



Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul

Dükkan

Değerleme

Gölbaşı / Ankara

Raporu

2023REVB20 / 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 Gölbaşı'nda konumlu olan "Dükkan"nın pazar değerine yönelik **2023REVB20** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.590 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 599 m² 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		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.890.000 TL	Altı milyonsekizyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.130.200 TL	Dokuzmilyonbeşyüzkırkbiniçyüz-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
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

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	Tam 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, konu taşınmazın bodrum katına girilmemiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULLERE 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 ÖLÇÜMLERİ	1.590 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Gelişme Konut Alanı H _{maks} : 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	4.990,30 m ²	
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alan: 599 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,2 Yıl	
DÜKKAN SATIŞ BİRİM DEĞERİ	11.500 TL/m ²	

DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	50 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.02.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.890.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.130.200.-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, 2023REVB20 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 31.12.2022 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 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 gayrimenkulün 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, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada, 2 parsel, 13 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli 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. Ayrıca taşınmazın bodrum katına girilmemiştir.

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	2021B171	Tuğçe Nur YILDIZ Berk ÜNSAL Ozan KOLCUOĞLU	2.515.000

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

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

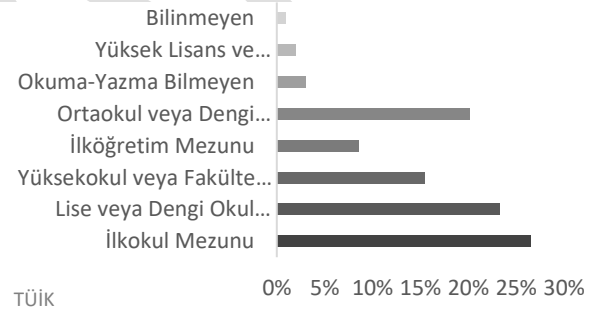
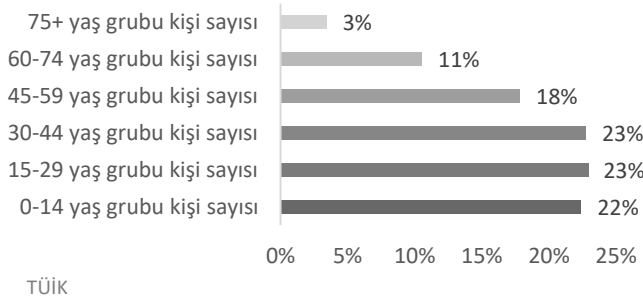
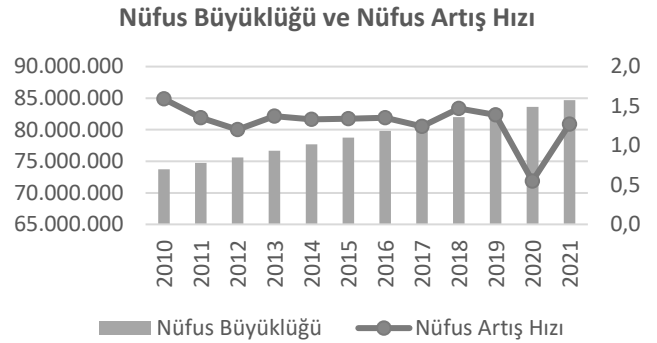
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

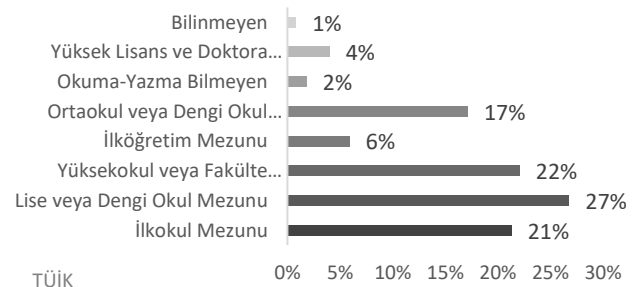
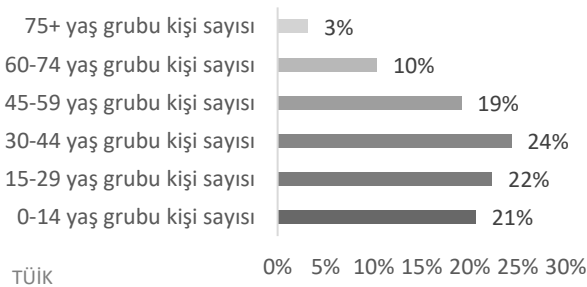
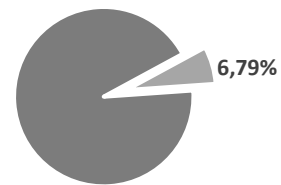
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



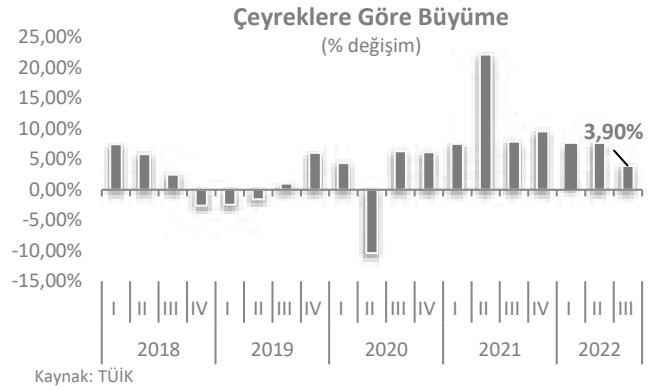
Ankara

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.

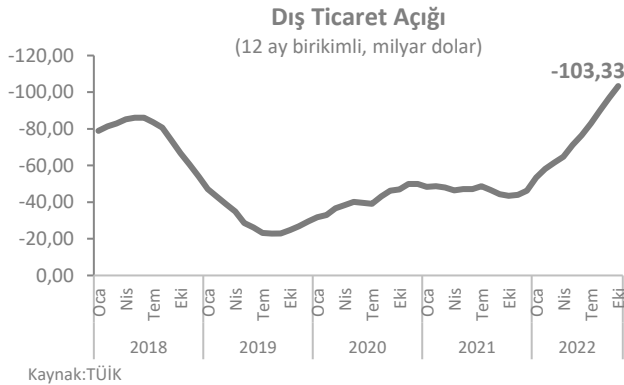


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

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 ²

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 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 15.54 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine 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 Gayrimenkullerin 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 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.

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 01.02.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 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 Alanları;

- 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.

Düşük Yoğunluklu Yerleşme Konut Alanları

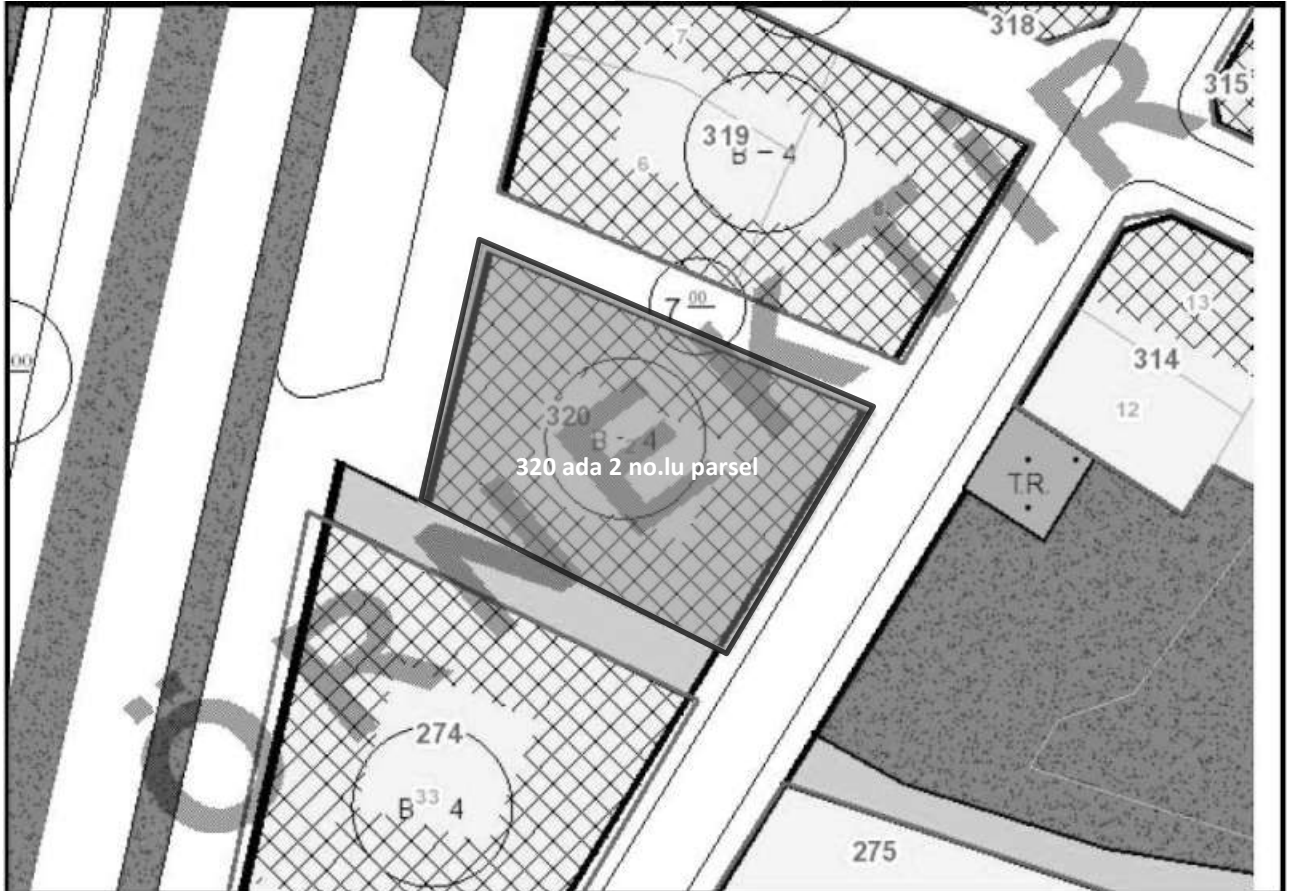
- Ayrık nizam konut alanlarında TAKS :0,20, KAKS: 0,40, H_{maks}: 6.50 metre (2 kat)dir. Yapılarda ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 m, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 m ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi en az h/2 olarak uygulanacaktır.

Düşük Yoğunluklu Yerleşme Konut Alanları

- Ayrık nizam konut alanlarında TAKS :0,20, KAKS: 0,40, H_{maks}: 6.50 metre (2 kat)dir. Yapılarda ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 m, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 m ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi en az h/2 olarak uygulanacaktır.

Ticaret Yolları

- Ticaret bölgelerinde yapılabilen bina/tesislerdeki kullanımlara ek olarak zemin ve bodrum katlar dışında konutlarında yer alabildiği, iki tarafında ticaret parseller dizisinden oluşan yollardır.
- Ayrık nizam ticaret yollarında TAKS:0.40, KAKS:1.60'DIR. Bu alanlarda ön bahçe çekme mesafesi 5 m'dir. Yapılacak yapıların zemin katları arka bahçeden h/2 çekilecektir.
- Planda yola ön bahçe mesafesi belirtilmeyen adalarda yapı yaklaşma sınırı cephe hattına uymak koşulu ile en az 1 m'dir. Ayrık nizam parsellerde binaların bodrum ve zemin katları yan komşu parsel hududuna kadar yapılaşabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil edilmezler. Ancak komşu parselde yapı yaklaşma mesafesi verilerek ruhsatlandırılmış mevcut yapı bulunması durumunda yan parselden muvafakatname alınması zorunludur.
- Bina derinliği 30 m'yi aşamaz. Zemin üst kat alanı 0.40'ın altında kalan parsellerde arka bahçe çekme mesafesi h/2'den 3 m'ye kadar düşürülebilir. Zemin üstü katlar ve kottan kazanılan alanlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.



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

İlgili 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 ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.08.2000	-	4.990,30	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 4.990,30 m ²
Onaylı Mimari Proje	13.02.2002	-	4.990,30	Tadilat	Toplam İnşaat Alanı: 4.990,30 m ²
Yapı Ruhsatı	12.09.2000	204/2000	4.990,30	Yeni Yapı	Konut (12 bb): 1.927,40 m ² İşyeri (14 bb): 1.594,30 m ² Ortak Alan: 1.528,60 m ²
Yapı Ruhsatı	14.02.2002	09/2002	4.990,30	Tadilat	Konut (12 bb): 1.927,40 m ² İşyeri (14 bb): 1.594,30 m ² Ortak Alan: 1.528,60 m ²
Yapı Kullanma İzni	19.01.2004	07/04	4.990,30	Tadilat	Konut (12 bb): 1.927,40 m ² İşyeri (14 bb): 1.594,30 m ² Ortak Alan: 1.528,60 m ²

Değerleme konusu parsel için belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 320 ada 1 no.lu parsel için düzenlenmiştir.

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 Ruhsatları" 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 Gayrimenkullere 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.

TASLAK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

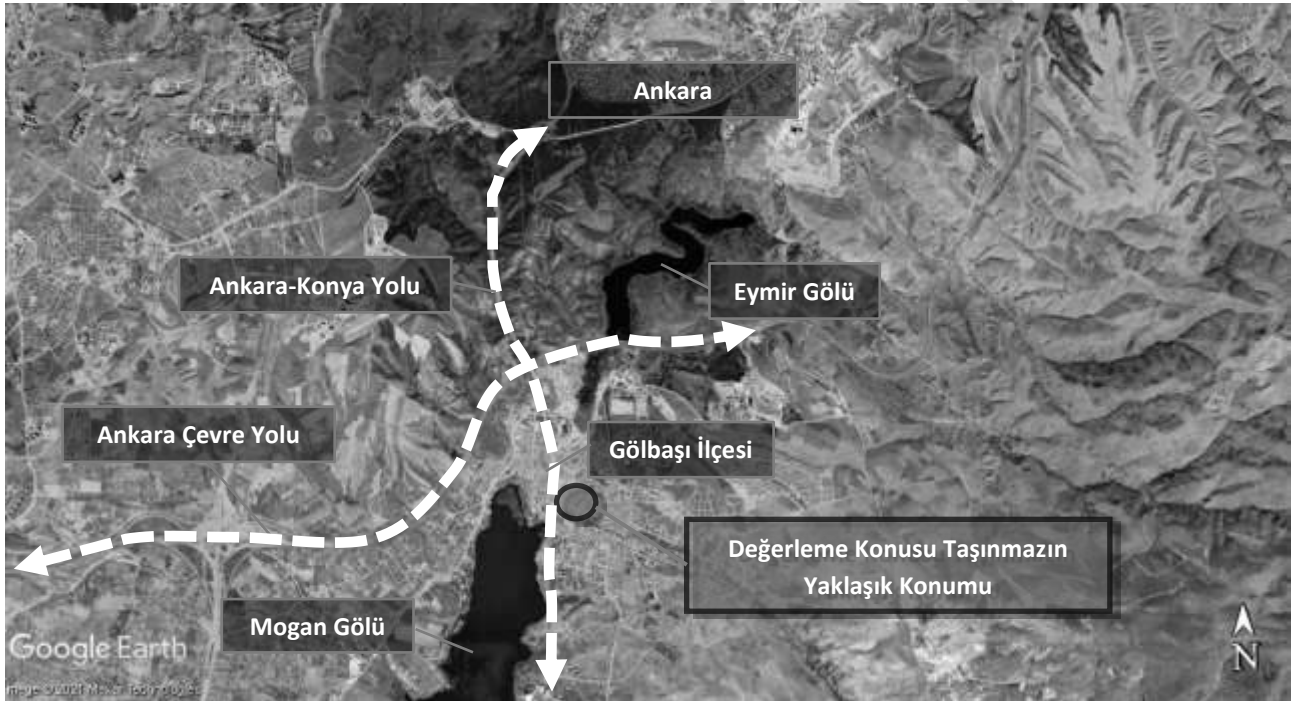
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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 m² 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 m², zemin katı 284 m² olup toplamda 599 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün zemin katında depo, WC ve market alanları; bodrum katı ise depo alanından oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katına girilmemiş olup zemin katında onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Konu taşınmaz 14 no.lu bağımsız bölümle birlikte kullanılmaktadır. Bu ayrıntılar dışında mevcut durumda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu ayrıntılar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

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 ²
Yaşı	18
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 taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	599 m ² (13 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Seramik granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	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 durum onaylı mimari projesi ile 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 taşınmaz Gölbaşı ilçesi'nin merkezi konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Ankara Caddesi'nden 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 ayrılıklar 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 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı göre el değiştiren olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünöldüğünden 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 yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Sahibinden 0533 285 10 00	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ankara Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	55	1.750.000	31.818	* Konu taşınmazla kısmen benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin kattan oluşmaktadır.
2	Erkan Çakmak 0541 401 41 93	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Şht. Ali Gaffar Okan Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (1 aydır)	227	4.750.000	20.925	* Konu taşınmaza göre dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Göral Emlak 0532 596 56 67	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ankara Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (1 aydır)	500	14.700.000	29.400	* Konu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 500 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * Bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * 12.000.000 TL olarak satışı gerçekleştirileceğini düşünülmektedir.
4	Gölbaşı Mogan Emlak 0533 535 53 67	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bahçelievler Mah. Ankara Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (2 haftadır)	120	5.475.000	45.625	* Konu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
5	Arya Emlak 0539 468 72 67	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Şht. Ali Gaffar Okan Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (1 aydır)	226	5.000.000	22.123	* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
								* 65 m ² bodrum kat, 161 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * 10 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Yapı kalitesi daha iyidir.

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 11.000-12.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Dükkan Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Yaze Gayrimenkul 0312 485 13 80	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (1 aydır)	500	46.900	93,8	* Konu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 300 m ² zemin kat ve 200 m ² bodrum kattan oluşmaktadır. * Yeni binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Ay Gayrimenkul 0554 381 27 27	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Şht. Ali Gaffar Okan Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (1 aydır)	150	12.000	80	* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Elite Gayrimenkul 0532 289 64 83	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Şht. Ali Gaffar Okan Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (1 aydır)	55	5.500	110	* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 15 m ² bodrum kat ve 25 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.
4	Erkan Çakmak 0541 401 41 93	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (1 aydır)	80	10.000	125	* Konu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * 80 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * 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 45-55 TL/m²/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 ²)	31.818	20.925	29.400	45.625	22.113
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	-10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	-10%	-10%	-15%	-10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	5%	-10%	-10%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	15%	5%	5%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-40%	-40%	-40%	-40%	0%
	Kullanım Alanı	-35%	-15%	-3%	-20%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		10.341	11.017	12.383	12.216	12.896

Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler					
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	93,80	80,00	110,00	125,00
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-10%	-10%	-10%	-10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	5%	5%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	30%	0%	30%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-40%	0%	-40%
	Kullanım Alanı	-3%	-20%	-35%	-28%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		55,00	49,00	59,00	53,00

*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 ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
13 No.lu Bağımsız Bölüm	599,00	11.500	6.890.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			6.890.000

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 80 m² alanlı dükkan, 2.000.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 10.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.000.000 = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 250 m² alanlı dükkan, 5.500.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 25.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 25.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.500.000 \text{ TL} = 0,054$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 45-55 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,50 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 ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
13 No.lu Bağımsız Bölüm	599,00	50	29.950,00	5,50%	6.535.000
YAKLAŞIK DEĞERİ					6.535.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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 kullanımudur.

7.5 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		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'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 ² 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 ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

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

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

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 Bulunmadığına 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 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 pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	6.890.000
Gelir Yaklaşımı	6.535.000

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	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.890.000 TL	Altı milyonsekizyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.130.200 TL	Dokuz milyonbeşyüzkırkbinüçyüz-TL

TASLAK

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

TASLAK

Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf	
	İlçesi	GÖLBAŞI				
	Mahallesi	BAHCELİEVLER				
	Kayı					
	Sokağı					
	Mevki					
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	320	1	Apartman - Beton	ha	m ² dm ²	
Sınırı	Bilimseldir				Zonin Sızın No : 206315	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği	Araç Payı	Bick No.	Kat No.	Sığırın Rm. No.
400.000,00		DEPOLU İŞYENİ	13/1590	-	2EMD	13
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebabi					
	Tarama DOĞANLI İNŞ. SAN. İTH. İHR. VE TİC. LTD. ŞTİ. adına kayıtlı İken PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Şaşı ve İpcekk işlemlerden. YÖN PLANI, YÖNETİM PLANI 15/04/2022					
Sahibi	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Girdisi	Yevmiye No.	Cit No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Girdisi
Cit No.	1442	26	2495		03/02/2011	Cit No.
Sahile No.	Sizine Uygundur. Muzaffer TERYAKI Müdar Yekilli					Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarhi	NOT: Mülkiyet payı ayrı olarak alınıyor için bu belgeye imzalar eklenmiştir. Mülkiyet Hükümleri gereğince diğer belge deyişleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurunuz.					Tarhi

ATILIM A.Ş. 2020 Döner Sermaye İşlemleri Kurulundan hazırlanmıştır. Sayı No 199

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-15:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	320/2
Taşınmaz Kimlik No:	206315	AT Yüzölçüm(m2):	1590.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//13
Cilt/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/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 15/04/2002(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 4

126226309	(SN:8330441) 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:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	800000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 03-02-2011 10:25 - 1442		

3 / 4

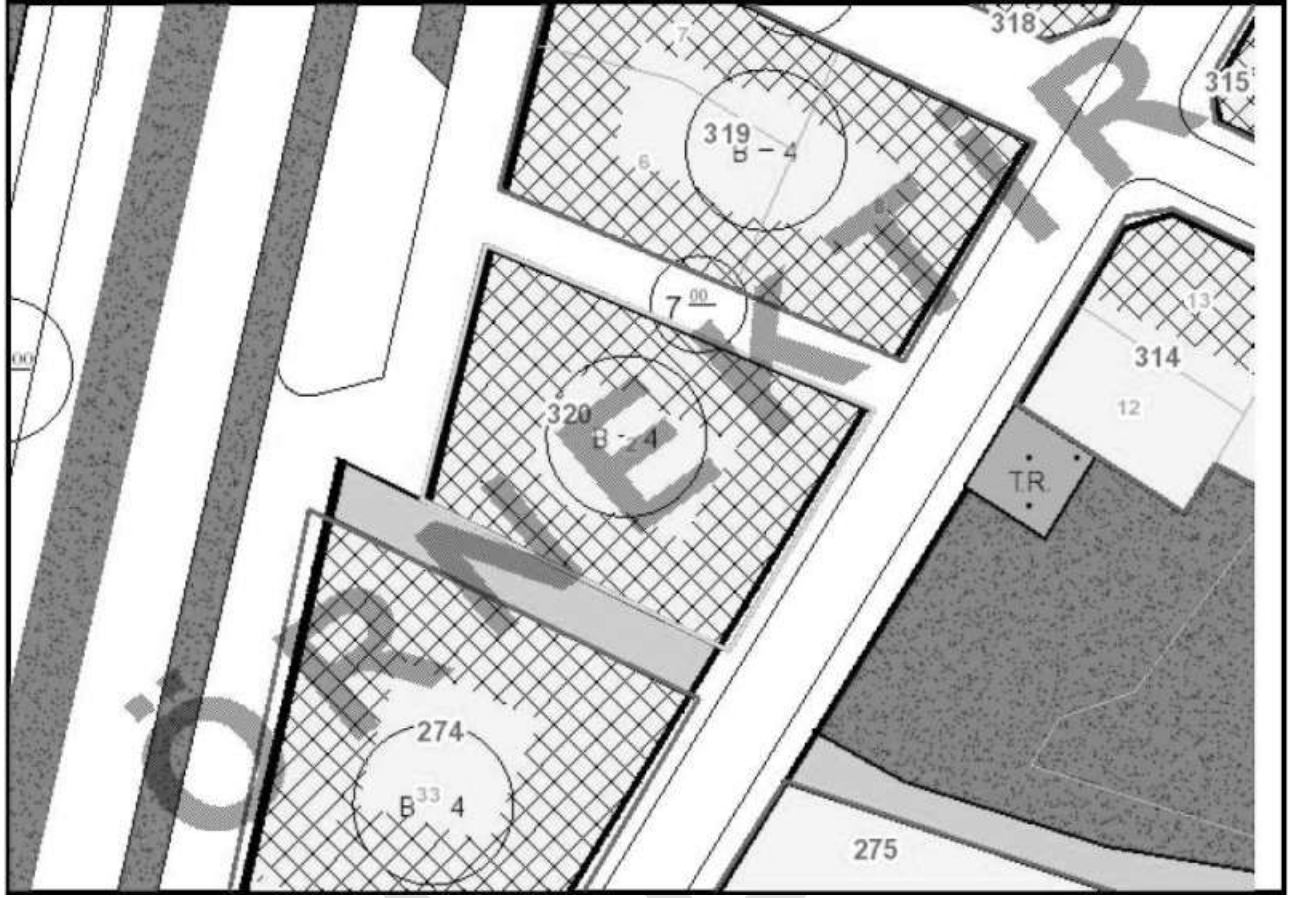
İpotek						
Alacaklı	Müşterek MI?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1200000.00 TL	akdi	2/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 20-01-2016 15:26 - 1283
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - BAHÇELİEVLER - (Aktif) - 320 Ada - 2 Parsel - 13 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330441) 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) WrvFLWN52qpU_ kodunu Online
işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



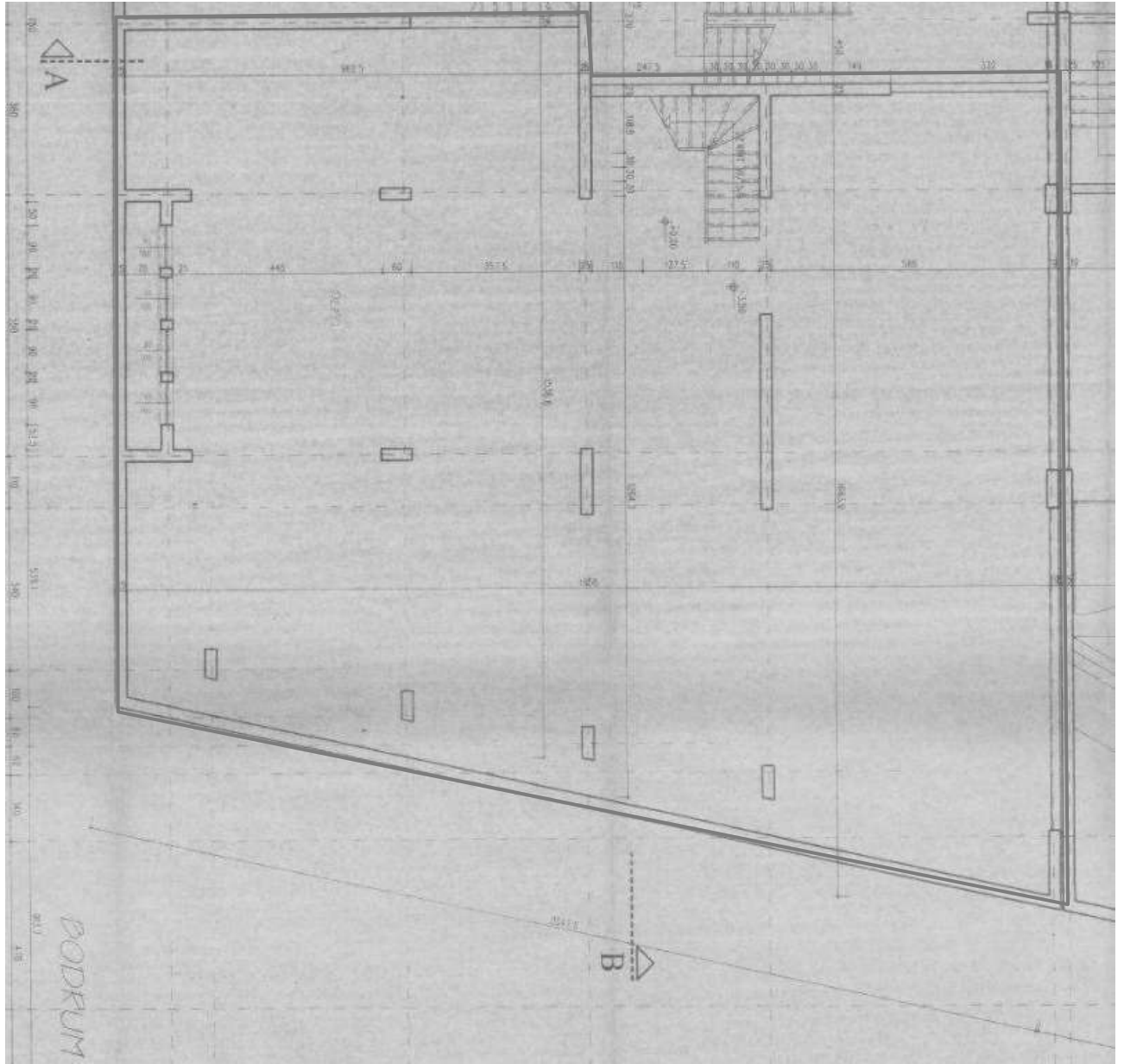
4 / 4

Ek 3: İmar Durumu

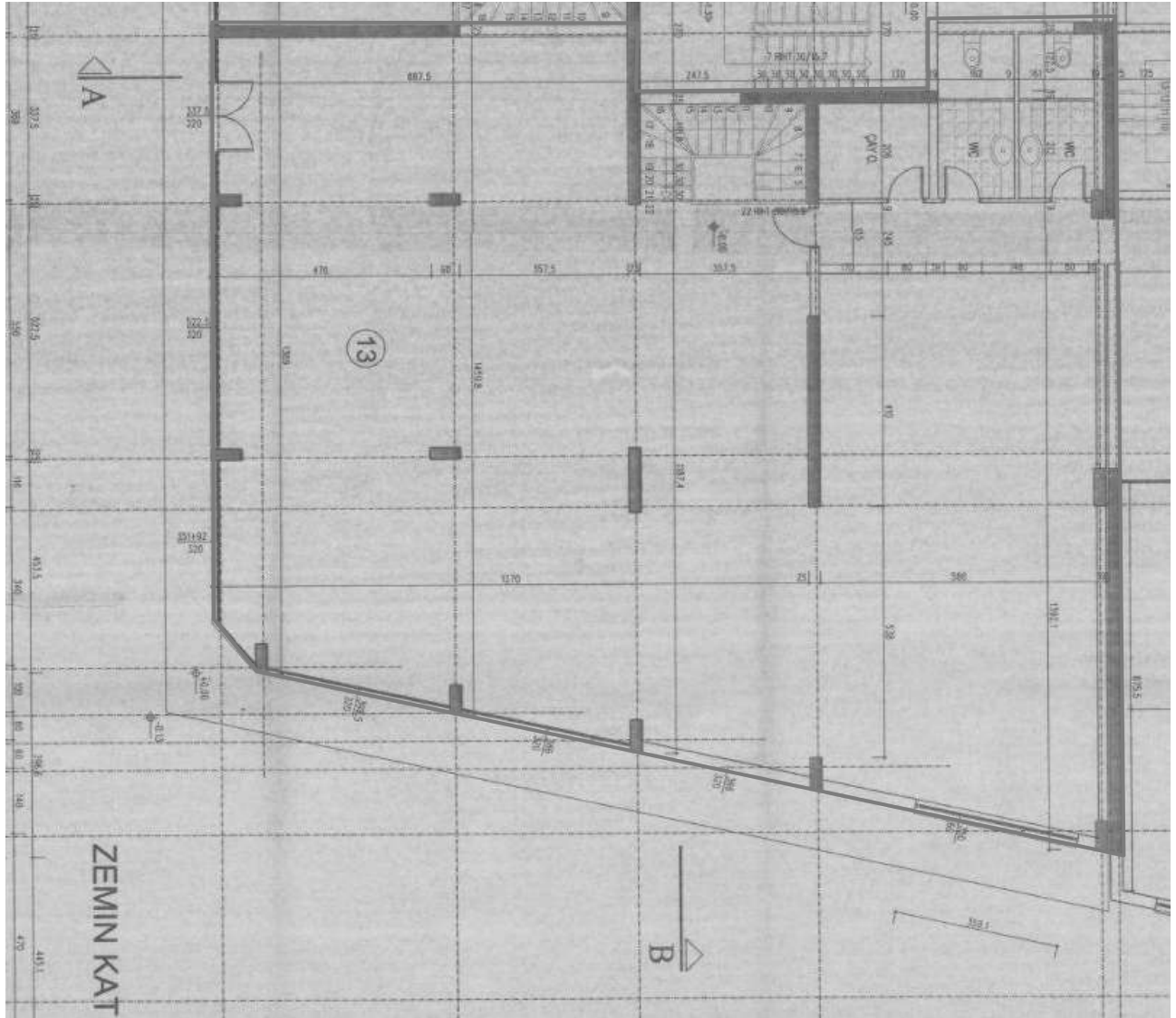


Ek 4: Onaylı Mimari Proje

Bodrum Kat;




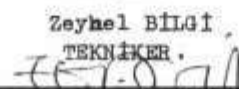
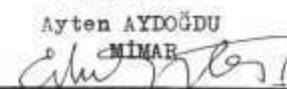

Zemin Kat;



Ek 5: Yapı Ruhsatları

malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır.
Bu şartı geçiren kabul veya inşaat 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 No: 15.4.1997				11. İstima türü Karaliferli				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 sijili nu.			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi				18. Vergi dairesi sijil numarası				22. Bağlı olduğu vergi dairesi Hittit V.D				23. Vergi dairesi sijil 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 ² sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu				
Konut		12	1927.40	1	4	5	12.50	-		111	B				
İçyeri		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.Mâdiha Eldem Sok. No:44/2 Kızılay/ANKARA											
44. Tesisat projeleri 16.08.2000				51. Taahhüdü Ankara 20. noterliği 14.8.2000 tar.ve 20077 sayılı				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 Sayılı kararı gereğince parselin- de otopark ihtiyacı karşılana- madığından TL otopark bedeli tahsil edil- miştir.										
Bina-inşaat harcı	7.9.2000	11083	24.634.000.-TL												
Gaz Hiz.Üd.	7.9.2000	11085	2.109.752.000.-TL												
Toplam			2.456.071.000.-TL												
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumlulu- ğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.															
61. Düzenleyenin adı soyadı ünvanı, imzası Zeynel BİLGİ TEKNIKER. 				62. Kontrol edenin adı soyadı ünvanı, imzası Ayten AYDOĞDU MİMAR 				63. Onaylayanın adı soyadı ünvanı, imzası, mühür SAYINUR ZEMİN MİMAR MÜDÜRÜ 							

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No : 00000902

1. Ruhsatı veren kurum GÜZBAĞI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat davası <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İnat davası <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 14.02.2002		4. Ruhsat no. 09/2002			
5. İl : ANKARA		6. İlçe : GÜZBAĞI		7. Parsel no. 320		8. Ada no. 1			
9. İmar planı onay tarihi / / 20		10. Parselasyon planı onay tarihi / / 20		11. İmar durumu tarihi ve no. 10.12.2001/243					
12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²)		13. Tapu tescil belgesi veren kurum		14. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 05.12.2002					
15. Zemin etüdü onay tarihi / / 20		16. ÇED raporu onay tarihi / / 20		17. Planlanan inşaat başlama tarihi / / 20		18. Planlanan inşaat bitme tarihi / / 20			
19. Adres ANKARA Vilayeti (il özel idare)		20. YAPİ SAHİBİNİN <input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kurum		21. YAPİ MÜTEAHHİDİNİN Doğanlı İnş. San. İth. İh. ve Tic. Ltd. Şti.		22. ŞANTIYE ŞEFİNİN			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		24. Kurum sicil no		25. Bağı olduğu vergi dairesi Hitit V.D. 3080000458		26. Hukuki durumu			
27. Vergi dairesi sicil no		28. Sigorta sicil no		29. Sigorta tarihi ve no		30. Muteahhithik kame no			
31. Adres		32. İmza		33. Adres Mosnevi Sok. 30/14 Çankaya ANKARA		34. İmza			
35. Yerinin önizlemesinin kullanma amacı		36. Ünde sayısı		37. Yüzölçümü (m ²)		38. Birerinci kat sayısı			
KONUT		12		1987.40		26			
İğyeri		14		1534.30		26			
Ortakyer Ekl.		-		1528.60		1			
39. Yerinin yüksekliği (m)		40. İlave kat yüksekliği (m)		41. Yerinin yüksekliği (m)		42. İlave kat sayısı			
12.50		-		III		5			
43. 1 m ² maliyeti (Bn TL)		44. Yerinin inşaat maliyeti (Bn TL)		45. Yerinin arsa değeri (Bn TL)		46. Arsa dahil yerinin maliyeti (Bn TL)			
4990.30		4990.30		4990.30		4990.30			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ		66. TESİSATLAR		67. ORTAK KULLANIM ALANLARI		68. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan iletme kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kırma		<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 type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor		<input checked="" type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asanaj <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		<input checked="" type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input checked="" type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıde şakme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
69. YAKIT CİNSİ		70. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Ocneg <input type="checkbox"/> Fossil-öl <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Ruzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		73. Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Softben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fossil-öl <input type="checkbox"/> Ocneg kolektör <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müstems <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Keçiric <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input checked="" type="checkbox"/> Sık Kır <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
74. Onay tarihi 13.02.2002		75. Adı soyadı Huriye YÜCE		76. Oda sicil no 12666		77. Büro tescil no / 77. Oda belge no Dr. Mediha Sildem Sok.44/2 Kızılay ANKARA			
78. Elektrik		79. Mekanik tesisat		80. İnşaat		81. İnşaat			
/ / 20		/ / 20		/ / 20		/ / 20			

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

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

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

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

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


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

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

Ek 9: 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





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sıclı ve Eğitim Kurululuu

Tarih : 21.03.2013


No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Séri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunurlar 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