>Aydınlatma</b>	Spot aydınlatma

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

Konu taşınmazın onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyeden yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

### 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 gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın konumlu olduğu binanın yapı ve dekorasyon malzemeleri niteliklidir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge orta ve orta-üst gelir grubuna hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz Gölbaşı ilçesinin merkezi konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Ankara Caddesinden görünürlüğü mevcuttur.
- Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana taşınmazda açık otopark ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak iç bölümlendirme yapılmıştır. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumda onaylı mimari projesine uyumludur.

#### ✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

#### \* TEHDİTLER

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



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 yansıtması 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, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Dükkan”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden 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**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Emlak Ofisi 0533 281 38 39	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Seğmenler Mah. 927. Sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	170	1.200.000	7.059	* Konu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Bakımlı durumdadır. * Kiracı mevcuttur. * 170 zemin kattan oluşmaktadır. * 15 yıllık binadır.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Şht. Ali Gaffar Okan Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık	280	1.850.000	6.607	* Konu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 50 m <sup>2</sup> bodrum kat ve 230 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 10 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Investturk Yatırım Danışmanlık A.Ş. 0545 921 75 63	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık	500	4.800.000	9.600	* Konu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 500 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * Bakımlı durumdadır. * İçerisinde kiracı mevcuttur. * 15 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Coldwell Banker Başkent 0532 294 03 64	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık	926	3.890.000	4.201	* Konu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * 500 m <sup>2</sup> bodrum kat ve 427 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 20 yıllık binadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile yanındaki dükkanın olduğu ilandır. * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
5	Hatipoğlu Emlak 0552 221 10 82	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Seğmenler Mah. Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık	100	650.000	6.500	* Konu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 100 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 10 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeyle ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda, bölgedeki dükkan fiyatlarının konum, kapalı alan ve yapılı olup olmama durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın birim satış değerinin 4.000-4.300 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir.

## Dükkan Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Coldwell Banker Elmas 0543 267 48 52	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık	310	15.000	48	* Konu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 180 m <sup>2</sup> zemin kat ve 130 m <sup>2</sup> asma kattan oluşmaktadır. * 2 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Seğmen Gayrimenkul 0534 307 54 34	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Seğmenler Mah. 936. Sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık	300	12.000	40	* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 175 m <sup>2</sup> zemin kat ve 125 m <sup>2</sup> asma kattan oluşmaktadır. * Yeni binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Elite Gayrimenkul 0532 289 64 83	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Seğmenler Mah. Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık	270	12.000	44	* Konu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 70 m <sup>2</sup> bodrum kat ve 200 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 3 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Edisler Gayrimenkul 0533 204 74 75	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Seğmenler Mah. Şht. Abdullah Yıldız Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık	120	4.850	40	* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 120 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * Yeni binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeyle ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda, bölgedeki dükkan fiyatlarının konum, kapalı alan ve yapılı olup olmama durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın birim kira değerinin 24-27 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.



## Emsal Krokisi / Satılık





Emsal Krokisi / Kiralık





### Satılık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	7.059	6.607	9.600	4.201	6.500
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	-10%	0%	-10%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	0%	0%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	0%	-20%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	0%	-15%	0%	-15%
	Kullanım Alanı	-20%	-20%	-10%	20%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3.844	4.757	4.277	4.537	4.095

### Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
		Birim Fiyatı (TL /m <sup>2</sup> /ay)	48,00	40,00	44,00
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	0%
Bina Yaşı/Kalitesi		-15%	-20%	-15%	-20%
Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	-5%
Kullanım Alanı		-20%	-20%	-20%	-20%
Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		28,00	23,00	26,00	23,00

\*Dükkan emsallerinden zemin katlı olan emsaller için karşılaştırma tablolarında bulunduğu kat/manzara kaleminde düzeltme yapılmıştır.

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

### PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
13 No.lu Bağımsız Bölüm	599,00	4.200	2.515.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>2.515.000</b>

#### Gelir Yaklaşımı

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

#### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

#### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 225 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 1.200.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 7.500 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.200.000 = 0,075$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 300 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 2.000.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 12.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 12.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.000.000 \text{ TL} = 0,072$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 24-27 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kabul edilmiştir.

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

### DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
13 No.lu Bağımsız Bölüm	599,00	25	14.975,00	7,50%	2.395.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>2.395.000</b>

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

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Depolu İşyeri" amaçlı kullanımıdır.

## 7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	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 İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

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

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

## **BÖLÜM 8**

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

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, “Yönetim planı” ve “Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine ipotek” bulunmakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama 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 gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Depolu İşyeri” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.515.000
Gelir Yaklaşımı	2.395.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki

gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.515.000 TL	İkimilyonbeşyüzonbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.967.700 TL	İkimilyondokuzyüzaltmışyedibinyediyüz-TL

Tuğçe Nur YILDIZ  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 411042

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

Simge SEVİN, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 401772

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

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



## Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-9-2021-16:54



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004621442598	20210916-1753-F04461	44259

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	320/2
Taşınmaz Kimlik No:	206315	AT Yüzölçümü(m2):	1590.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//13
Çilt/Sayfa No:	26/2495	Arsa Pay/Payda:	158/1590
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 15/04/2002( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126226309	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış ve İpotek 03-02-2011 1442	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	800000.00 TL	akdi	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 03-02-2011 10:25 - 1442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - BAHÇELİEVLER - (Aktif) - 320 Ada - 2 Parsel - 13 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	800000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 03-02-2011 10:25 - 1442	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1200000.00 TL	akdi	2/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 20-01-2016 15:26 - 1283
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - BAHÇELİEVLER - (Aktif) - 320 Ada - 2 Parsel - 13 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6385385) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1200000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 20-01-2016 15:26 - 1283	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ISIZQu7g0M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



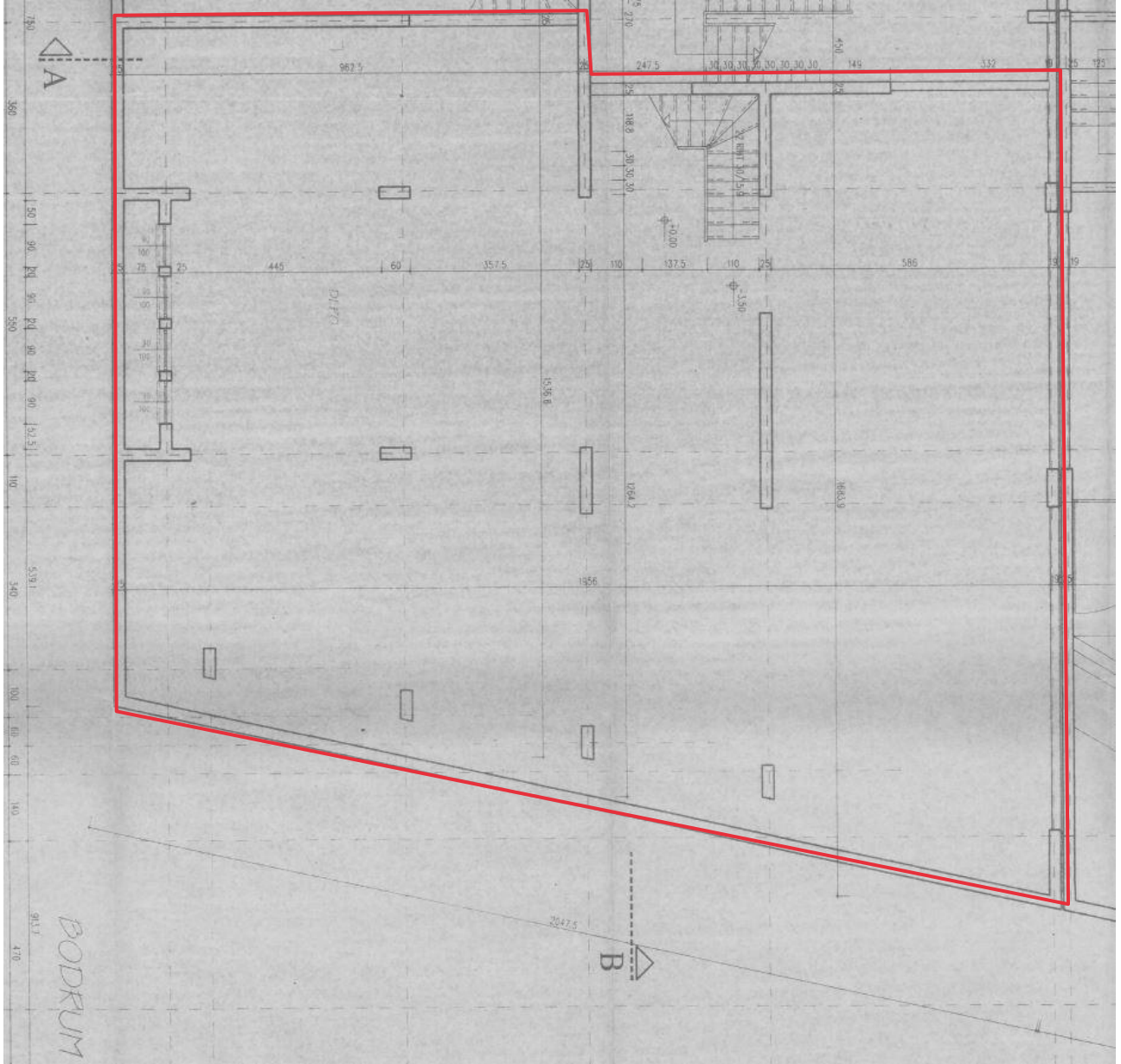
4 / 4

## Ek 2: İmar Durumu



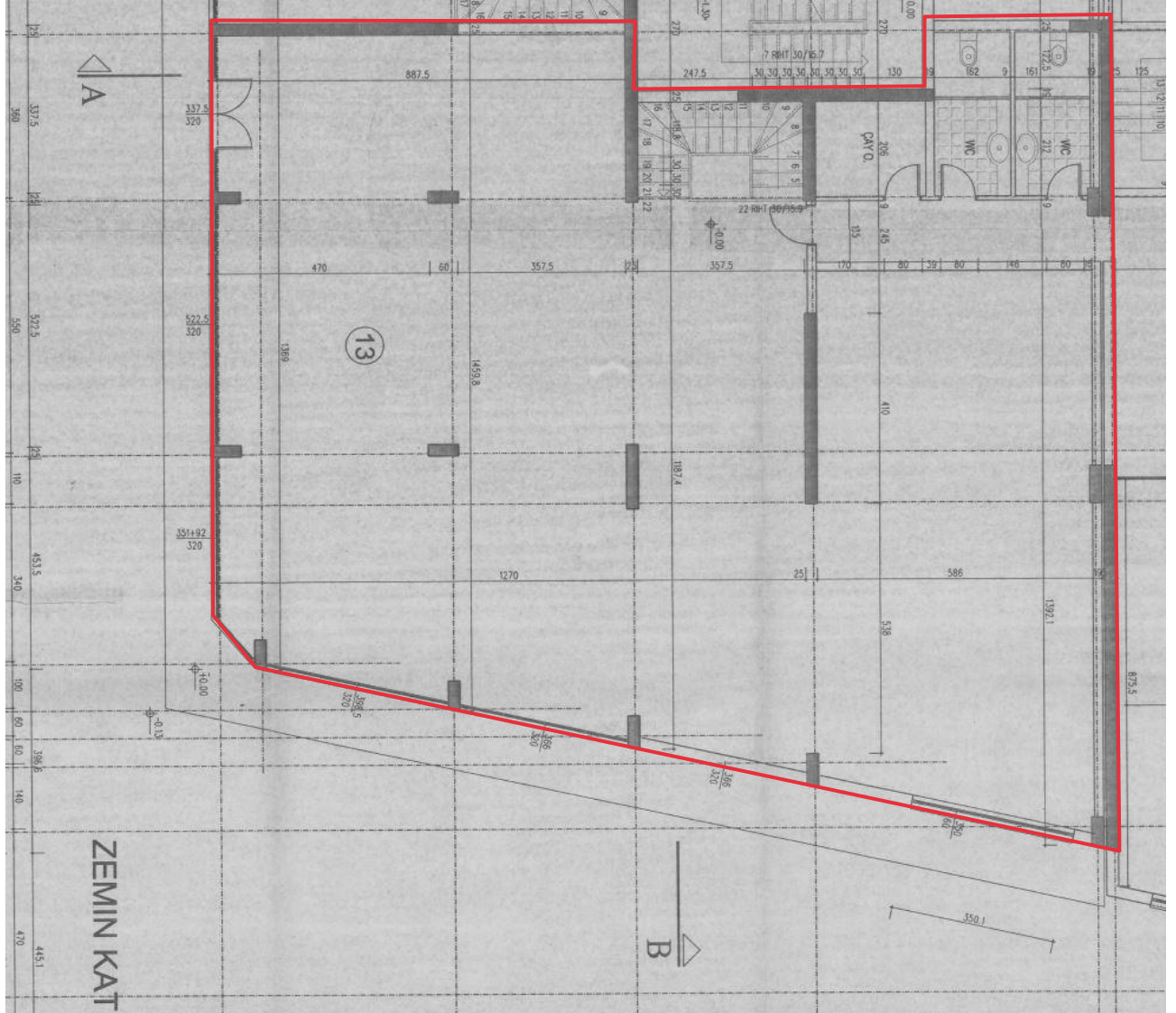
## Ek 3: Onaylı Mimari Proje

### Bodrum Kat;





## Zemin Kat;



## Ek 4: Yapı Ruhsatları

Yapı ruhsatı, yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır.  
Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

### YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum GÖLBAŞI BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 12.09.2000		3. Ruhsat Numarası 204/2000															
4. Ruhsatın verilmiş maksadı Yeni Yapı		5. Mahallesi Bahçelievler		6. Pafta no.		7. Ada no. 320		8. Parsel no. 1											
9. İmar durumu tarihi 07.07.2000		10. İmar durumu nu. :14 Yol kotu, 15.4.1997 243/00		11. Isınma türü Karatiferli		12. Yakıt türü sıvı													
13. Tapu tescil belgesi veren kurum GÖLBAŞI TAPU SİCİL MD.		14. Tapu tescil belgesi tarih 14.07.2000		15. Tapu tescil belgesi															
16. Adı Soyadı/Ünvanı Ankara Vilayeti ( İl Özel İdare Müdürlüğü)		20. Adı Soyadı/Ünvanı Doğanlı İnşaat san. ithalat ih. ve tic.ltd.sti		21. kurum sijil nu.															
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi Hitit V.D		23. Vergi dairesi sicil numarası													
19. Adresi		24. Adresi Mesnevi Sok.No:30/14 Çankaya/ANKARA																	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol seviyesi altında kat sayısı		29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		30. Toplam kat sayısı		31. Yapının yüksekliği		32. 1 m <sup>2</sup> sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı		34. Yapının grubu	
Konut		12		1927.40		1		4		5		12.50.-				111		B	
İşyeri		12		1534.30															
Ortak yer		-		1528.60															
Toplam				4990.30 ,m2															
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)		36. Ait olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri		38. Toplam maliyet (arsa dahil)													
39. İskeletin cinsi Betonarme		40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla		41. Yığma yapının cinsi															
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)																	
42. Mimari proje 10.08.2000		49. Adı Soyadı Nuriye YÜÇE																	
43. Statik proje 8.9.2000		50. Adresi Dr.Mediha Eldem Sok. No:44/2 Kızılay/ANKARA																	
44. Tesisat projeleri 16.08.2000		51. Taahhüdü Ankara 20. noterliği 14.8.2000 tar.ve 20077 taah.		54. İmzası															
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Hance çıkacak kazı toplamı		52. Kurum Sicil No.													
						53. Oda Sicil No.													
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER																			
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz No.		58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark harcı									
Yol-Kanal harcı		7.9.2000		11084		321.685.000.-TL				Trafik komisyonunun..... gün ve .....									
Bina-inşaat harcı		7.9.2000		11083		24.634.000.-TL				Sayılı kararı gereğince parselin- de otopark ihtiyacı karşılanma- madığından .....									
Gazi Hiz.Üd.		7.9.2000		11085		2.109.752.000.-TL				TL. otopark bedeli tahsil edil- miştir.									
				Toplam		2.456.071.000.-TL													
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumlulu- ğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.																			
61. Düzenleyenin adı soyadı ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı soyadı ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı soyadı ünvanı, imzası, mühür															
Zeynel BİLGİ TEKNİKER.		Ayten AYDOĞDU MİMAR		SAYINIZ ZEMİN MAR. MÜDÜRÜ															





## Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		TSE		Belge Takip No : 00000704	
1. Belgeyi veren kurum GÖLBAŞI		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 19.01.2004	
3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvar <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Pafta no 320		7. Ada no 1	
5. Belege no 07/04		9. İmar planı onay tarihi /20		10. Parselasyon planı onay tarihi /20	
11. İmar durumu tarihi ve no.su		12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m <sup>2</sup> )		13. ÇED raporu onay tarihi /20	
14. Zemin etüdü onay tarihi /20		15. Tapu tescil belgesi veren kurum		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 14.02.2002-09		18. Tadilat ruhsatı tarihi /20		19. Ruhsat yenileme tarihi /20	
20. Yeniden ruhsat tarihi /20		21. Ruhsat takip no			
22. Adı soyadı, unvanı ANKARA VALİLİĞİ (İl Özel İdare Müd.)		27. Adı soyadı, unvanı DOĞANLI İNŞ.LTD.ŞTİ.		28. Hukuki durumu	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi Başkent		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu vergi dai. Başkent	
31. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no.	
34. Müteahhlik karne no.		35. Adres Ç.Emeç Bulvarı 7. Cd. 18/6 A.Öveçler/ANKARA		36. İmza	
37. Büro tescil no.		38. Oda sicil no		39. Sigorta sicil no.	
40. Oda belge no		41. Sigorta sicil no.		42. Sözleşme tarihi ve no.	
43. Adres		44. İmza		45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	
46. Ünite sayısı 12		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1927,4		48. Benzer yapı sayısı	
49. Toplam yapı sayısı 26		50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) 4990,3		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) 4990,3	
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 26		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 26		54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 4990,3	
55. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 4990,3		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4	
58. Yapının toplam kat sayısı 5		59. İlave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m) 12,50	
61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı III		63. Yapının grubu B	
64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL)		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		66. Yapının arsa değeri (Bin TL)	
67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)		68. İTİSMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor	
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input checked="" 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"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	
73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" 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 type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.		YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası		77. Ünitenin adı		Konutun salon 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. Bir dairenin yüzölçümü	



## Ek 6: Fotoğraflar



## Ek 7: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Tuğçe Nur YILDIZ		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Ankara, 07.07.1994		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 <b>Yüksek Lisans</b> Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 - ...		
<b>İş Tecrübesi</b>	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:411042		
<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>	Berk ÜNSAL		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Bursa, 02.06.1988		
<b>Mesleği</b>	İnşaat Yüksek Mühendisi-İşletme Mezunu		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Balıkesir Üniversitesi – Mühendislik Mimarlık Fakültesi (2005-2009) Anadolu Üniversitesi – İşletme Fakültesi (2005-2011) <b>Yüksek Lisans</b> Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2009 - 2011) <b>Doktora</b> Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2012 - )		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcı
	01.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2012-12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2011-09.2011	Rota Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
	09.2009-03.2011	Tadem Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	Member of Appraisal Institute, MAI, 577394 Member of RICS, MRICS, 6522032 LEED Green Associate, USGBC SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 402496		
<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>	Simge SEVİN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
<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



Tarih : 16.11.2018

No : 411042

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Tuğçe Nur YILDIZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 06.12.2013

No : 402496

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Berk ÜNSAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



Tarih : 05.04.2018

No : 401772

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Simge SEVİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:13.02.2020

Belge No: 2019-01.3045

**Sayın Berk ÜNSAL**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

**Sayın Simge SEVİN**

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772 )

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