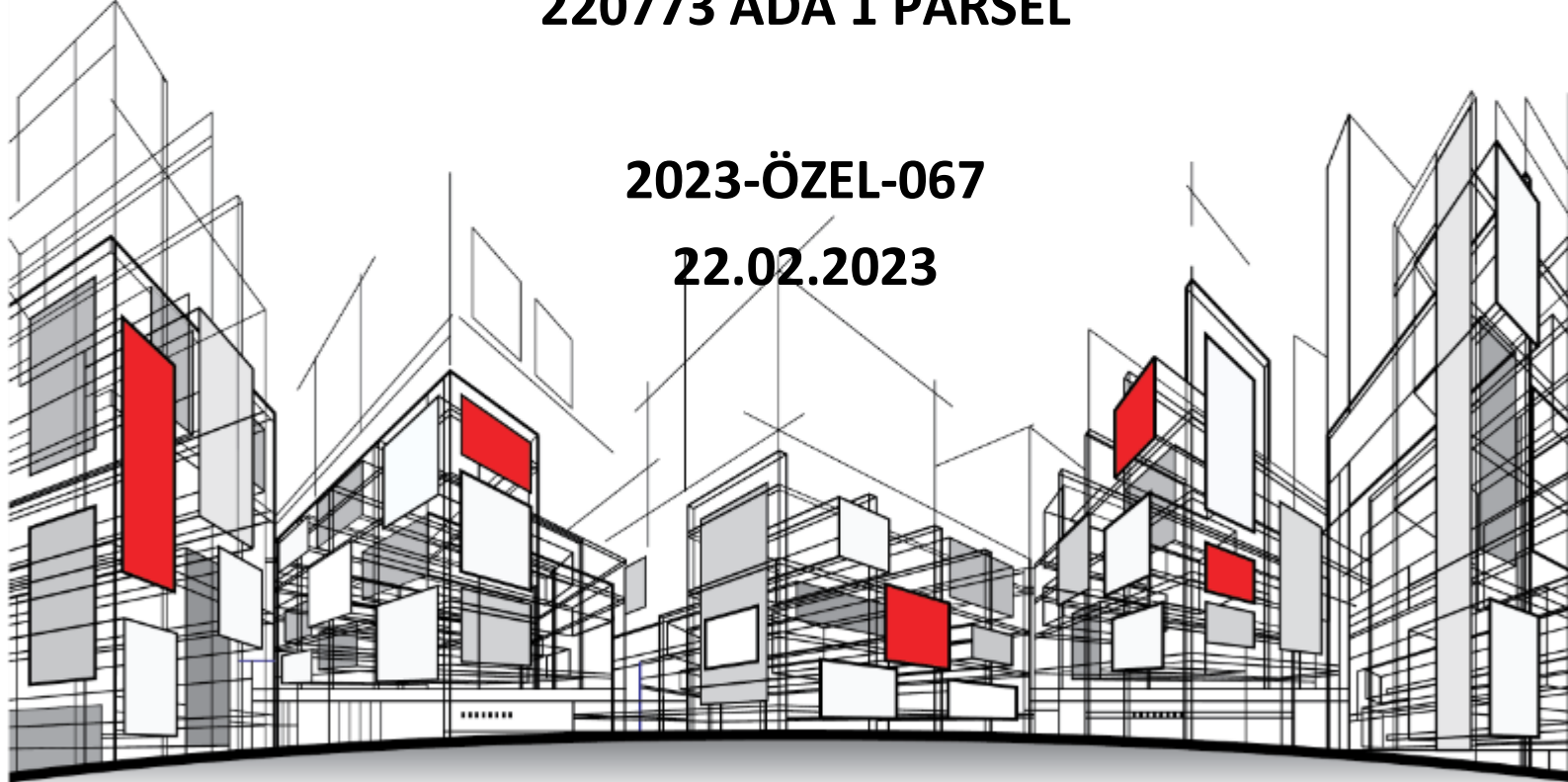


# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM  
SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş.**

**ANKARA - KAHRAMANKAZAN – FATİH  
220770 ADA 1 PARSEL  
220773 ADA 1 PARSEL**

**2023-ÖZEL-067  
22.02.2023**



**aden®**  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

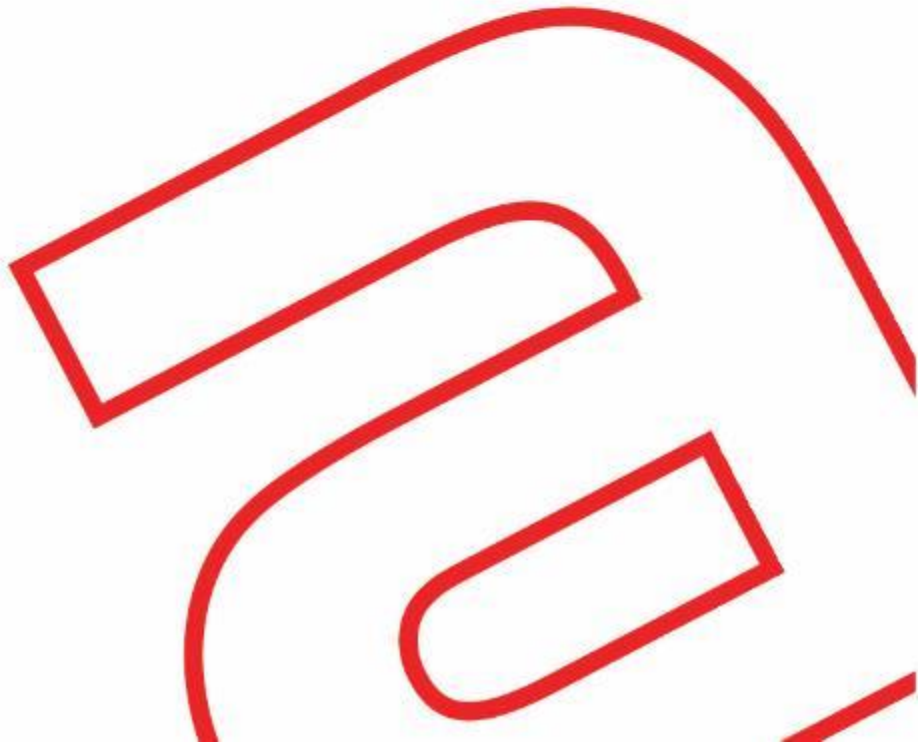
<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 9 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ .....	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ .....	- 10 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	- 11 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 13 -</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞLARI BİLGİLERİ .....	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	- 20 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ .....	- 21 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 23 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI .....	- 23 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	- 23 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ .....	- 23 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ .....	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ .....	- 24 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....	- 24 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI .....	- 24 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI .....	- 24 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 26 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	- 26 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....	- 26 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....	- 28 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI .....	- 28 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ .....	- 29 -
6.4. SWOT ANALİZİ .....	- 29 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 31 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	- 31 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	- 31 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ .....	- 31 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	- 31 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 33 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR .....	- 33 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ .....	- 47 -
8.3. RESMİ BELGELER .....	- 48 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI .....	- 70 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME .....	- 71 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA .....	- 72 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS) .....	- 73 -
8.8. LİSANS BELGELERİ .....	- 74 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ .....	- 77 -

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı / Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının / Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların / çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

# 1 BÖLÜM

## RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih / No	: 23.01.2023 / A034
Değer Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Tarihi	: 22.02.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-067
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Fatih Mahallesi, 220770 ada 1 parsel ve 220773 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Çalışma kapsamında müşteri talebi doğrultusunda 30.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkuller için “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmazlara benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Maliyet yaklaşımında, mülklerin satın alınması yerine, mülklerin aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: <b>74.555.000-TL</b> <b>YetmişDörtMilyonBeşYüzElliBeşBin-Türk Lirası</b>
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: <b>87.974.900-TL</b> <b>SeksenYediMilyonDokuzYüzYetmişDörtBinDokuzYüz-Türk Lirası</b>
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (USD) <sup>1</sup> (KDV Hariç)	: <b>3.980.088-USD</b> <b>ÜçMilyonDokuzYüzSeksenBinSeksenSekiz-Amerikan Doları</b>
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (USD) <sup>1</sup> (KDV Dahil)	: <b>4.696.503-USD</b> <b>DörtMilyonAltıYüzDoksanAltıBinBeşYüzÜç-Amerikan Doları</b>
Müşteri Unvanı	: Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Fatih Mah. Karatay Cad. No: 6 Kahramankazan / Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy / İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651205 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )

**KDV Uygulaması İle İlgili Karar:** “2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’na istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak belirtilmiştir.

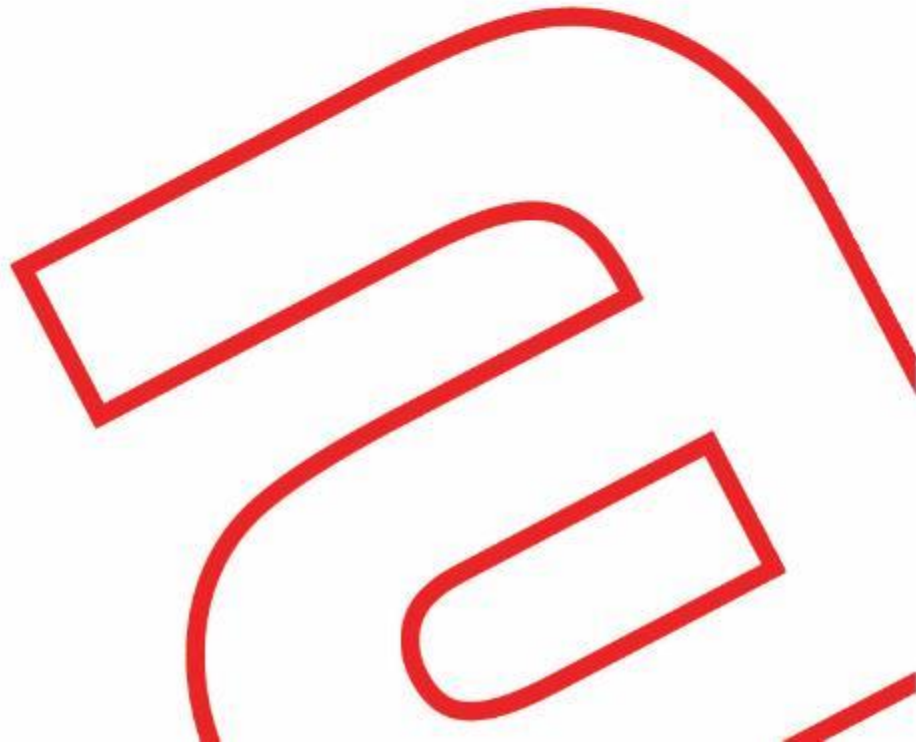
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

<sup>1</sup> Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 30.12.2022 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD satış kuru 18,7320 TL, Euro satış kuru 19,9708 TL olarak kabul edilmiştir.

# 2. BÖLÜM

## KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

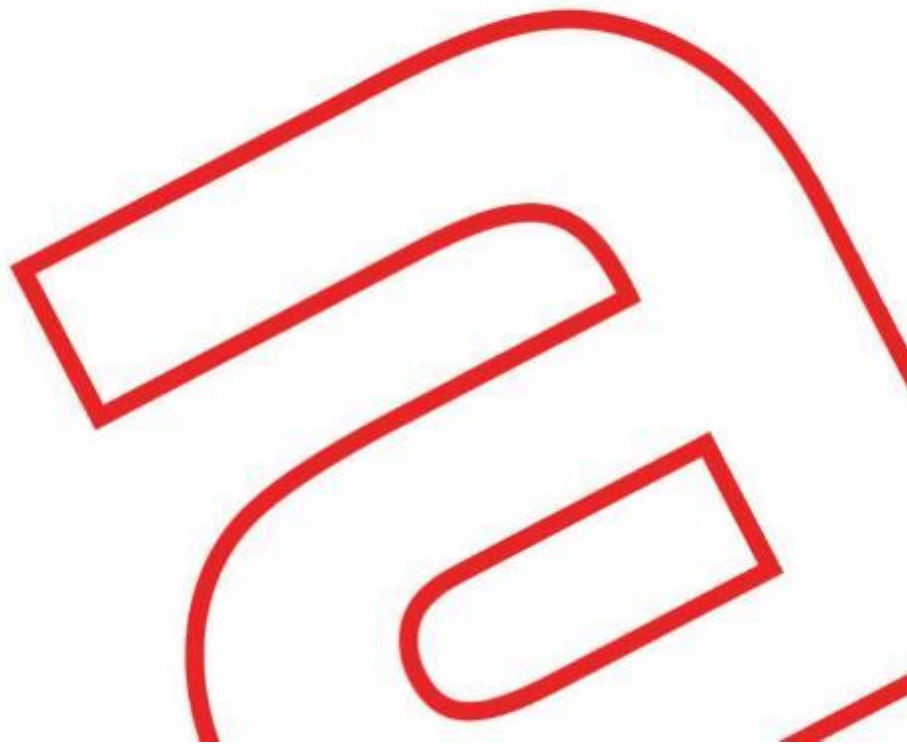


## 2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapuların, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

# 3 BÖLÜM

## EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



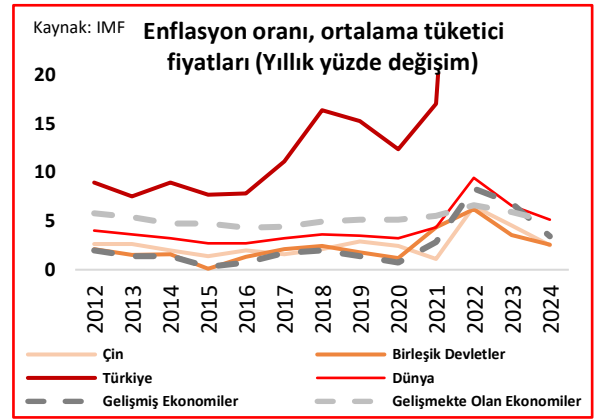
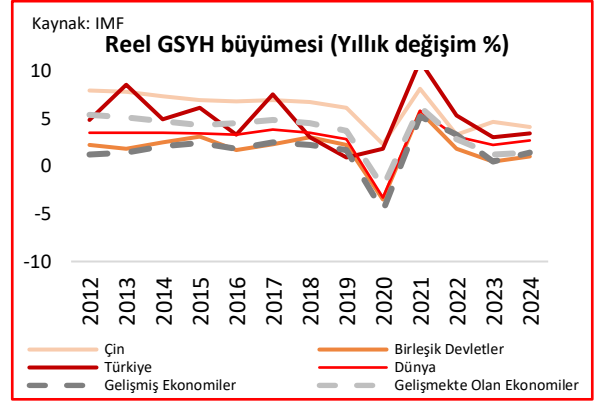


### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

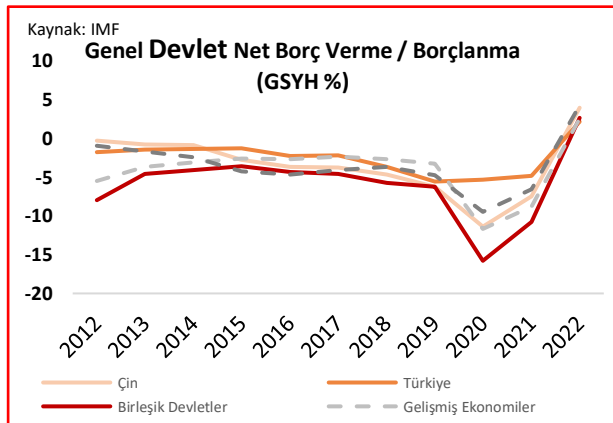
#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılma noktasını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

<sup>2</sup>IMF, World Bank, OECD

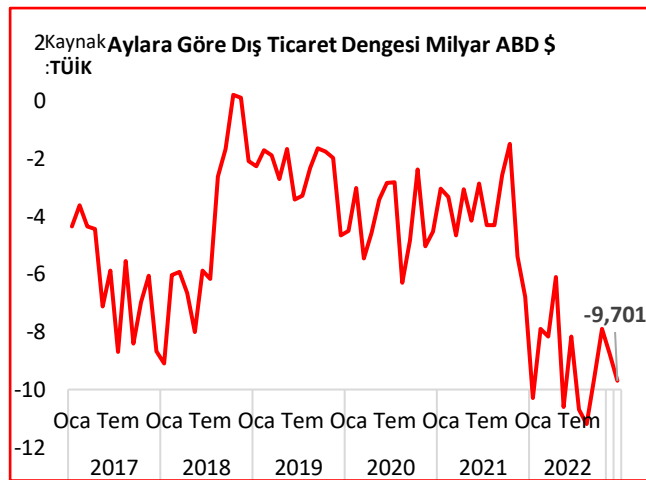
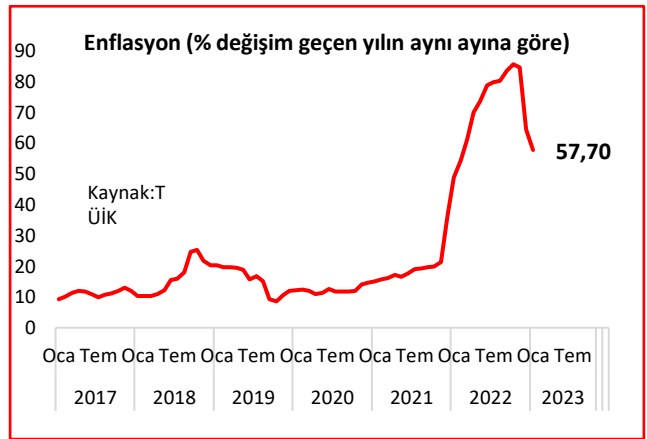
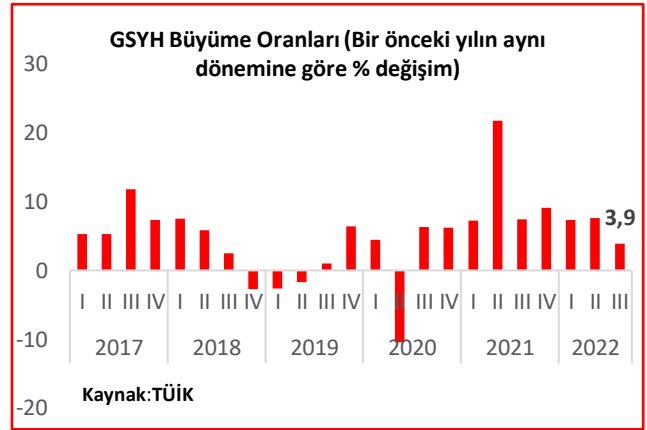
### 3.1. Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 1,1, sanayi sektörü yüzde 0,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,1 oranında küçülmüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,3 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,8 ve yüzde 8,5 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 19,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 14,3 oranında artmıştır.

Ocak ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 57,7 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 6,65 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Ocak ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,75 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,55 ile Konut grubu, yüzde 7,95 ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 5,12 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 70,49 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 artarak 6 milyar 832 milyon dolardan, 9 milyar 701 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Aralık ayında %76,5 iken, 2022 Aralık ayında %70,3'e gerilemiştir. Ocak-Aralık döneminde dış ticaret açığı %137,0 artarak 46 milyar 211 milyon dolardan, 109 milyar 539 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Aralık döneminde %83,0 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,9'a gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Aralık ayında imalat sanayinin payı %93,8, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,9, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,8 olmuştur. Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 807 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 381 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 313 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 149 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 66 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,3'ünü oluşturmuştur.



Ocak-Aralık döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 58 milyar 853 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 41 milyar 354 milyon dolar ile Çin, 24 milyar 33 milyon dolar ile Almanya, 15 milyar 335 milyon dolar ile İsviçre, 15 milyar 229 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,6'sını oluşturmuştur.

<sup>3</sup> TÜİK, TCMB

### 3.2. Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 artarak 97 bin 708 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 415 konut satışı ve %17,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 808 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 5 bin 572 konut satışı ve %5,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 42 konut ile Tunceli oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.

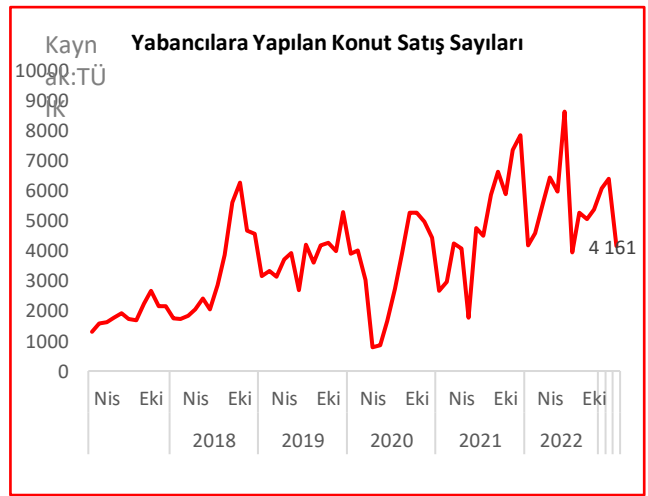
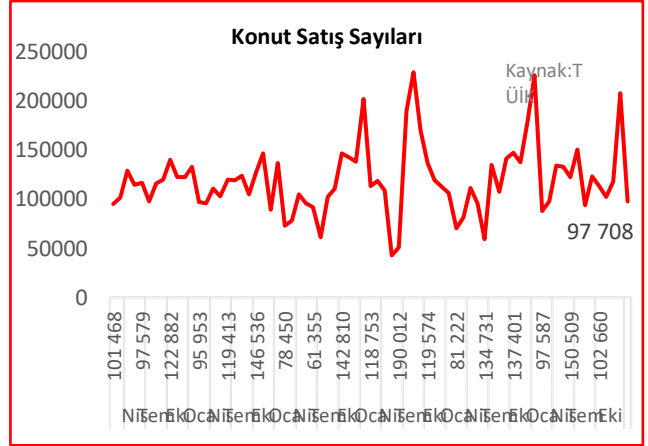
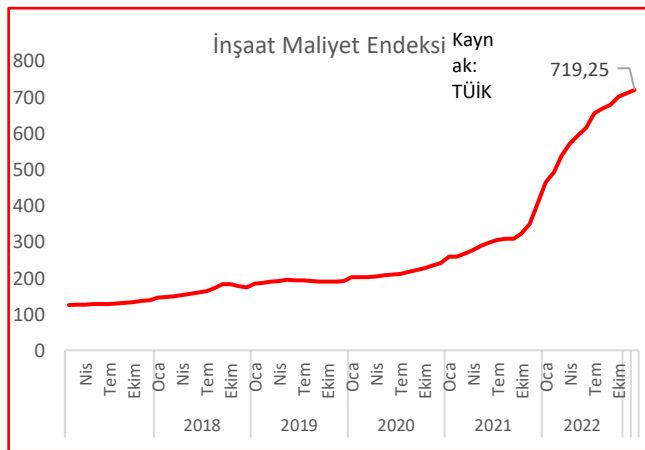
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 artarak 27 bin 532 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,2 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,8 artış göstererek 70 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,8 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 azalarak 4 bin 161 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 592 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 380 konut satışı ile İstanbul ve 331 konut satışı ile Mersin izledi.

Ocak ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 557 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 526 konut ile İran, 229 konut ile Irak ve 157 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,40 arttı.



Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,53, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,93, işçilik endeksi %87,41 arttı.

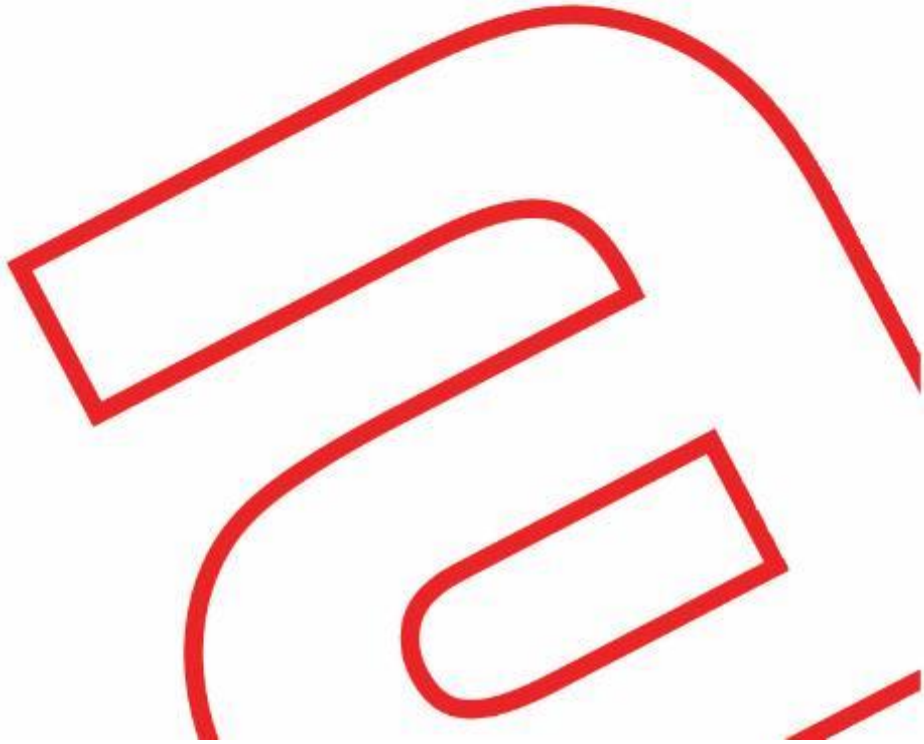
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,63, işçilik endeksi %87,79 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,28 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,70 arttı.

Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,66 azaldı, işçilik endeksi %1,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %76,89, işçilik endeksi %85,98 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

# 4 BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



## 4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Tapu Cinsi:	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz Niteliği:	Kargir Fabrika ve Ek Binası Garaj ve Arsası
İli:	Ankara	Tapu Tarihi:	04.04.2019
İlçesi:	Kahramankazan	Yevmiye No:	3246
Mahallesi / Köyü:	Fatih Mah.	Cilt No:	52
Ada:	220770	Sayfa No:	5115
Parsel:	1	Koordinat:	40.2335, 32.6923
Yüz Ölçümü:	10.351,00 m <sup>2</sup>		
Malik (Hisse):	Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
Tapu Cinsi:	Kat İrtifakı	Kat / Giriş:	Zemin + 1. Bodrum + 2. Bodrum Kat / -
İli:	Ankara	B.B. No:	1
İlçesi:	Kahramankazan	Arsa Payı:	2772/2772
Mahallesi / Köyü:	Fatih Mah.	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
Ada:	220773	Tapu Tarihi:	21.12.2022
Parsel:	1	Yevmiye No:	25017
Yüz Ölçümü:	2.772,00 m <sup>2</sup>	Cilt No:	13
B.B. Niteliği:	Sanayi	Sayfa No:	1257
Blok:	-	Koordinat:	40.2325, 32.6922
Malik (Hisse):	Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

### 4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada / Parsel No	Açıklamalar
220770/1	Parsel, geometrik şekil itibarıyla dikdörtgene yakın olup az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde idari bina, fabrika binası, kış bahçesi binası ve güvenlik binaları olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parsel sınırları beton duvar üzeri demir ferforje ile çevrilmiştir.
220773/1	Parsel, geometrik şekil itibarıyla dikdörtgene yakın olup az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan fabrika binası yapısı bulunmaktadır. Parsel sınırları beton duvar ile çevrilmiştir.

### 4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

07.02.2023 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların aktif/pasif tapu kayıtlarını içeren takyidat bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada / Parsel	220770/1
İnceleme Tarihi ve Saati	07.02.2023, 10:17
Beyanlar Bölümü	Herhangi bir beyana rastlanmamıştır.
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
İpotekler Bölümü	- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 14.000.000 TL bedelli, 1/0 dereceden ipotek bulunmaktadır. (04.04.2009 Tarih ve 3246 Yevmiye) - TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedelli, 2/0 dereceden ipotek bulunmaktadır. (16.02.2022 Tarih ve 3353 Yevmiye) - TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 100.000.000 TL bedelli, 3/0 dereceden ipotek bulunmaktadır. (25.11.2022 Tarih ve 23046 Yevmiye)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada / Parsel	220773/1
İnceleme Tarih ve Saati	07.02.2023, 10:18
Beyanlar Bölümü	- Yönetim Planı: 12/09/2022. (15.09.2022 Tarih ve 17853 Yevmiye)
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
İpotekler Bölümü	Herhangi bir ipoteğe rastlanmamıştır.
Muhdesat Bilgileri	Herhangi bir muhdesata rastlanmamıştır.
Teferruat Bilgileri	Herhangi bir teferruata rastlanmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 no.lu parsel üzerinde 3 adet ipotek kaydı yer almaktadır. 04.04.2009 tarih ve 3246 yevmiye numarasıyla Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 14.000.000 TL bedel ve yıllık %19.75 faizle 1/0 dereceden, 16.02.2022 tarih ve 17853 yevmiye numarasıyla Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 20.000.000 TL bedel ve %14.75 değişken faizle 2/0 dereceden, 25.11.2022 tarih ve 23046 yevmiye numarasıyla Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 100.000.000 TL bedel ve yıllık %19 faizle 3/0 dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır.

#### ➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri rapor eki halinde verilmiş olup incelenen tapu bilgilerine göre;

- 220770 ada 1 parselde son 3 yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım - satım işlemi bulunmamaktadır.
- 220773 ada 1 parsel "Satış" işleminden 21.12.2022 tarihinde 25017 yevmiye ile Alves Enerji Kablo Üretim Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. adına tescil ettirilmiştir.

#### **4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri**

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar, 06.05.2015 tarih 98 sayılı belgeye göre "1/1.000 ölçekli uygulama imar planı" kapsamında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 no.lu parsel Emsal:1.00, Hmax:Serbest ve çekme mesafesi: bütün cephelerden 5.00'er m yapılaşma koşullarında "Sanayi ve Depolama Alanı" lejantına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 220773 ada 1 no.lu parsel Emsal:1.00, Hmax:Serbest ve çekme mesafesi: bütün cephelerden 5.00'er m yapılaşma koşullarında "Sanayi ve Depolama Alanı" lejantına sahiptir.

Taşınmazların yazılı imar durumu için Kahramankazan Belediyesi'ne başvurulmuş olup ilgili belgenin tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

İlgili parsellerin yola terki bulunmamaktadır.

**220770 Ada 1 Parsel**

MAHALLE	FATİH	NİZAM	
ADA/PARSEL	220770/1	EMSAL	1.00
ALAN	10351	TAKS	
KULLANIM	SANAYI_DEPOLAMA	HMAX	SERBEST
KATSAYISI	0		

**220773 Ada 1 Parsel**

MAHALLE	FATİH	NİZAM	
ADA/PARSEL	220773/1	EMSAL	1.00
ALAN	2772	TAKS	
KULLANIM	SANAYI_DEPOLAMA	HMAX	SERBEST
KATSAYISI	0		



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla son 3 yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

**4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskan) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşları Bilgileri**

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu **220770 ada 1 parsel** için düzenlenmiş belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MİMARİ PROJE			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m <sup>2</sup> )
Fabrika Binası	06.02.2003	Bila	-
Fabrika Binası	25.03.2003	Bila	3.110,29
Fabrika Binası	05.06.2007	Bila	2.065
Fabrika Binası	20.12.2010	Bila	2.065

YAPI RUHSATI			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m <sup>2</sup> )
Yeni Yapı	07.10.2003	2003/40	3.110
İlave	12.05.2008	2008/59	2.065
İlave	29.03.2011	2011/050	693

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m <sup>2</sup> )
Yeni Yapı	07.02.2005	2005/01	3.110
İlave	12.05.2009	2009/28	2.065
İlave	29.06.2011	2011/169	693

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu **220773 ada 1 parsel** için düzenlenmiş belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MİMARİ PROJE			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m <sup>2</sup> )
Fabrika Binası	26.10.2020	Bila	5.015,87

YAPI RUHSATI			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m <sup>2</sup> )
Yeni Yapı	30.06.2021	2021/181	5.015,87

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
ÜNİTE	TARİH	NO	Alan (m <sup>2</sup> )
-	-	-	-

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için yapılan incelemelerde konu taşınmazların kayıtlarında herhangi bir olumsuz belge, durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi, Legal Yapı Denetim Ltd. Şti., Esen Yapı Denetim Ltd. Şti., Ser-Ay Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Sezz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiş olduğu öğrenilmiştir.



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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ **Projeyle 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 çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

#### 4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Fatih Mahallesi, 220770 ada 1 parsel numaralı, 10.351,00 m<sup>2</sup> alanlı “Kargir Fabrika ve Ek Binası Garaj ve Arsası” nitelikli ve 220773 ada 1 parsel numaralı, 2.772,00 m<sup>2</sup> alanlı “Arsa” nitelikli taşınmazlardır.

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi’nde incelenen 1. Etap 06.02.2003 tarihli ve bila numaralı; 1. Etap 25.03.2003 tarihli ve bila numaralı; 2. Etap 05.06.2007 tarihli ve bila numaralı ve 3. Etap 20.12.2010 tarihli ve bila numaralı mimari projelerine göre değerlendirme konusu **220770 ada 1 parsel** (Belgeler eski ada / parsel numarası olan 2666 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.) üzerinde aşağıdaki yapıların projelendirilmiş olduğu görülmüştür.

#### Yapı Bilgileri

ÜNİTE	KATLAR	KULLANILAN ALAN (m <sup>2</sup> )		
		YASAL ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN (m <sup>2</sup> )	FARK ALAN (m <sup>2</sup> )
220770/1				
<b>İDARİ BİNA</b>	ZEMİN + 1 NORMAL	680	840	160
<b>FABRİKA BİNASI</b>	ZEMİN	5.188	6.258	1.070
<b>KIŞ BAHÇESİ</b>	ZEMİN	0	10	10
<b>GÜVENLİK BİNALARI</b>	ZEMİN	0	17	17
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>5.868</b>	<b>7.125</b>	<b>1.257</b>

#### Parselde Yer Alan Yapılar:

**İdari Bina:** Prefabrik tarzda fabrika binasına bitişik inşa edilmiştir. Mimari projesine göre zemin + 1 normal kattan oluşan idari bina mimari projesine göre 8,40 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 680 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 340 m<sup>2</sup> + 1. Normal Kat: 340 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında idare binası girişi, mutfak girişi, işçi girişi, 3 adet fabrika binası girişi, teşhir salonu, yemekhane, mutfak, soyunma ve lavabo - 7 adet duş - 7 adet WC; 1. normal katında sekreter, bekleme, teknik büro, genel müdür odası, muhasebe, 2 adet dinlenme, 2 adet duş - WC ve bay - bayan WC bölümleri bulunmaktadır. İdari bina mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 840 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 420 m<sup>2</sup> + 1. Normal Kat: 420 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir (İdari binanın kuzey cephesinde bahçe alanının yaklaşık 80 m<sup>2</sup>'si dahil edilmiştir. Aynı m<sup>2</sup>'de 1. normal katta üzerine inşa edilmiştir. İç mekan düzenlemesinde mimari projeden farklılıklara gidilmiştir.). İdari binanın zeminleri seramik, laminant parke ve halı kaplıdır. Duvarları boya, dekoratif ahşap ve seramik kaplıdır. Binanın taşıyıcı sistemleri çelik malzemenin mamulüdür. İyi kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

**Fabrika Binası:** Prefabrik tarzda idari binaya bitişik şekilde 3 etap halinde inşa edilmiştir. 1. Etap mimari projesine göre zemin kattan oluşan fabrika binası mimari projesine göre 8,40 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 2.430 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 2.430 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında fabrika, ısı merkezi, sığınak, duş ve WC bölümleri bulunmaktadır. 2. Etap mimari projesine göre zemin kattan oluşan fabrika binası mimari projesine göre 8,40 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 2.065 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 2.065 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında imalathane ve ilave imalathane bölümleri bulunmaktadır. 3. Etap mimari projesine göre

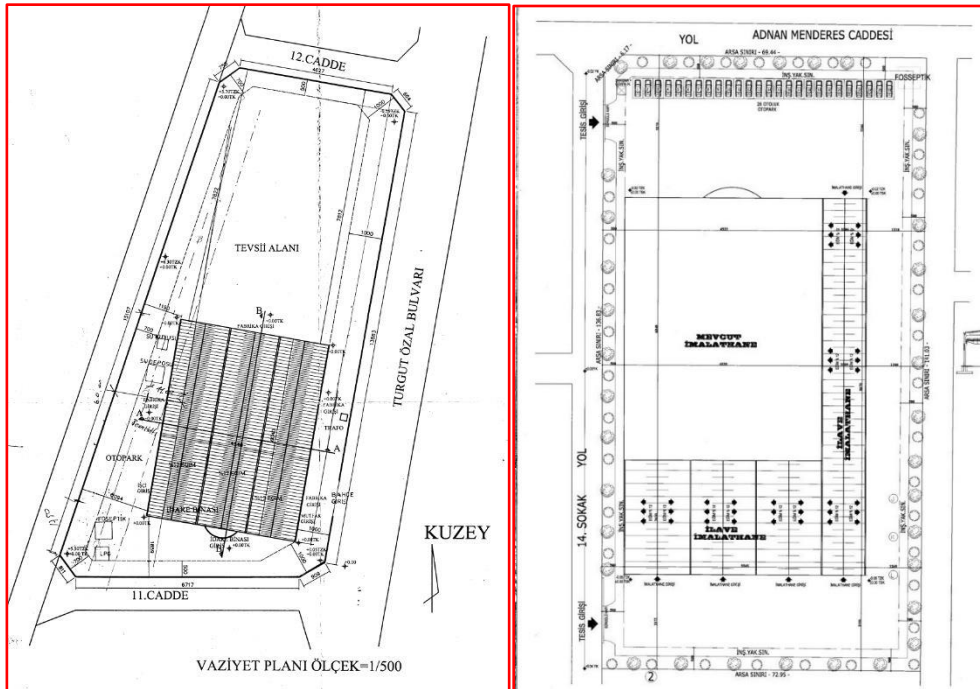
zemin kattan oluşan fabrika binası mimari projesine göre 8,60 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 693 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 6,93 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir. Zemin katında 20 otuluk kapalı otopark bölümü bulunmaktadır. Fabrika binasının yasal durumda toplam kapalı alanı 5.188 m<sup>2</sup>'dir. Fabrika binası mevcut duruma göre tek parça halinde 8,40 (1. Etap ve 2. Etap) - 8,60 m (3. Etap) yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 6.258 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 6.258 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir (Fabrika binasının güney ve doğu cephelerinde bahçe alanının yaklaşık 1.070 m<sup>2</sup>'si dahil edilmiştir. İç mekan düzenlemesinde mimari projelerde farklılıklara gidilmiştir. Fabrika binasının mevcut durumda toplam kapalı alanı 6.258 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan 220770 ada 2 parsel üzerinde fabrika binasına bitişik vaziyette yaklaşık 1.650 m<sup>2</sup> kapalı alanlı imalathane inşa edilmiştir. Fabrika binasından ve parselin içinden imalathaneye giriş sağlanmaktadır. Bu parsel ve üzerindeki yapı değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.). Fabrika binasının üretim ve depolama için kullanıldığı tespit edilmiştir. Fabrika binasının zeminleri sıkıştırılmış beton, seramik ve laminant parke kaplıdır. Duvarları boya ve seramik kaplıdır. Binanın taşıyıcı sistemleri çelik malzemeden mamuldür. Orta kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

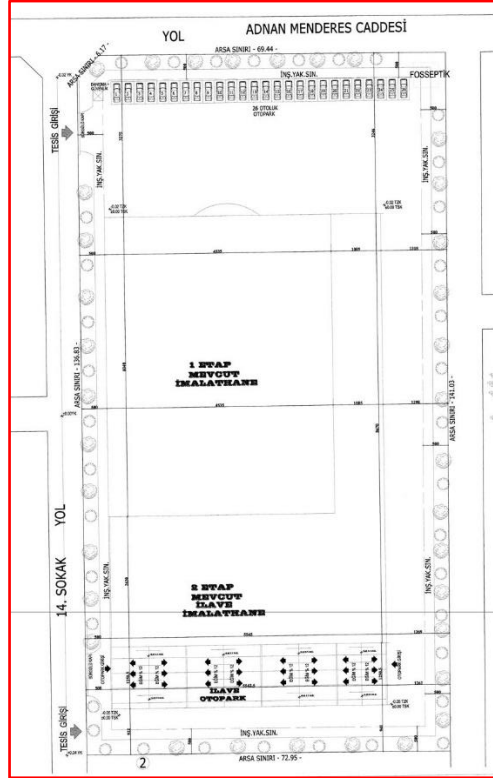
**Kış Bahçesi:** Prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Mimari projede yer almamaktadır. Kış bahçesi mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 10 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 10 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir.

**Güvenlik Binaları:** Yığma tarzda inşa edilmişlerdir. Mimari projede yer almamaktadırlar. Güvenlik binaları mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 8 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 8 m<sup>2</sup>) ve yaklaşık brüt toplam 9 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 9 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptirler. Güvenlik binalarının mevcut durumda toplam kapalı alanı 17 m<sup>2</sup>'dir.

Parsel üzerinde yaklaşık 830 m<sup>2</sup> alanlı parke taşı kaplı parsel içi yol ve açık otopark alanı bulunmakta olup parselin etrafının beton duvar üzeri demir ferforje ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Parselin bir kısmı ağaçlandırılmış ve yeşil alan olarak ayrılmıştır. Bu alanlar (Parke taşı kaplı alanlar, duvar üzeri demir ferforje vs.) "Harici ve Müteferrik Maliyetler" içinde değerlendirilmiştir.

Taşınmazın toplam alanında artış sağlayan ancak mimari projelerine geri dönüştürülebilir nitelikte olan mimari proje dışı bu tadilatlar sadece bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazın mimari projelerine aykırı olarak komşu parsel üzerinde yer alan yapıya zemin kat seviyesinden geçiş açık hale getirilmiş ve iç mahalde iç bölümlerin birleştirilmesi / bölünmesi gibi muhtelif sayıda mimari proje realizasyonu yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 220770 ada 2 parselde bulunan tesisle bitişik nizam olup söz konusu tesis arasında geçiş kapıları bulunmakta ve iki parselde bulunan tesis aynı firma tarafından kullanılmaktadır. Değerlemede konu taşınmazın kendi sınırları esas alınmıştır.





Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 26.10.2020 tarihli ve bila numaralı mimari projesine göre değerlendirme konusu **220773 ada 1 parsel** üzerinde aşağıdaki yapıların projelendirilmiş olduğu görülmüştür.

#### Yapı Bilgileri

ÜNİTE	KATLAR	KULLANILAN ALAN (m <sup>2</sup> )		
		YASAL ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN (m <sup>2</sup> )	FARK ALAN (m <sup>2</sup> )
363/77				
<b>FABRİKA BİNASI</b>	2 BODRUM + ZEMİN	5.016	5.016	0
<b>SUNDURMA ALANI</b>	ZEMİN	0	165	165
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>5.016</b>	<b>5.181</b>	<b>165</b>

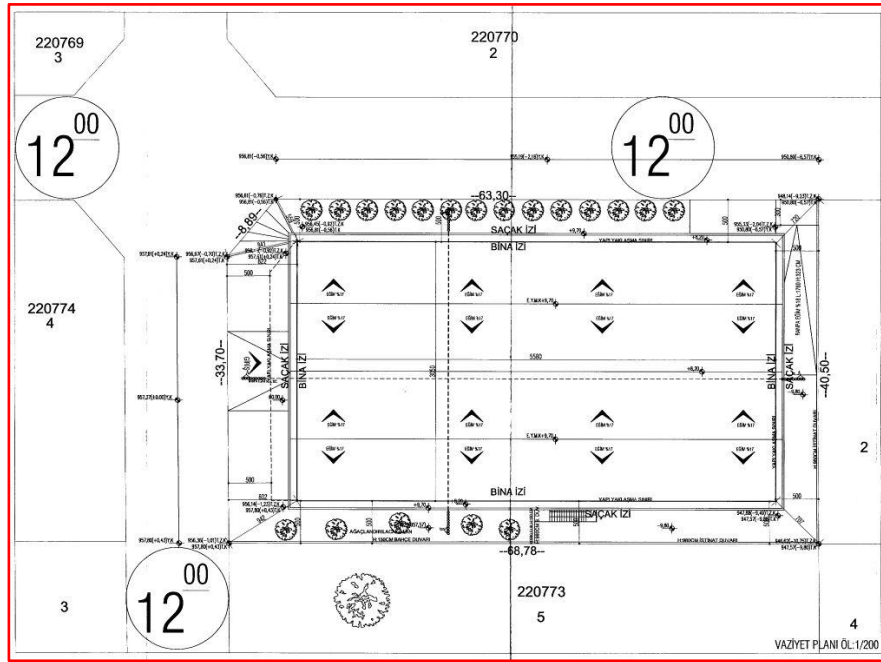
#### Parselde Yer Alan Yapılar:

**Fabrika Binası:** Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre 2 bodrum + zemin katından oluşan fabrika binası mimari projesine göre 9,70 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 5.016 m<sup>2</sup> (2. Bodrum Kat: 1.686 m<sup>2</sup> + 1. Bodrum Kat: 1.674 m<sup>2</sup> + Zemin Kat: 1.656 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir. 2. bodrum katında otopark (15 araç), su depoları, hol ve makine dairesi; 1. bodrum katında sığınak, iklimlendirme ve soğutma, enerji odası, jeneratör ve hidrofor odası, hol ve 1 no.lu bağımsız bölüme ait depolama alanı; zemin katında giriş, 1 no.lu sanayi ve depolama alanı ve bay - bayan WC bölümleri bulunmaktadır. Fabrika binası mevcut duruma göre 9,70 m yüksekliğinde yaklaşık brüt toplam 5.016 m<sup>2</sup> (2. Bodrum Kat: 1.686 m<sup>2</sup> + 1. Bodrum Kat: 1.674 m<sup>2</sup> + Zemin Kat: 1.656 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir (2. bodrum katta fabrika binasının doğu cephesine kapı açılmıştır. Zemin katta demir + ahşap malzemenen asma kat inşa edilmiştir. Çatı katı teras alanına dönüştürülmüştür. İç mekan düzenlemesinde mimari projeden farklılıklara gidilmiştir.). Fabrika binasının üretim ve depolama için kullanılacağı tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki yapının tamamlanma oranı yerinde yapılan gözlemler neticesinde ~%90 olarak hesaplanmış olup hesaplama tablosu rapor eklerinde bulunmaktadır. Fabrika binasının zeminleri sıkıştırılmış beton, seramik ve laminant parke kaplıdır. Duvarları boya ve seramik kaplıdır. Binanın taşıyıcı sistemleri beton malzemenen mamuldür. İyi kalite işçilik ve malzeme ile inşa edilmiştir.

**Sundurma Alanı:** Prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Mimari projede yer almamaktadır. Sundurma alanı mevcut duruma göre yaklaşık brüt toplam 165 m<sup>2</sup> (Zemin Kat: 165 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahiptir (Güney cephesinde yaklaşık 165 m<sup>2</sup> sundurma alanı yapılmıştır.).

Parsel üzerinde yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup> alanlı beton kaplı parsel içi yol ve açık otopark alanı bulunmakta olup parselin etrafının beton duvar üzeri ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Bu alanlar (Beton kaplı alanlar, duvar vs.) "Harici ve Müteferrik Maliyetler" içinde değerlendirilmiştir.

Taşınmazın toplam alanında artış sağlayan ancak mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan mimari proje dışı bu tadilatlar sadece bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir.



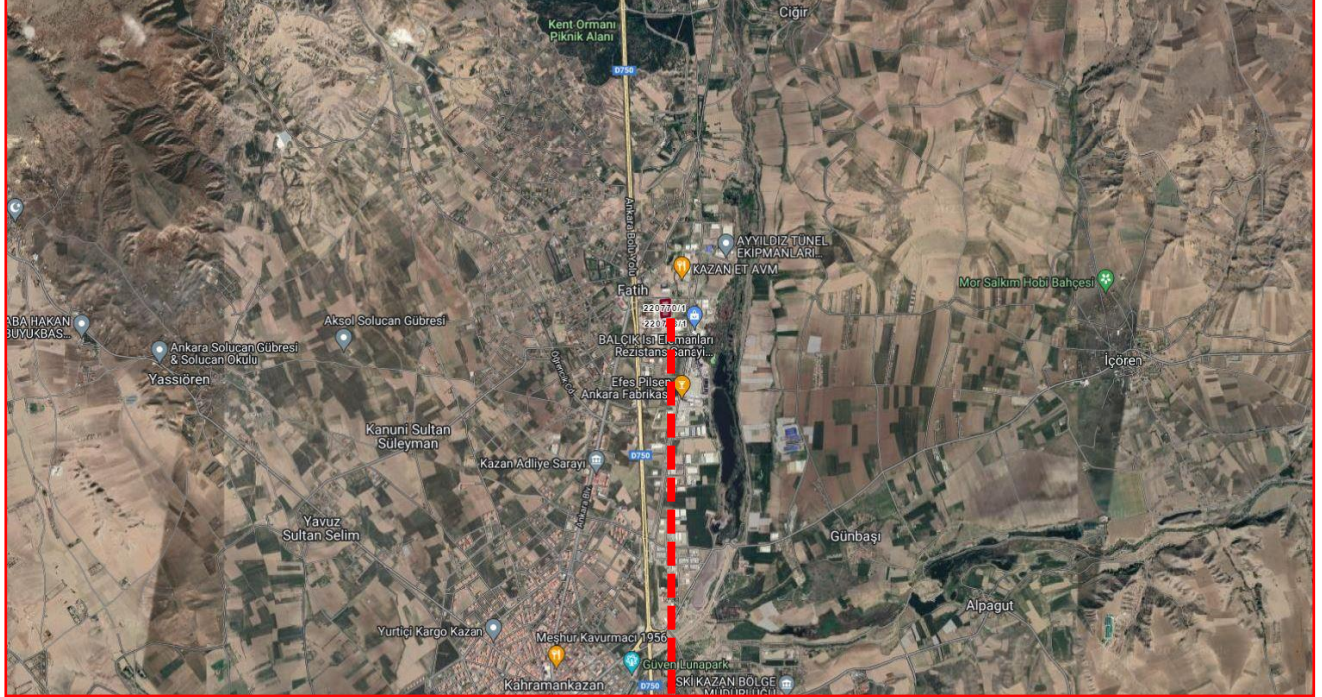
#### 4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır. Yapılan incelemelerde konu 220770 ada 1 parsel (Belgeler eski ada / parsel numarası olan 2666 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.) için düzenlenmiş 07.02.2005 tarih ve 2005/01 sayılı; 12.05.2009 tarih ve 2009/28 sayılı ve 29.06.2011 tarih ve 2011/169 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin düzenlenmiş olduğu ve 220773 ada 1 parsel için düzenlenmiş 30.06.2021 tarih ve 2021/181 sayılı Yapı Ruhsatının düzenlenmiş olduğu görülmüştür. 220773 ada 1 parsel üzerindeki yapının tamamlanma oranı yerinde yapılan gözlemler neticesinde ~%90 olarak hesaplanmış olup hesaplama tablosu rapor eklerinde bulunmaktadır. Henüz yapı kullanma izin belgesi almamıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 parselin tapu bilgileri incelendiğinde kat irtifakının kurulmadığı ve taşınmazlardan 220773 ada 1 parselin tapu bilgileri incelendiğinde kat irtifakının kurulduğu ve toplam 1 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların toplam alanında artış sağlayan ancak mimari projelerine geri dönüştürülebilir nitelikte olan mimari proje dışı bu tadilatlar sadece bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir. Ayrıca taşınmazlardan 220770 ada 1 parselin mimari projelerine aykırı olarak komşu parsel üzerinde yer alan yapıya zemin kat seviyesinden geçiş açık hale getirilmiş ve iç mahalde iç bölümlerin birleştirilmesi / bölünmesi gibi muhtelif sayıda mimari proje realizasyonu yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 parsel 220770 ada 2 parselde bulunan tesisle bitişik nizam olup söz konusu tesis arasında geçiş kapıları bulunmakta ve iki parselde bulunan tesis aynı firma tarafından kullanılmaktadır. Üçüncü tesis (220773 ada 1 parsel üzerinde yer alan) yol ile diğer tesislerden ayrılmaktadır. Değerlemede konu taşınmazların kendi sınırları esas alınmış olmakla birlikte münferiden satış kabiliyetine olası etkileri adına bu hususlar dikkatlerinize sunmuştur.

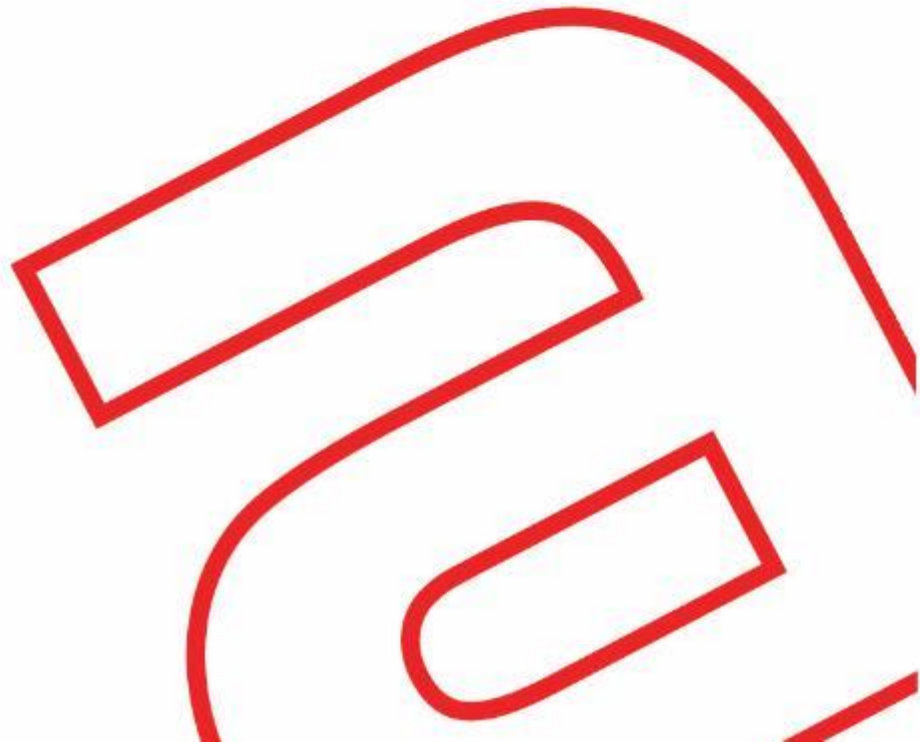
#### 4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 220770 ada 1 parsel Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Fatih Mahallesi (Tapu kayıtlarında Fatih Mahallesi), Karatay Caddesi, No: 6 adresinde konumludur (UAVT: 3192116048) ve 220773 ada 1 parsel Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Fatih Mahallesi (Tapu kayıtlarında Fatih Mahallesi), 3114. Cadde, No: 5 adresinde konumludur (UAVT: 5288530487). Taşınmazlar Kahramankazan ilçe merkezine yaklaşık 3,75 km ve Ankara şehir merkezine 53 km mesafede yer almakta olup Ankara - Bolu Yolu'na yaklaşık 200 m uzaklıktadır.



# 5. BÖLÜM

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılıdır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve / veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon / deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri / bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

#### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

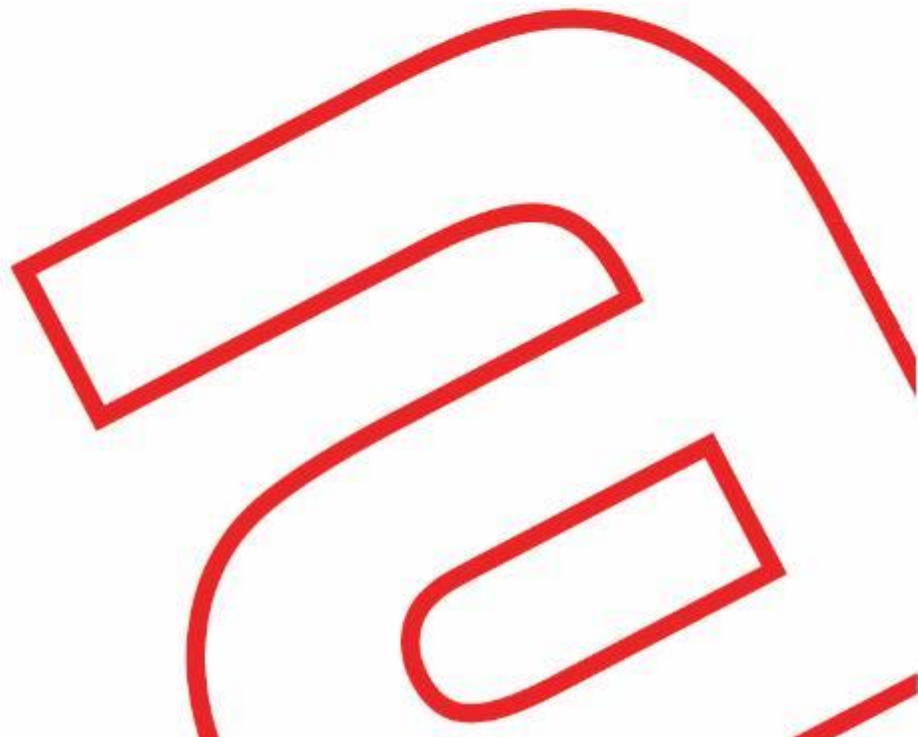
Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri'nin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.



# 6. BÖLÜM

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı mevcut kullanımına uygun kullanım olarak belirlenmiş olup tarafımızca farklı bir araştırma / geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullerin değerlerinin tespiti için kullanılan yöntemlerden biri "Pazar Yaklaşımı" yöntemidir. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış / Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, tali yola cepheli, 220776 ada 4 parsel "Sanayi ve Depolama Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 3.306,00 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 6.150.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: ERT Yatırım , 0 (530) 842 65 75	Sanayi ve Depolama Alanı	3.306	6.150.000	1.860	5.500.000	1.664
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, herhangi bir mevcut yola cepheli olmayan, 220749 ada 1 parsel "Sanayi ve Depolama Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 2.930,00 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 6.200.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: Mustafa ÖZDEMİR, 0 (532) 211 36 99. Taşınmaz için piyasa bedellerinin üzerinde satış bedeli istendiği düşünülmektedir.	Sanayi ve Depolama Alanı	2.930	6.200.000	2.116	5.500.000	1.877
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, 3117. Sokak ve 3132. Sokak cepheli, 220762 ada 1 parsel "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 5.972,00 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 2.584,00 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü hissesi 4.490.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: Şevki KAYABAŞI, 0 (544) 510 65 43	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	2.584	4.490.000	1.738	4.000.000	1.548
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve aynı mahallede, Ankara - Bolu Yol'na cepheli, 220796 ada 8 parsel "Sanayi ve Depolama Alanı" imar fonksiyonuna Emsal: 1,00 ve Hmax: Serbest imar koşullarına sahip 3.255,00 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 9.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İletişim Bilgileri: Başkent Emlak Arsa Ofisi, 0 (532) 560 53 96	Sanayi ve Depolama Alanı	3.255	9.000.000	2.765	8.000.000	2.458

PPD\*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- TL				
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.664	1.877	1.548	2.458
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	-10%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-10%	-10%	-25%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.664	1.689	1.393	1.843
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.650</b>	

### Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



**Sonuç;** Konu taşınmazların arsa değerinin takdir edilebilmesi adına Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, konumu, özellikleri, yakın çevresindeki emsaller ve emsallerin özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan piyasa araştırması ve emsal karşılaştırmasına göre taşınmazlar için aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir. Fatih Mahallesi ve çevresinde yer alan parseller değerlendirildiğinde m<sup>2</sup> satış değeri olarak ortalama **1.600 – 1.800 TL/m<sup>2</sup>** değer takdirinde bulunulmuştur. Yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda değerlendirme konusu parsellerin birim m<sup>2</sup> değeri **1.650,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

220770 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer (TL)
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	10.351,00
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	1.650,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	17.079.150
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>17.080.000</b>

220773 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Yasal Değer (TL)
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	2.772,00
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	1.650,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.573.800
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>4.575.000</b>

Değerleme konusu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" ile toplam arsa değeri **21.655.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (Yeni ikame - yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, tamamlanma oranından, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (Amortismanlar - tamamlanma oranı) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

#### Yasal Durum (220770 Ada 1 Parsel)

Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
İDARİ BİNA	680	7.500	5.100.000	20%	4.080.000
FABRİKA BİNASI	5.188	6.000	31.128.000	20%	24.902.400
					28.982.400
<b>Toplam Yapı Değeri</b>					<b>28.980.000</b>
<b>Harici ve Müteferrik Maliyetler</b>					<b>500.000</b>
<b>Bina Değeri (TL)</b>					<b>29.480.000</b>
<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>					<b>29.480.000</b>

#### Yasal Durum (220773 Ada 1 Parsel)

Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
FABRİKA BİNASI	5.016	5.000	25.080.000	90%	22.572.000
					22.572.000
<b>Toplam Yapı Değeri</b>					<b>22.570.000</b>
<b>Harici ve Müteferrik Maliyetler</b>					<b>850.000</b>
				<b>Bina Değeri (TL)</b>	<b>23.420.000</b>
				<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>	<b>23.420.000</b>

**\*\*Değerleme konusu taşınmazlardan 220773 ada 1 parselde yer alan fabrika binasının yapımı neredeyse tamamlanmış olup, ekspertiz tarihi itibarıyla elektrik ve su tesisatı gibi inşa kalemlerinin eksik olmasıyla beraber %90 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiş ve bu oran üzerinden değer takdir edilmiştir.**

**\* Taşınmazlar içerisinde yer alan parke taşı, saha betonu, beton duvar üzeri demir ferforje, beton duvar vb. gibi yer altı yer üstü düzenleri harici müteferrik işler olarak eklenmiştir.**

Maliyet yaklaşımında, yapıların teknik özellikleri ile malzeme kalitesi, işçilik durumu ve tamamlanma oranı tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazların yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı analizinde kullanılan yıpranma payı ve tamamlanma oranı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet yaklaşımı analizinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (Genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

**➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede sanayi tesisi kira piyasası oluşmaması sebebi ile yeterli veriye ulaşılamamıştır. Bu sebeple rapor kapsamında bu analiz kullanılmamıştır.

**➤ Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi taşınmazların değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

**6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini**

Değerleme konusu taşınmazlar için “Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumu, yola cephesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

**2200770 Ada 1 Parsel Yasal Durum Değeri****Gayrimenkul Değer Tablosu**

Arsa Değeri (TL)	17.080.000
Bina Değeri (TL)	29.480.000
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>46.560.000</b>

**2200773 Ada 1 Parsel Yasal Durum Değeri****Gayrimenkul Değer Tablosu**

Arsa Değeri (TL)	4.575.000
Bina Değeri (TL)	23.420.000
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>27.995.000</b>

**TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)****74.555.000****6.4. SWOT Analizi**

<b>GÜÇLÜ YÖNLER</b>	<b>ZAYIF YÖNLER</b>
+ Bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan Ankara - Bolu Yolu'na yakın konumlu olmaları + Parsellerin imarlı olması + Parsellerin tek malike ait olması	- Bölgenin şehir merkezine kısmen uzak olması - Taşınmazların yakın çevresinde sosyal donatı alanlarının bulunmaması
<b>FIRSATLAR</b>	<b>TEHDİTLER</b>
+ Enerji ve kablo üretim ürünlerinde gelişmekte olan ulusal ve uluslararası pazarın varlığı + Taşınmazların gelişen bir bölgede yer almaları	- Taşınmazlarda mimari projelere aykırı imalatların bulunması - Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

# 7 BÖLÜM

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların yüz ölçümleri, ulaşım akslarına yakın konumlu olması ve konumlu olduğu bölgenin gelişim potansiyeli olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazların değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Rapor Tarihi:	22.02.2023	
Değer Tarihi:	30.12.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	30.12.2022- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Satış= 18.7320 TL, 1 Euro Satış= 19.9708 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	74.555.000	3.980.088
Pazar Değeri (KDV Dahil)	87.974.900	4.696.503

**KDV Uygulaması İle İlgili Karar:** "2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

H. Barış ALIR  
Uluslararası İlişkiler  
Lisans No: 407853

Mustafa L. MAZMANCI  
Harita Mühendisi  
Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ  
Makina Mühendisi  
Lisans No: 402184

# 8 BÖLÜM

## RAPOR EKLERİ

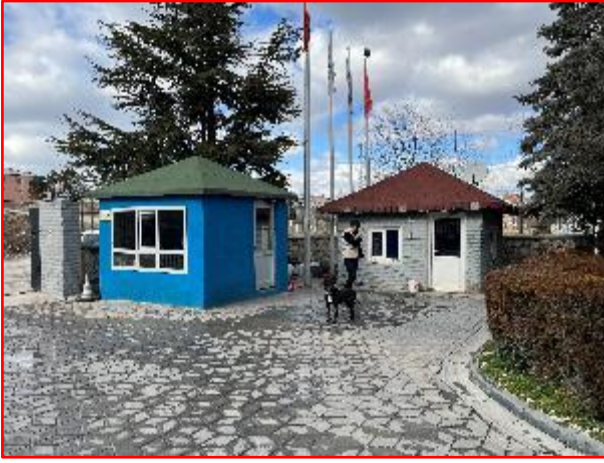




## 8. RAPOR EKLERİ

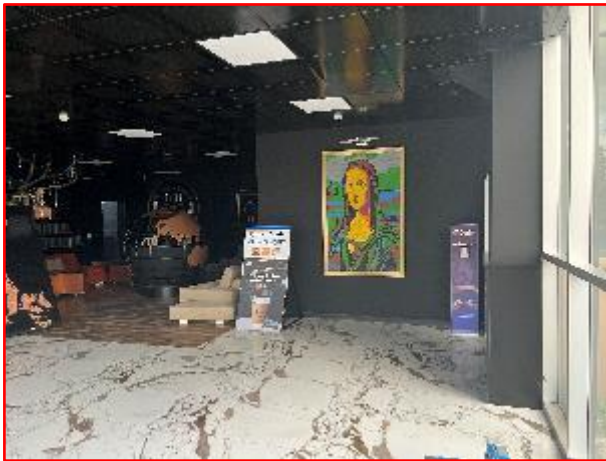
### 8.1. Fotoğraflar

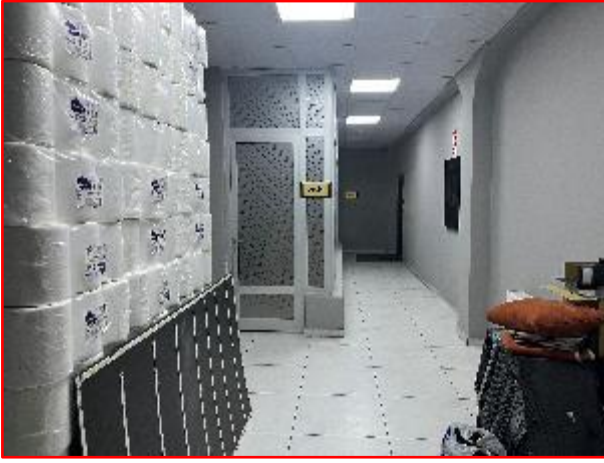


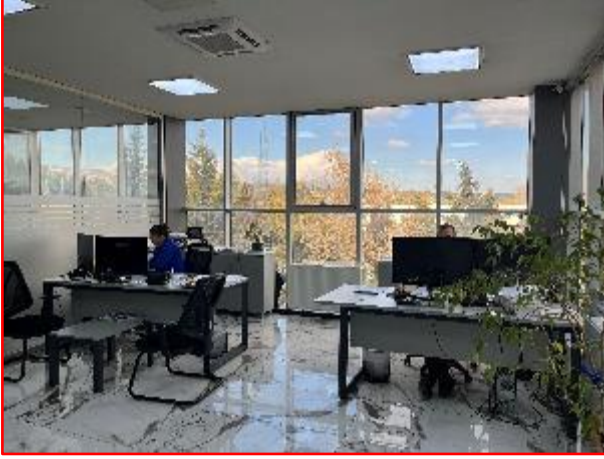


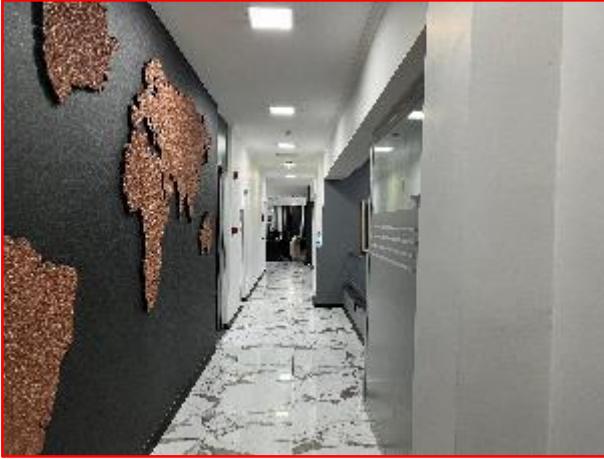
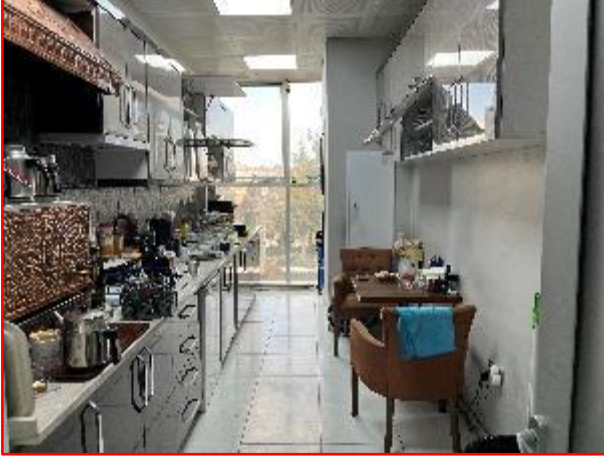


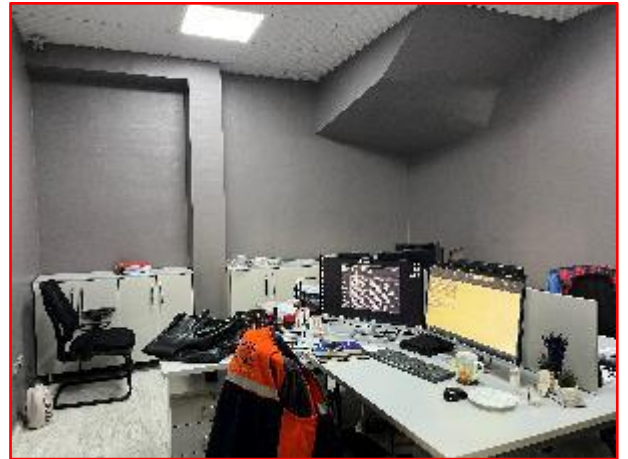
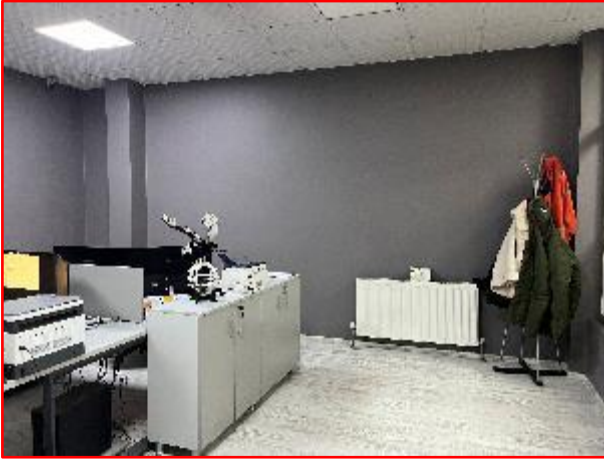
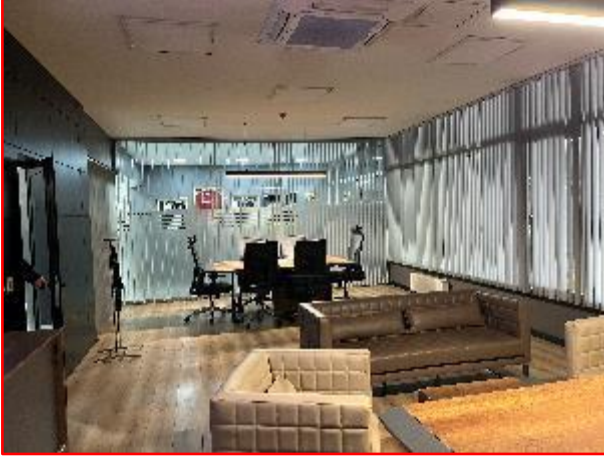
**220770 ADA 1 PARSEL**

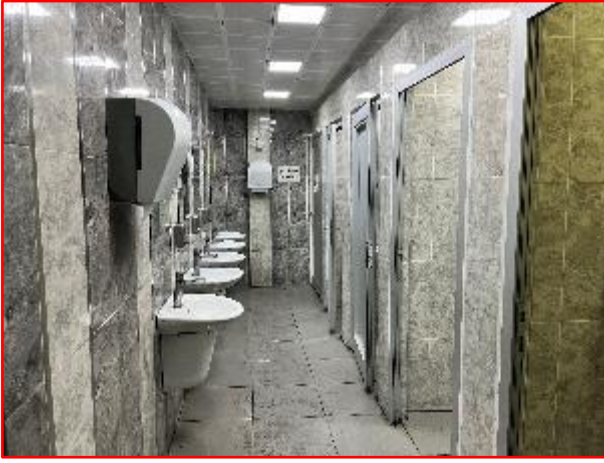
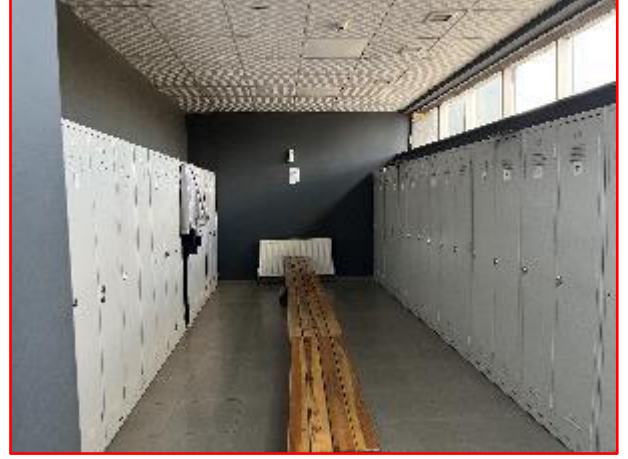




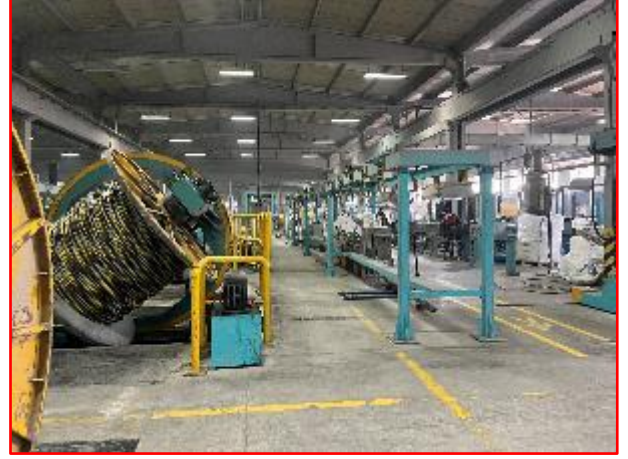




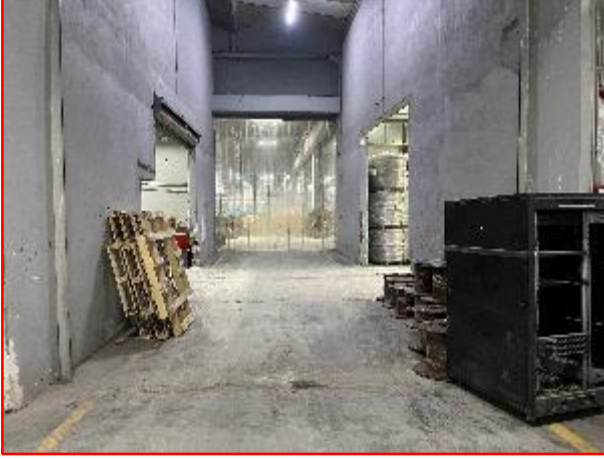












**220773 ADA 1 PARSEL**









**8.2. İmar Durum Belgesi**

## 8.3. Resmi Belgeler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 220770/1					
Zemin No	: 93953173	Yüzölçüm	: 10.351,00 m2					
İl / İlçe	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Tap. Nitelik	: KARGIRI FABRİKA VE EK BİNASI GARAJ VE ARSASI					
Kurum Adı	: Kahramankazan TM							
Mahalle / Köy Adı	: FATİH Mah.							
Mevkii	:							
Cilt / Sayfa No	: 52 / 5115							
Kayıt Durum	: Aktif							
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
352587651	GÖKÇEK MAKİNA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1035100 / 1035100	10.351,00	İmar (TSM) - 03/08/2016 - 3539	Satış - 26/10/2018 - 10095		
453202901	HALİL TAMER AKMAN Oğlu	TAM		10.351,00	Satış - 26/10/2018 - 10095	Satış ve İpotek - 04/04/2019 - 3246		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	Malik bizzat gitmeden tasarruflı işlem yapılamaz. Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerin üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarruflı işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)			Satış ve İpotek - 04/04/2019 - 3246				
479423054	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.351,00	Satış ve İpotek - 04/04/2019 - 3246	- -		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Serh	İhtiyati Haciz: Eskişehir 3. İcra Dairesi nin 24/07/2020 tarih 2020/9736 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 212634.98 TL. (Alacaklı: Devlet İplik Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi)		23/03/2020 - 8465	İhtiyati Haciz	Terkini-23/09/2020-11774			
<b>İpotek</b>								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	14000000.00 TL	Yıllık %19,75	1 / 0	F.B.K.	04/04/2019 - 3246		Yok
<b>İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1 / 1	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	14000000.00 TL	04/04/2019 - 3246	- -			

Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 - 10:17

İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
<b>Düşünceler</b>								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058390 SicilNo:431112378694	Evet	6000000.00 TL	%40 değişken	1 / 0	F.B.K.	28/05/2013 - 3537		Yok
<b>İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 2666 Ada 1 Parsel	1 / 1	GÖKÇEK KALIP PLASTİK SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-29/04/2014-3057			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 2666 Ada 1 Parsel	1 / 1	GÖKÇEK MAKİNA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	İmar (TSM) 03/08/2016-7539			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1035100 / 1035100	GÖKÇEK MAKİNA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	Satış-26/10/2018-10095			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1 / 1	HALİL TAMER AKMAN Oğlu	6000000.00 TL	28/05/2013 - 3537	İpotek Terkini-05/11/2018-10334			
İpotek S/B/İ Bilgisi	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
<b>Düşünceler</b>								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	20000000.00 TL	%14,75	2 / 0	F.B.K.	16/02/2022 - 3353	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Var
<b>İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1 / 1	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20000000.00 TL	16/02/2022 - 3353	- -			

Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 - 10:17




İpotek Ş/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
<b>Düşünceler</b>								
Faiz oranı değişkendir.								
Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	100000000.00 TL	Yık%19 değişken	3 / 0	F.B.K.	25/11/2022- 23046	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotek Ş/Bİ Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Kahramankazan TM - FATİH Mah. 220770 Ada 1 Parsel	1 / 1	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 TL	25/11/2022- 23046				
İpotek Ş/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
<b>Düşünceler</b>								

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk101413  
Merve Elmas ARSLAN  
Kaydına Uygundur.  
7.02.2023

Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 10:17

3

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 220773/1			
Zemin No	: 123590186	Yüzölçüm	: 2.772,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Kahramankazan TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN+1.BODRUM+2.BODRUM KAT / - (Bağ.Böl.No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: FATİH Mah.	Arsa Pay/Payda	: 2772/2772			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SANAYİ			
Cilt / Sayfa No	: 13 / 1257					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Yönetim Planı : 12/09/2022 (Başlama Tarih:15/09/2022,Bitis Tarih:15/09/2022 - Süre:)		15/09/2022 - 17853			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
688912931	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı-Tesis - 18/09/2022 - 17853-Satış - 19/09/2022 - 18060	
689236050	ORBAK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 19/09/2022 - 18060	Satış - 21/12/2022 - 25017
718155652	ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 21/12/2022 - 25017-	



\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

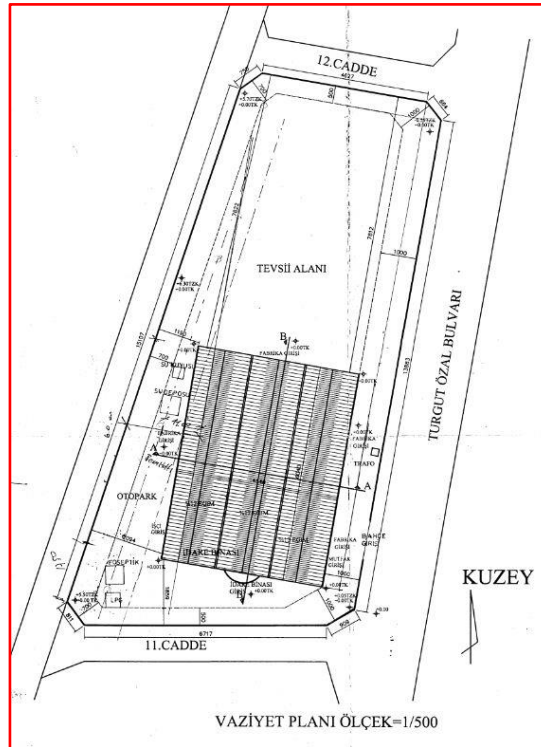
Raporlayan: tk101413  
Merve Elmas ARSLAN  
Kaydına Uygundur.  
7.02.2023

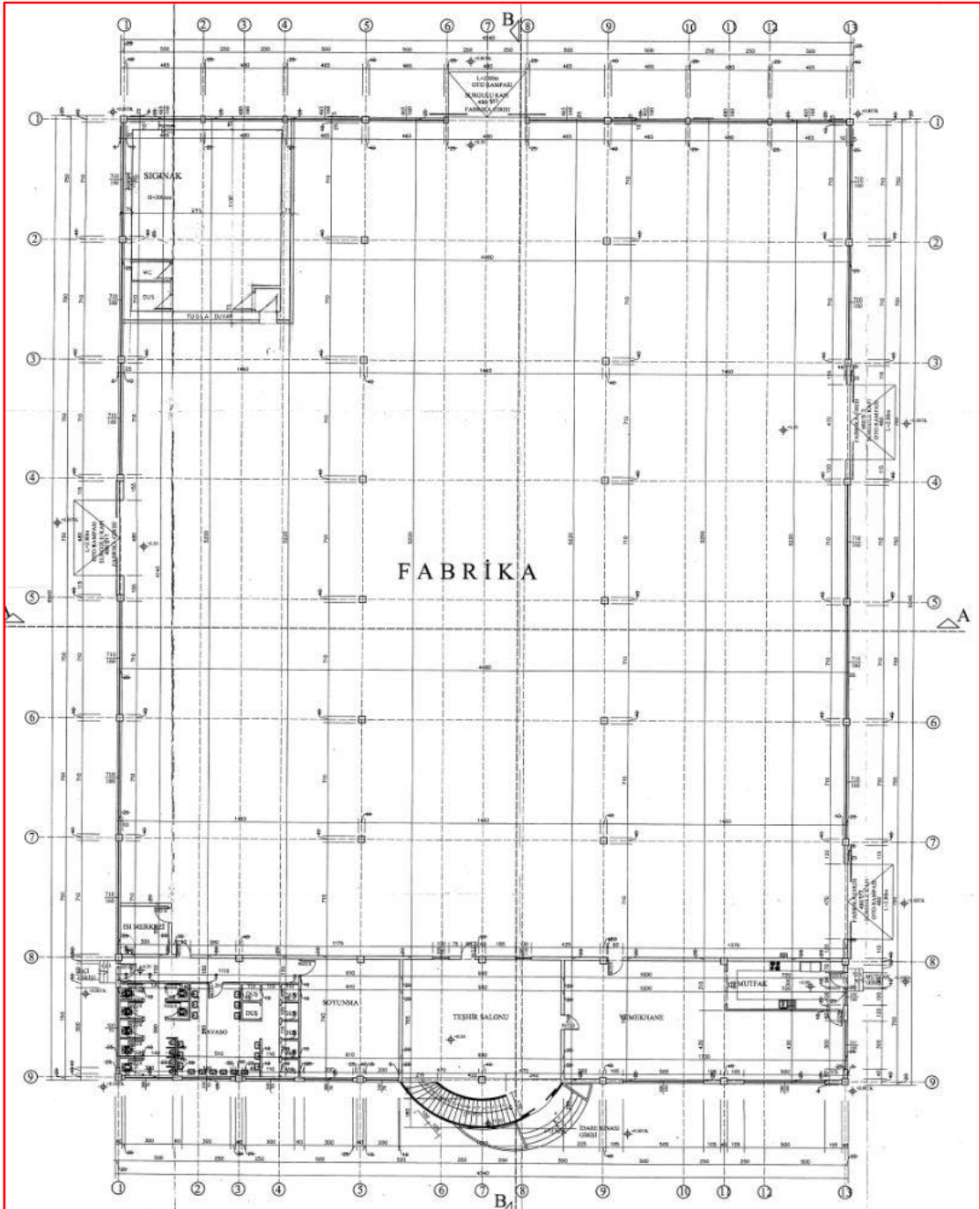
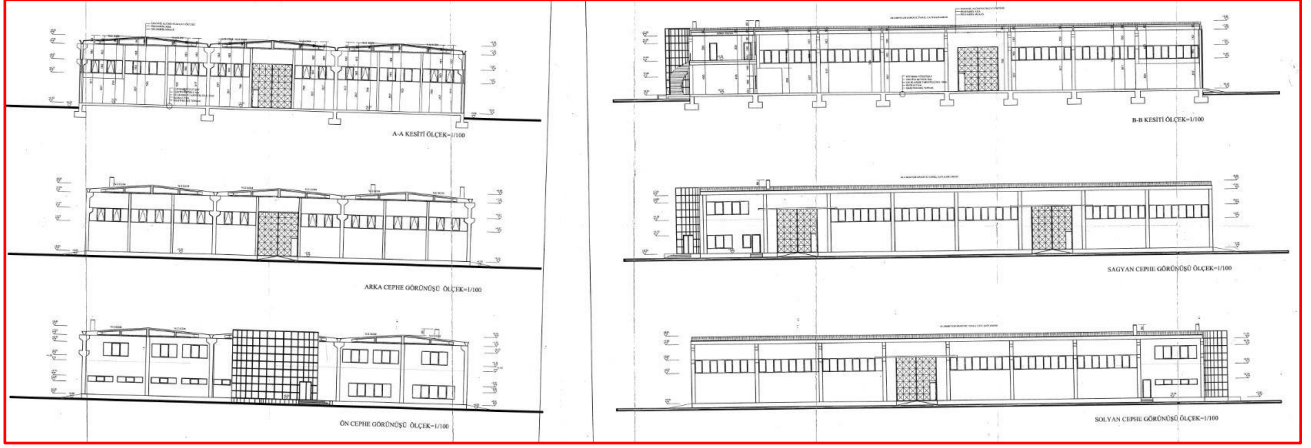
Rapor Tarihi / Saati : 7.02.2023 10:18

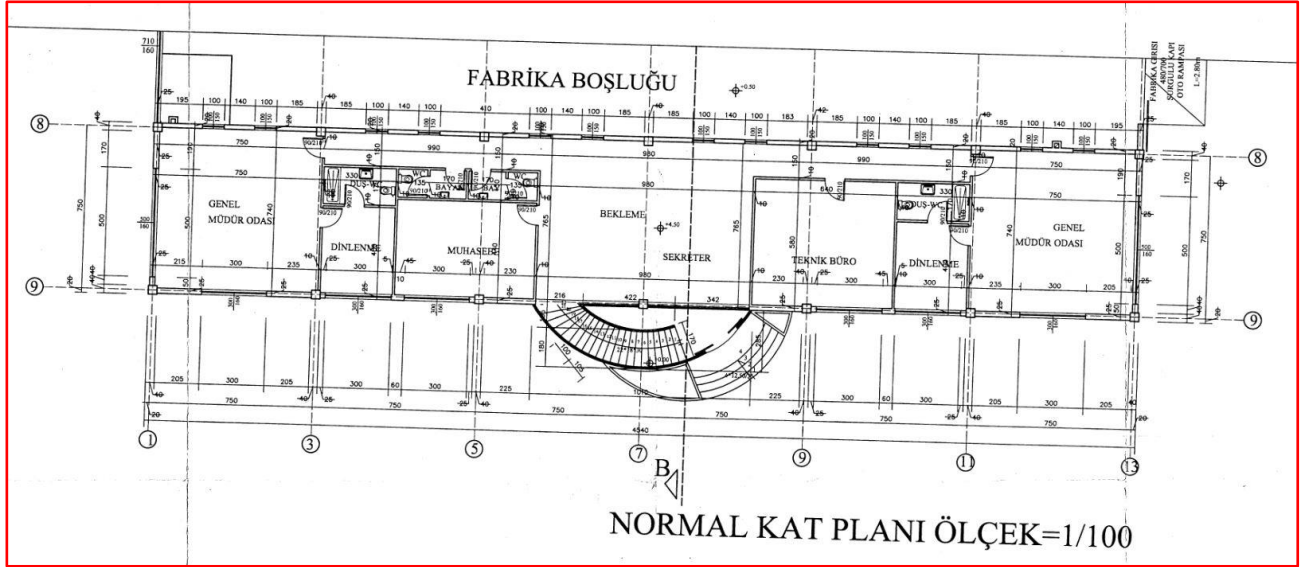
1





**220770 ADA 1 PARSEL****1. ETAP**

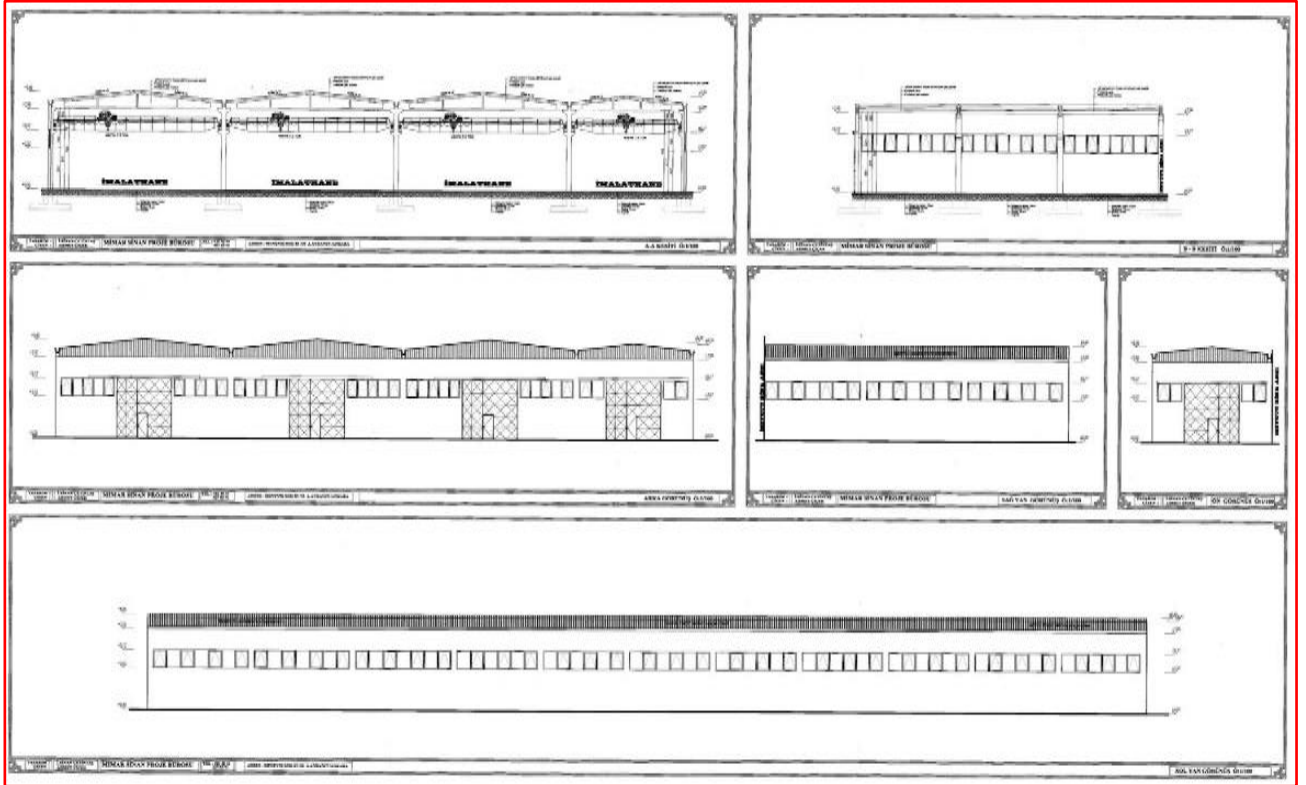
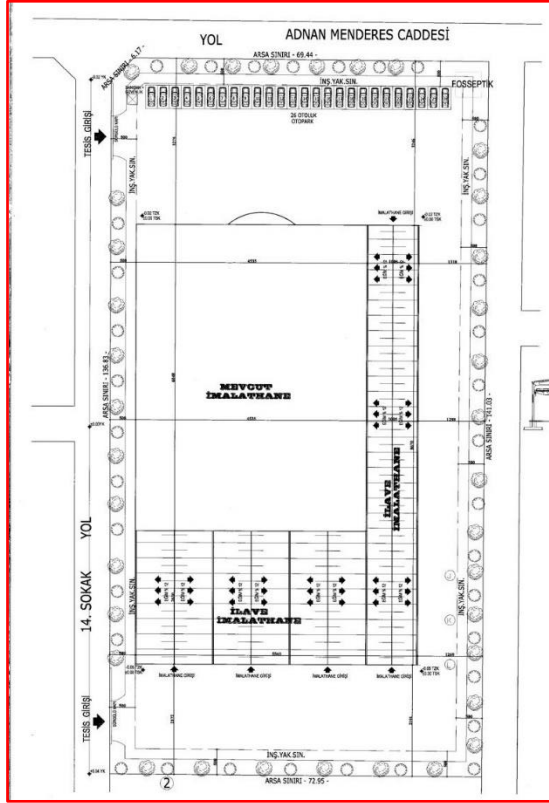
 <b>EGEM</b> MİM.MUH.İNŞ.TUR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ ÇENAN CAD. VALİ DR. BİSTİ SOK. NO-104 ÇANKAYA/ANKARA TEL:+90312-4296911 FAX:+90312-4296911		<b>BELEDİYE</b> <b>M.Fatih ÖZGÖZ</b> Mimar Kazan Sanayi Sitesi Fen İşleri Bölgesi 1009 25.01.2019	
<b>MİMARLAR ODASI</b> Balıkesir Geni Çadırın İçinde		<b>YAPI DENETİMİ</b>  HİTİT V.D. 60801609725 Hoşdere Cad. Selviye Sok. 933 T. No:101 ANKARA Tel: (312) 466 10 25 YAPİ DENETİM LTD. ŞTİ	
<b>A PLAN,PROJELEŞİM VE HESAPLARI YAPANIN</b>		<b>B PLAN,PROJELEŞİM VE HESAPLARI YAPILANLARI</b>	
1 YERKİ DABRESİ	HİTİT	11 YERKİ DABRESİ	ORTİM
2 SİCİL NO	325009163	12 SİCİL NO	40000293
3 İNŞYANI	HİTİM MİM.MUH.İNŞ.TUR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ	13 İNŞYANI	GÖRÜK KALKIÇUK LTD. ŞTİ
4 ADI BOYADAN	ELKAZ KEÇÖKÇÜKALAN	14 ADI BOYADAN	MAHİMUT GÖRÜK
5 İMZA KİŞİ	MEHMET	A 15	Mal.veya Bost
6 DOĞUM TARİHİ	22.10.1971	D 16	Çal.veya Sok.
7 YERİ	EL. MANİSA	E 17	Kapı No
8 İNŞEYİCİ	MİMAR	F 18	İmar No
9 BAĞLI BULUN. ODA	ANKARA MİMARLAR ODASI	G 19	İL
10 KİMLİK SİCİL NO	23472	H 20	İLÇE
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		C YAPILAN İNŞ	FABRİKA
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		D1	DEĞİŞİ
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		D2	İnş. proj. başlıca no
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		D3	ADA NO
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		D4	PARSEL NO
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		D5	1
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		SAHİBİ MAHİMUT GÖRÜK (GÖRÜK KALKIÇUK LTD. ŞTİ) KULLANMA AMACI FABRİKA	
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		YAPININ KULLANMA AMACI FABRİKA	
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		ARSA NİN İL İLÇE MAHALLE SOKAK PAFTA NO ADA NO PARSEL NO İMAR DURUMU ANKARA KAZAN 766 1	
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		GİDALAR ARASI MEMARİ STATİK MALİYE KAT ALAN İNŞAAT TASHİHİN BÜYÜK İN FAZLA BAKİRETTİLE ÇIKAR ÇIKAR HİZMET SINIRI HİZMET SINIRI ALININ M2 BURSU İSTİSM AÇIKLIK YÜKSELME YERKİ.	
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		<b>M</b> 766 ADA 1 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	
Plan,projeleştiren ve hesapları yapan Adı Soyadı İmza <b>M.ÖZGÖZ</b>		BETON ÇELİK ZEMİNİN İMANYETLİ YASMA OLCU ÇELİK 1/20-1/20-1/200	

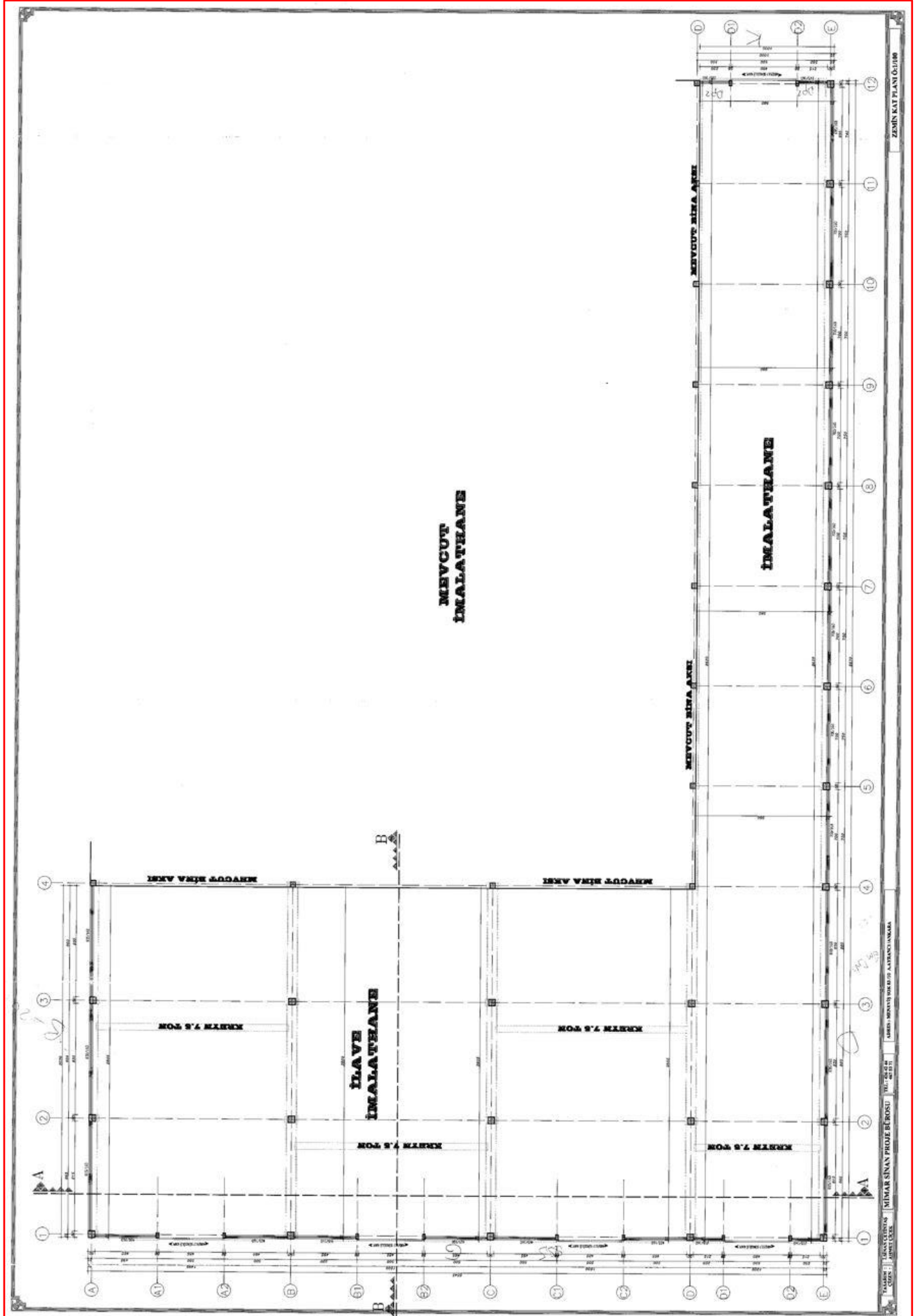




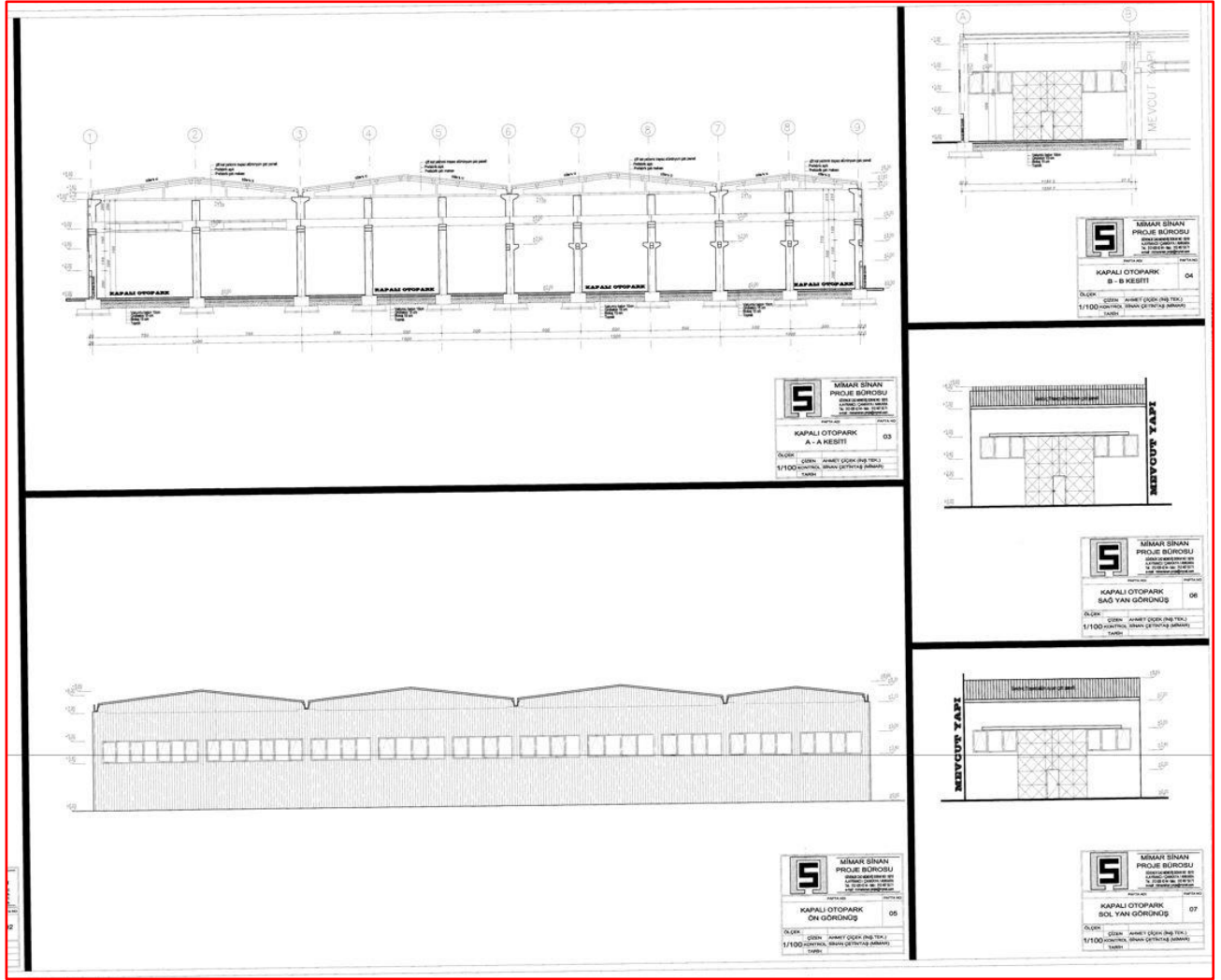
**2. ETAP**

		<b>MİMAR SİNAN PROJE BÜROSU</b>	
MENEVİŞ SOKAK 83/10 A.AYRANCI / ANKARA		BERKAN YAPIDENETİM İTİFAK ŞE.İ. Tuzluca Bul. No: 233A Tel: 0312 217 21 22, 382 17 28 Faks: 0312 217 28 69	
ONAY		YAPIDENETİM Süre GÜRSÜLYÜCEL Planlama Uzmanı Denetçisi 05 İnce 2007	
		 <b>MAL SAHİBİ</b> Feyyaz MANI Proje ve İnşaat Oranlıklar Mühür No: 11-1-1	
A PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1 VERGİ DAİRESİ	HİTTİ	11 VERGİ DAİRESİ	OSTİM
2 SİCİL NO	2470026418	12 SİCİL NO	2000 030 793
3 SOYADI (unvanı)	MİMAR SİNAN	13	PLASTİK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.
4 ADI	PROJE BÜROSU	14 ADI	GÖKÇEK KAUÇUK KALIP
5 BABA ADI		A 15 MAHALLE VEYA SEMT	OSTİM SANAYİ SİTESİ
5 DOĞUM TARİHİ	1986	D 16 CADDE VEYA SOKAK	13. SOK.
7 DOĞUM İL	ANKARA	R 17 KAPİ NUMARASI	6 - 8
7 YERİ İLÇE	ÇANKAYA	E 18 DAİRE NUMARASI	
8 MESLEĞİ	MİMAR	S 19 İL	ANKARA
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR	I 20 İLÇE	YENİMAHALLE
10 ODA SİCİL NO	13053	C YAPILAN İŞİN	
PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI İMZASI		21 ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE
		22 ODA PROJE KAYIT NO	
		23 ADA NO	2666 23 PARSEL NO 1
		YAPININ SAHİBİ GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	
KULLANIM AMACI İLAVE İMALATHANE BİNASI			
ARSANIN İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	KÖYÜ
ANKARA	KAZAN	FATİH	
PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DUR.
	2666	1	
ODALAR ARASI ÇIKIŞ ESASLARINA GÖRE	YERİNE KİMYA İZLENİMLERİ	YERİNE KİMYA İZLENİMLERİ	YERİNE KİMYA İZLENİMLERİ
<b>M</b> 2666 ADA 1 PARSEL MİMARİ PROJE		BETON	
		ÇELİK	
		ZEMİN EMNİYETLİ TAŞIMA GÜCÜ	
		ÖLÇEK	







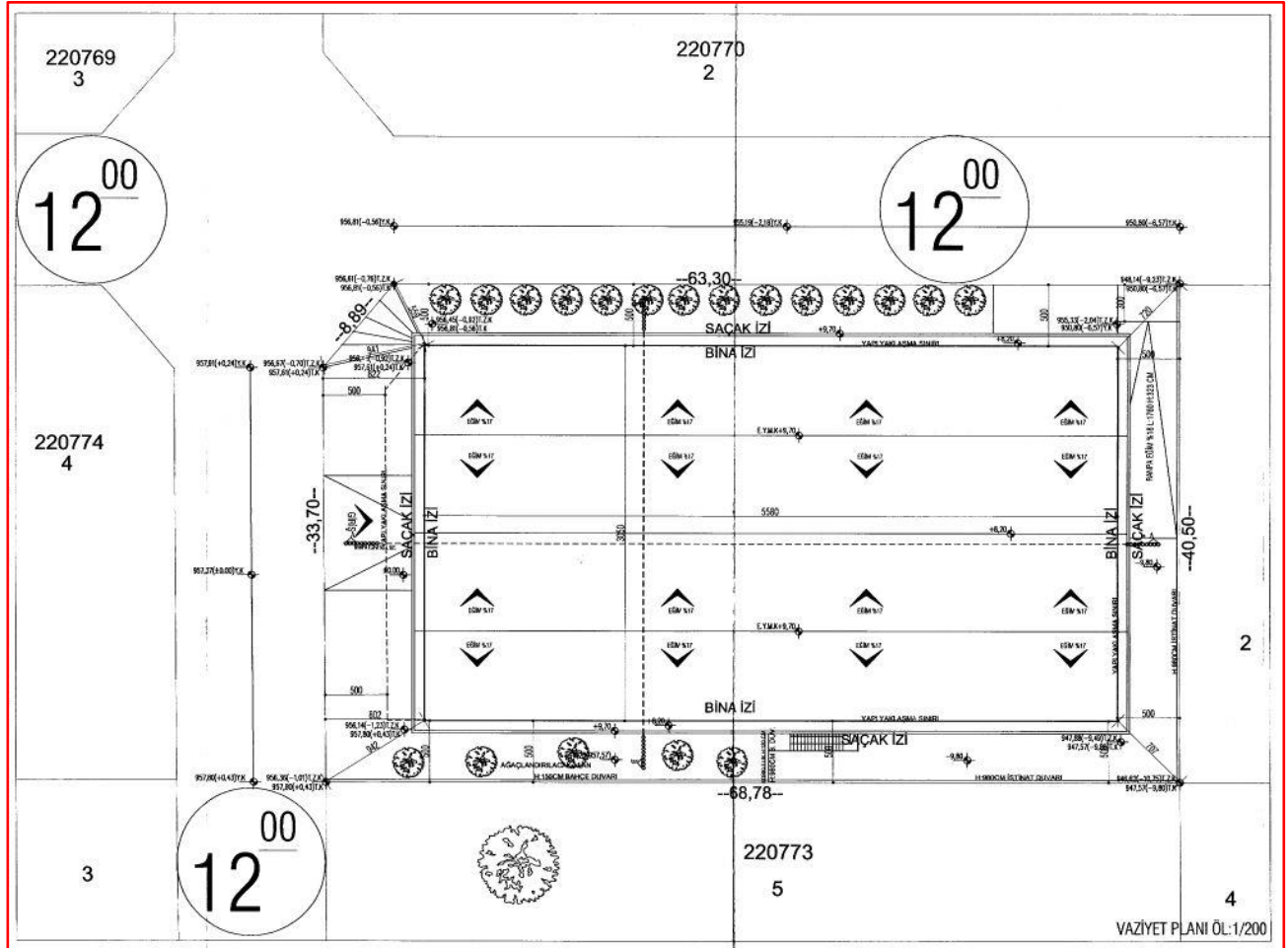


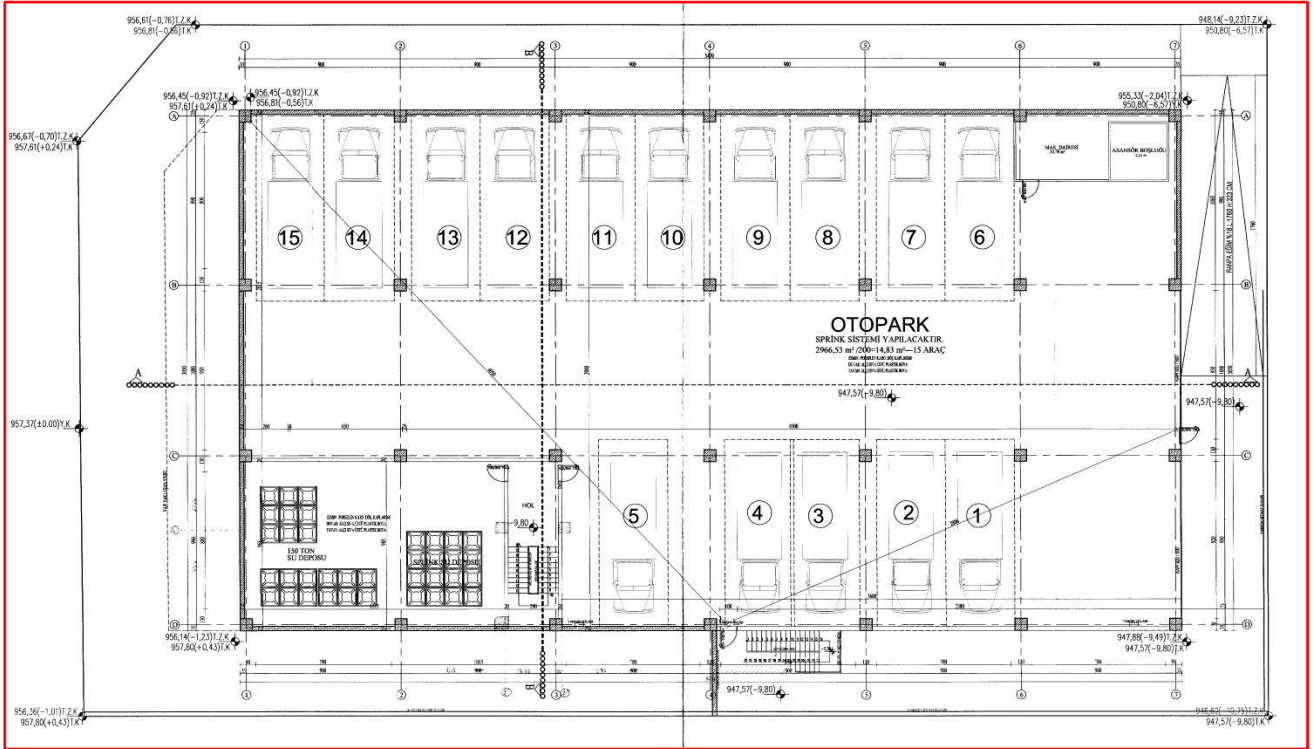
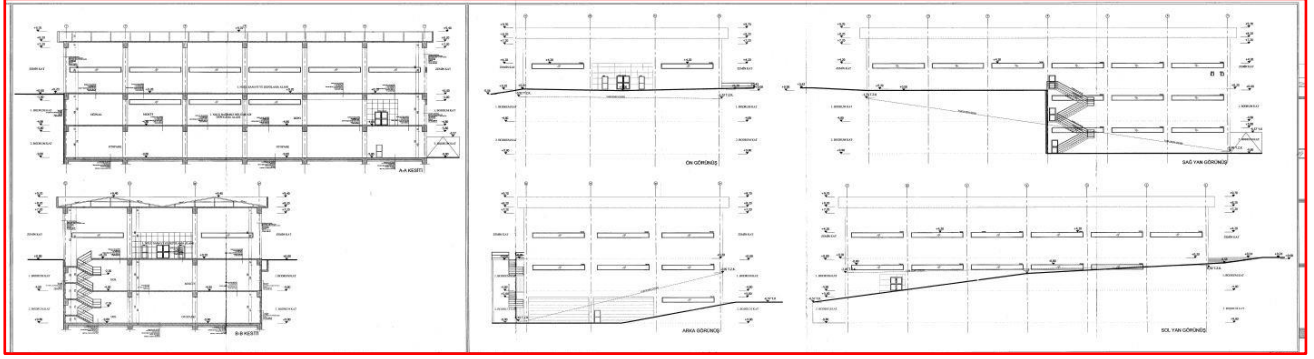


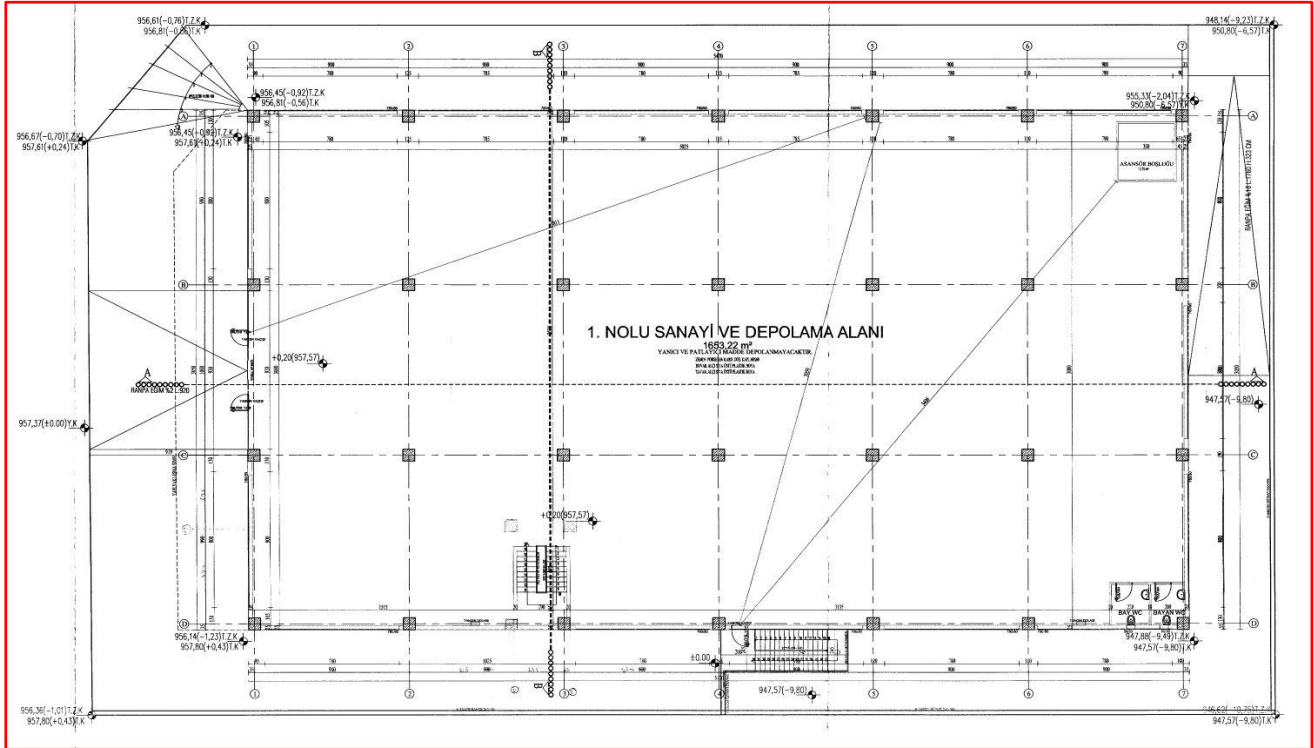
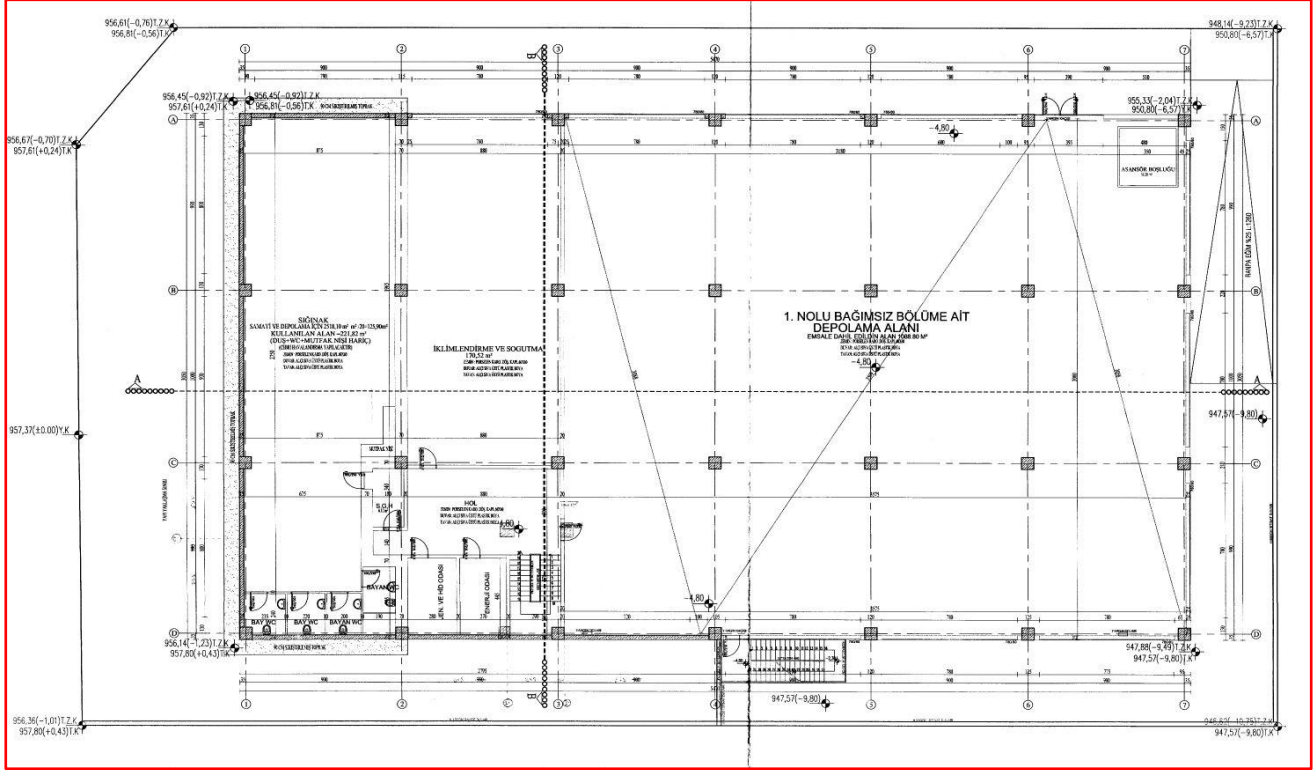


**220773 ADA 1 PARSEL**

KAHRAMANKAZAN BELEDİYE			
<b>MALS</b>			
ADA	220773	KAHRAMANKAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
PARSEL	1	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
TAPU TESCİL DURUMU			
ARAZİ DURUMU			
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme Rızası Verecek Kurumlarca Uygun Görülmesi Takdirde Geçerlidir.		3194 Sayılı İmar Kanununa, 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ile Uygulama Yönetmeliğine, Ankara Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri İmar Yönetmeliğine, aplikasyon ve çeyiz doğrultusunda uygun olarak proje müellifi mimar Hakan EKERBİÇER tarafından hazırlanan, proje denetçisi tarafından kontrol edilen mimari proje, sorumluluğu müşterek ve müteselsil olarak müellif ve denetçiye ait olmak kaydıyla uygun	
Kahramankazan Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürü			







**220770 ADA 1 PARSEL**

135

**YAPI RUHSATI**

T S E

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 4 0 0 3






1. Ruhsat veriliş kurumu T.C. KAZAN BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fossepik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeriden <input type="checkbox"/> Devir			3. Ruhsatın onay tarihi 07.10.2003		4. Ruhsat no. 2003/40	
5. Pafta no. 3c-3d		6. Ada no. 2666		7. Parsel no. 1				
8. İmar planı onay tarihi 12.09.1997		9. Parselasyon planı onay tarihi 28.08.1998		10. İmar durumu tarihi ve no. 28.01.2003/03				
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m2) SANAYİ-10351		12. Tapu sicil belgesi veren kurum KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no. 11.07.2003				
14. Zemin eteği onay tarihi .../.../20		15. CED raporu onay tarihi .../.../20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi .../.../20		17. Planlanan inşaat bitme tarihi 07.10.2008		
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 07.10.2008								
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>		<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>			<b>ŞANTİYE ŞEFİNİN</b>			
19. Adı soyadı, ünvanı MAHMUT GÖKÇEK <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		24. Adı soyadı, ünvanı GÖKÇEK KAUCUK LTD. ŞTİ.			25. Hukukî durumu LTD.ŞTİ		34. Adı soyadı, ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi 55/2378		26. Kurum sicil no 55/2378		27. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM V.D.		28. Vergi dairesi sicil no 400 003 0792		
21. Vergi dairesi sicil no		29. Sigorta sicil no		30. Söleşme tarihi ve no		31. Mülkiyet hakkı kayıtlı no		
32. Adres Ostim 13. Sk. No:6-8 Ostim/ANKARA		33. İmza			34. Adres		35. İmza	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m2) 2770		45. Benzer yapı sayısı -		
ZEMİN KAT		49. Yapıda başlamış bölüm sayısı 1		50. Toplam başlamış bölüm sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m2) 2770		
ASMA KAT		53. Yapının yol kolu altı kat sayısı -		54. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 1		48. Toplam taban alanı (m2) 2770		
		57. Yapının yüksekliği (m) 7,50		58. İlave kat yüksekliği (m) -		51. Yapı inşaat alanı (m2) 3110		
		59. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		60. İlave kat yüksekliği (m) -		52. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 3110		
		61. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		62. İlave kat yüksekliği (m) -		55. Yapının toplam kat sayısı 1		
		63. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		64. İlave kat yüksekliği (m) -		56. İlave kat sayısı -		
		65. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		66. İlave kat yüksekliği (m) -		59. Yapının sınıfı III		
		67. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		68. İlave kat yüksekliği (m) -		60. Yapının grubu B		
		69. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		70. İlave kat yüksekliği (m) -		63. Yapının arsa değeri (bin TL) 54.000.000 TL		
		71. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		72. İlave kat yüksekliği (m) -		64. Arsa dahil yapının maliyeti (bin TL) 987.000.000 TL		
		73. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		74. İlave kat yüksekliği (m) -				
		75. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		76. İlave kat yüksekliği (m) -				
		77. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		78. İlave kat yüksekliği (m) -				
		79. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		80. İlave kat yüksekliği (m) -				
		81. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		82. İlave kat yüksekliği (m) -				
		83. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		84. İlave kat yüksekliği (m) -				
		85. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		86. İlave kat yüksekliği (m) -				
		87. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		88. İlave kat yüksekliği (m) -				
		89. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		90. İlave kat yüksekliği (m) -				
		91. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		92. İlave kat yüksekliği (m) -				
		93. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		94. İlave kat yüksekliği (m) -				
		95. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		96. İlave kat yüksekliği (m) -				
		97. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		98. İlave kat yüksekliği (m) -				
		99. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		100. İlave kat yüksekliği (m) -				
		101. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		102. İlave kat yüksekliği (m) -				
		103. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		104. İlave kat yüksekliği (m) -				
		105. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		106. İlave kat yüksekliği (m) -				
		107. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		108. İlave kat yüksekliği (m) -				
		109. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		110. İlave kat yüksekliği (m) -				
		111. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		112. İlave kat yüksekliği (m) -				
		113. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		114. İlave kat yüksekliği (m) -				
		115. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		116. İlave kat yüksekliği (m) -				
		117. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		118. İlave kat yüksekliği (m) -				
		119. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		120. İlave kat yüksekliği (m) -				
		121. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		122. İlave kat yüksekliği (m) -				
		123. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		124. İlave kat yüksekliği (m) -				
		125. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		126. İlave kat yüksekliği (m) -				
		127. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		128. İlave kat yüksekliği (m) -				
		129. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		130. İlave kat yüksekliği (m) -				
		131. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		132. İlave kat yüksekliği (m) -				
		133. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		134. İlave kat yüksekliği (m) -				
		135. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		136. İlave kat yüksekliği (m) -				
		137. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		138. İlave kat yüksekliği (m) -				
		139. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		140. İlave kat yüksekliği (m) -				
		141. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		142. İlave kat yüksekliği (m) -				
		143. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		144. İlave kat yüksekliği (m) -				
		145. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		146. İlave kat yüksekliği (m) -				
		147. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		148. İlave kat yüksekliği (m) -				
		149. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		150. İlave kat yüksekliği (m) -				
		151. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		152. İlave kat yüksekliği (m) -				
		153. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		154. İlave kat yüksekliği (m) -				
		155. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		156. İlave kat yüksekliği (m) -				
		157. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		158. İlave kat yüksekliği (m) -				
		159. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		160. İlave kat yüksekliği (m) -				
		161. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		162. İlave kat yüksekliği (m) -				
		163. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		164. İlave kat yüksekliği (m) -				
		165. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		166. İlave kat yüksekliği (m) -				
		167. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		168. İlave kat yüksekliği (m) -				
		169. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		170. İlave kat yüksekliği (m) -				
		171. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		172. İlave kat yüksekliği (m) -				
		173. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		174. İlave kat yüksekliği (m) -				
		175. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		176. İlave kat yüksekliği (m) -				
		177. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		178. İlave kat yüksekliği (m) -				
		179. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		180. İlave kat yüksekliği (m) -				
		181. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		182. İlave kat yüksekliği (m) -				
		183. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		184. İlave kat yüksekliği (m) -				
		185. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		186. İlave kat yüksekliği (m) -				
		187. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		188. İlave kat yüksekliği (m) -				
		189. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		190. İlave kat yüksekliği (m) -				
		191. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		192. İlave kat yüksekliği (m) -				
		193. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		194. İlave kat yüksekliği (m) -				
		195. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		196. İlave kat yüksekliği (m) -				
		197. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		198. İlave kat yüksekliği (m) -				
		199. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		200. İlave kat yüksekliği (m) -				
		201. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		202. İlave kat yüksekliği (m) -				
		203. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		204. İlave kat yüksekliği (m) -				
		205. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		206. İlave kat yüksekliği (m) -				
		207. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		208. İlave kat yüksekliği (m) -				
		209. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		210. İlave kat yüksekliği (m) -				
		211. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		212. İlave kat yüksekliği (m) -				
		213. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		214. İlave kat yüksekliği (m) -				
		215. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		216. İlave kat yüksekliği (m) -				
		217. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		218. İlave kat yüksekliği (m) -				
		219. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		220. İlave kat yüksekliği (m) -				
		221. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		222. İlave kat yüksekliği (m) -				
		223. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		224. İlave kat yüksekliği (m) -				
		225. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		226. İlave kat yüksekliği (m) -				
		227. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		228. İlave kat yüksekliği (m) -				
		229. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		230. İlave kat yüksekliği (m) -				
		231. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		232. İlave kat yüksekliği (m) -				
		233. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		234. İlave kat yüksekliği (m) -				
		235. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		236. İlave kat yüksekliği (m) -				
		237. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		238. İlave kat yüksekliği (m) -				
		239. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		240. İlave kat yüksekliği (m) -				
		241. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		242. İlave kat yüksekliği (m) -				
		243. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		244. İlave kat yüksekliği (m) -				
		245. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		246. İlave kat yüksekliği (m) -				
		247. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		248. İlave kat yüksekliği (m) -				
		249. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		250. İlave kat yüksekliği (m) -				
		251. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		252. İlave kat yüksekliği (m) -				
		253. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		254. İlave kat yüksekliği (m) -				
		255. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		256. İlave kat yüksekliği (m) -				
		257. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		258. İlave kat yüksekliği (m) -				
		259. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		260. İlave kat yüksekliği (m) -				
		261. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		262. İlave kat yüksekliği (m) -				
		263. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		264. İlave kat yüksekliği (m) -				
		265. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		266. İlave kat yüksekliği (m) -				
		267. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		268. İlave kat yüksekliği (m) -				
		269. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		270. İlave kat yüksekliği (m) -				
		271. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		272. İlave kat yüksekliği (m) -				
		273. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		274. İlave kat yüksekliği (m) -				
		275. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		276. İlave kat yüksekliği (m) -				
		277. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		278. İlave kat yüksekliği (m) -				
		279. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		280. İlave kat yüksekliği (m) -				
		281. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		282. İlave kat yüksekliği (m) -				
		283. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		284. İlave kat yüksekliği (m) -				
		285. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		286. İlave kat yüksekliği (m) -				
		287. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		288. İlave kat yüksekliği (m) -				
		289. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		290. İlave kat yüksekliği (m) -				
		291. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		292. İlave kat yüksekliği (m) -				
		293. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		294. İlave kat yüksekliği (m) -				
		295. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		296. İlave kat yüksekliği (m) -				
		297. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		298. İlave kat yüksekliği (m) -				
		299. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		300. İlave kat yüksekliği (m) -				
		301. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		302. İlave kat yüksekliği (m) -				
		303. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		304. İlave kat yüksekliği (m) -				
		305. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		306. İlave kat yüksekliği (m) -				
		307. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		308. İlave kat yüksekliği (m) -				
		309. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		310. İlave kat yüksekliği (m) -				
		311. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		312. İlave kat yüksekliği (m) -				
		313. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		314. İlave kat yüksekliği (m) -				
		315. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		316. İlave kat yüksekliği (m) -				
		317. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		318. İlave kat yüksekliği (m) -				
		319. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		320. İlave kat yüksekliği (m) -				
		321. 1 m2 maliyeti (bin TL) 300.000 TL		322. İlave kat yüksekliği (m) -				

YAPI RUHSATI												134960											
1. Ruhsat veren kurum Belediye						8. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yedeme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforitlik <input type="checkbox"/> 5 Kat katman <input type="checkbox"/> 14 İklimlendirme tesisatı <input type="checkbox"/> 6 Bave <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Çeşitli <input type="checkbox"/> 16 İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tünel <input type="checkbox"/> 17 İnatlı duvar <input type="checkbox"/> 9 Dişli <input type="checkbox"/> 18 Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19 ...						9. Ruhsatın onay tarihi 12.05.2008	10. Ruhsat no 2008/59	11. İlk ruhsat tarihi 07.10.2003	12. İkinci ruhsat no 2003/40								
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: KAZAN Büyük: MERKEZ Kily: MERKEZ Belediye: KAZAN BELEDİYESİ Mahalle: FATİH Mahalle tarifi kodu: 4 Mevdan: İbrahim Cahide Sokak Kat no: KARATAY Caddesi Caddesi/Sokak tarifi kodu: 245 Dış yapı no: 6 Site adı: ...						13. İmar planı onay tarihi 12.09.1997						14. İmar durumu tarihi 17.05.2007		15. İmar durumu no 2007/74									
3. Pafta no H29D_18D_3A						4. Ada no 2666						5. Parsel no 1		6. Blok no 1		7. Bağlı belge no 1		17. Parasetasyon plan onay tarihi 28.08.1998		18. Parasetasyon plan onay tarihi KÜÇÜK SANAYİ		19. Parasetasyon plan onay tarihi 10351.00	
20. Tapu kütüphane bilgisi verilen kurum KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ						21. Tapu kütüphane bilgisi tarihi 24.04.2008						22. Tapu kütüphane bilgisi no 2552		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 12.05.2013			

Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin			
27. Adı soyadı, ünvanı TC kimlik no GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 29726046758				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 29726046758				43. Adı soyadı, ünvanı			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı OSTİM VERGİ DAİRESİ				33. Oda sicil no ATO:3924-4/70				34. Oda sicil durum belge no --			
29. Vergi kimlik no 4000030792				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı OSTİM VERGİ DAİRESİ				35. Vergi kimlik no 4000030792			
30. Adres 13.SOKAK NO:8 OSTİM/ANKARA				37. Sigorta sicil no --				38. Sözleşme tarihi --			
31. İmza 				39. Sözleşme no --				40. Yapı müzaheretli yetki belge no --			
41. Sicile esas adresi 13.SOKAK NO:8 OSTİM/ANKARA				42. İmza 				43. Adres --			
44. İmza 				45. İmza 				46. İmza 			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler				
51. Kullanan amacına göre yapılan bağlanmış bölümlerin de sayısı dairesi	52. Bağlanmış bölümlerin sayısı	53. Yapı(m)ünvanı	54. Bercet yapı sayısı	55. Yapıda bağlanmış bölümlerin sayısı	56. Yapıda konut birim (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )	58. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )
12512 - İmalathane	2065.00		1	1	2065.00	2065.00	
			59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağlanmış bölümlerin sayısı	61. Toplam konut birim (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	63. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )
			1	1	4835.00	8335.00	5175.00
			64. Yapının yer kotu altı kat sayısı	65. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. Bave kat sayısı	
			1	1	1		
			68. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yer kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. Bave kat yüksekliği (m)	
			7.00	7.00	7.00		
			72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)
			III	A	399.00	823935.00	93160.00
						917095.00	823935.00

Yapının Teknik Özellikleri			
79. İstima Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkez üstümlü kalınlık <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalınlık <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kalınlık <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...		80. İstima Amacı Kullanılan Yalıtı Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kalsiyat <input type="checkbox"/> 2. Fiyel-ol <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rızgar <input type="checkbox"/> 9. ...	
81. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Çöğben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Komit <input type="checkbox"/> 3. Fiyel-ol <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıgırsak <input type="checkbox"/> 6. ... <input type="checkbox"/> 5. Kalsiyat <input type="checkbox"/> 6. Termal		82. Sıcak Su Yalıtı Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Çöğben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Komit <input type="checkbox"/> 3. Fiyel-ol <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıgırsak <input type="checkbox"/> 6. ... <input type="checkbox"/> 5. Kalsiyat <input type="checkbox"/> 6. Termal	
83. İlgili suyu <input type="checkbox"/> 1. Çeşir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapaıma suyu		84. Akla su <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforitlik	
85. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 2. Bekli kulübresi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Ağık otomatik <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pısuu <input type="checkbox"/> 6. Komonik <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Hızlıcı <input type="checkbox"/> 8. Hızlıcı <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...			
86. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekli kulübresi <input type="checkbox"/> 3. Ağık otomatik <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pısuu <input type="checkbox"/> 6. Komonik <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Hızlıcı <input type="checkbox"/> 8. Hızlıcı <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...			
87. Yapının Tapaıma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İnkaz (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Beberleme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdelik sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perdelik sistem <input type="checkbox"/> 1.3.2. Çerçevesiz-Perdelik sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...			
88. Döner Döğme Maddeisi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Brıkret <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kırık <input type="checkbox"/> 2. Mıdar Döğme <input type="checkbox"/> 3. Anımlen <input type="checkbox"/> 4. Ahıap <input type="checkbox"/> 5. Kırık <input type="checkbox"/> 6. Güçbeton <input type="checkbox"/> 4. Ahıap <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halı <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6. ...			
89. Döğme <input type="checkbox"/> 1. Brıkret <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kırık <input type="checkbox"/> 2. Mıdar Döğme <input type="checkbox"/> 3. Anımlen <input type="checkbox"/> 4. Ahıap <input type="checkbox"/> 5. Kırık <input type="checkbox"/> 6. Güçbeton <input type="checkbox"/> 4. Ahıap <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halı <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6. ...			

Yapı Projeleri					
90. Onay tarihi 02.07.2007	91. Adı soyadı İ.SINAN ÇETİNTAŞ	92. TC kimlik no 10852160666	93. Oda sicil durum belge no 06.021815P	94. Adres MENEVİŞ SOK. NO:83/10 A.AYRANCI/ANKARA	95. İmza 
29.06.2007	İLKER SEZAN	28294757622	07-1476	İSTANBUL YOLU 28.KM. SARAY/ANKARA	
13.06.2007	HAKAN EKİCİ	35608228228	49	TUNA CAD. 11/11 KIZILAY/ANKARA	
18.06.2007	OĞUZ SELİM ENDÜRLÜK	17165435912	884	G.M.K BULVARI 60/14 MALTEPE/ANKARA	
04.06.2007	GALİP AVCI	29701779978	3783/800	TANDOĞAN MAH. ZEKİ UĞUR CAD. ANKARALILAR PASAJI NUMARA 1 KAT 3	







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																			
1 Belgeli Yapan Kurum KAZAN BELEDİYESİ				8 Belgeli veriliş tarihi <input type="checkbox"/> Kurum kullananı için <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullananı için				10 Belgelin onay tarihi 12.05.2009		11 Belge no 2008/28									
2 Belgeli verilen yapının adresi KAZAN KAZAN KAZAN BELEDİYESİ FATİH Mahalle tahsis kodu: 4				12 Belgeli alan türü <input type="checkbox"/> 1 Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 3 Yarıdan <input type="checkbox"/> 4 Ek Bina <input type="checkbox"/> 5 Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6 İavesi <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Doğru <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 14 Mekanik Tesisat <input type="checkbox"/> 15 Elektrik Tesisatı <input type="checkbox"/> 16 İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17 İbanat Davanı <input type="checkbox"/> 18 Belge Davanı <input type="checkbox"/> 19				13 İlk yapı ruhsatı tarihi 07.10.2003		14 İkinci yapı ruhsatı no 2003/40		15 Son yapı ruhsatı tarihi 12.05.2008		16 Son yapı ruhsatı no 2008/50					
3 Parça No 2666				5 Parsel No 1				6 Blok no		17 Yarıdan ruhsat tarihi .....									
7 Kurum kullananı için bu belge verilen belgimizin bölümü				8 Daire Çizici kodu, kullananı için alınan belgimizin bölümü				23 Zemin etüdü onay tarihi .....		24 CED raporu onay tarihi .....									
9 Adres No 2666				10 Blok No 1				11 Blok No .....		25 Tapu tesisi belgesi tarihi 24.04.2008									
12 Belgeli alan türü				13 İlk yapı ruhsatı tarihi				14 İkinci yapı ruhsatı no		15 Son yapı ruhsatı tarihi									
16 İlk yapı ruhsatı tarihi				17 Yarıdan ruhsat tarihi				18 Son yapı ruhsatı no		19 İlk yapı ruhsatı tarihi									
20 İlk yapı ruhsatı tarihi				21 İmar durumu tarihi				22 İmar durumu no 2007/74		26 Parselin kullananı KÜÇÜK SANAYİ									
27 Tapu tesisi belgesi verilen kurum KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				28 Parselasyon planı onay tarihi 28.08.1998				29 Parselin kullananı KÜÇÜK SANAYİ		30 Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 10351									
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin													
31 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no GÖKÇEK KAUCUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 29726048758			32 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no GÖKÇEK KAUCUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ. 29726048758			47 Adı soyadı, ünvanı													
33 Vergi kimlik no 29726048758			34 Adres 13.SOKAK NO:8 OSTİMANKARA			48 T.C. kimlik no													
35 İmza			36 İmza			49 Oda pot. durum belgesi no													
37 Oda sicil no ATO.3924-A/70			38 Oda sicil durum belgesi no			50 Şantiye sicil no													
39 Şantiye sicil no OSTİM VERGİ DAİRESİ			40 Vergi kimlik no 4000030792			51 Şantiye tarihi													
41 Şantiye sicil no			42 Şantiye tarihi			52 Şantiye no													
43 Şantiye tarihi			44 Yapı mütahhidin yetki belgesi no			53 Adres													
45 Sicil esas adres 13.SOKAK NO:8 OSTİMANKARA			46 İmza			54 İmza													
Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler													
55 Kullanma amacına göre yapının belgimiz bölümleri ile etik alanları		56 Belgemiz bölüm sayısı		57 Yüzdeleri (m <sup>2</sup> )		58 Denize yapı sayısı		59 Yapıda belgimiz bölüm sayısı		60 Yapıda konut birim(dairesi) sayısı		61 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		62 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )					
(12512) İmalathane		2065		2065		1		1		2065		2065		2065					
63 Toplam yapı sayısı		64 Toplam belgimiz bölüm sayısı		65 Toplam konut birim(dairesi) sayısı		66 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		67 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		68 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		69 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		70 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )					
1		1		4835		5175		5175		5175		5175		5175					
71 Yapının yıl kotu altı sayısı		72 Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m)		73 Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m)		74 Yapının toplam yüksekliği(m)		75 İmza kat yüksekliği(m)		76 İmza kat yüksekliği(m)		77 İmza kat yüksekliği(m)		78 İmza kat yüksekliği(m)					
1		7		7		7		7		7		7		7					
79 Yapının sınıfı		80 Yapının grubu		81 Yıl m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		82 Yapının maliyeti (YTL)		83 Yapının brüt değeri(YTL)		84 Arsa Dahi yapının maliyeti(YTL)		85 Form düzenlenen kurum maliyeti(YTL)		86 Form düzenlenen kurum maliyeti(YTL)					
3		A		437		902405		614000		1516405		902405		902405					
Yapının Teknik Özellikleri						Yapının Teknik Özellikleri													
87 İmalat sistemi		88 Tesisatlar		89 Otak Kurulum Alanları		90 Yapının Yapı Sistemleri		91 Yapının Yapı Sistemleri		92 Dışarıdan Oluşan Maddeler İçerir		93 Dışarıdan Oluşan Maddeler İçerir		94 Dışarıdan Oluşan Maddeler İçerir					
<input type="checkbox"/> 1 Merkezli imalat sistemi <input type="checkbox"/> 2 Değişik yapı sistemi <input type="checkbox"/> 3 Diğer		<input type="checkbox"/> 1 Acenta <input type="checkbox"/> 2 Bina otomasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Hınerleme <input type="checkbox"/> 6 Pano <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratonner <input type="checkbox"/> 11 Yangın izahatı <input type="checkbox"/> 12		<input type="checkbox"/> 1 Acenta <input type="checkbox"/> 2 Bina otomasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Hınerleme <input type="checkbox"/> 6 Pano <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratonner <input type="checkbox"/> 11 Yangın izahatı <input type="checkbox"/> 12		<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 4 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 5 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 6 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 7 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 8 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 9 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 10 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 11 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 12 Çelik-çelik		<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 4 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 5 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 6 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 7 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 8 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 9 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 10 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 11 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 12 Çelik-çelik		<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 4 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 5 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 6 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 7 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 8 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 9 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 10 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 11 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 12 Çelik-çelik		<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 4 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 5 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 6 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 7 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 8 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 9 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 10 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 11 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 12 Çelik-çelik		<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 4 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 5 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 6 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 7 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 8 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 9 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 10 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 11 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 12 Çelik-çelik		<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 4 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 5 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 6 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 7 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 8 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 9 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 10 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 11 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 12 Çelik-çelik		<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 2 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 4 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 5 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 6 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 7 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 8 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 9 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 10 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 11 Çelik-çelik <input type="checkbox"/> 12 Çelik-çelik	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenleyen yapılar ve/veya belgimiz bölümleri elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum kolları, yapının kapıcı daireleri hariç ortak alanları ile prosesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Belgemiz bölümleri bağlı depolar, hümlerlik, bağlı otopark, belgimiz bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımları tamamı belediye hizmetlerinden faydalanabilir.						Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin						Konut İle İlgili Özellikler							
95 Belge tarihi		96 Blok no		97 Belgemiz bölüm no		98 Konutun salon alanı (m <sup>2</sup> )		99 Konutun salon alanı (m <sup>2</sup> )		100 Parke olan daire sayısı		101 Bir dairenin yüksekliği		TOPLAM					
.....		.....		.....		.....		.....		.....		.....		.....					

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ														
1. Belgeli Verilen Kurum: KAZAN BELEDİYESİ			8. Belgelin verili amacı: <input type="checkbox"/> Kısım kullanan izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanan izni			10. Belgelin onay tarihi: 29-06-2011		11. Belge no: 2011/169						
2. Belgeli verilen yapı adresi: İL ANKARA İlçe KAZAN			12. Belgeli esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavası <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çapı <input type="checkbox"/> 14.Mekânik Tesisat			13. İkinci yapı ruhsatı tarihi: 07.10.2003			14. İkinci yapı ruhsatı no: 2003/40		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 29.03.2011		16. Son yapı ruhsatı no: 2011/050	
3. Belgeli verilen yapı adresi: Mahalle: FATH Mahalle tarifi kodu: 4			18. Yeniden ruhsat tarihi: /./.			19. Tadilat ruhsatı tarihi: /./.		20. İmar planı onay tarihi: 12.09.1997		21. İmar durumu tarihi: 01.12.2010		22. İmar durumu no: 2010/175		
4. Ada No: HZB0.04B.03A			5. Parsel No: 1			6. Blok no: 1			23. Zemin etüdü onay tarihi: /./.			24. ÇED raporu onay tarihi: /./.	25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 03.03.2011	26. Tapu tesisi belgesi no: 2552
7. Kısmi kullanan izni ile belge verilen bağımsız bölüm no: /./.			8. Dahil Olmayan kısım kullanan izni alınan bağımsız bölüm no: /./.			27. Tapu tesisi belgesi verilen kurum: KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			28. Parselleştirme planı onay tarihi: 28.08.1998		29. Parselleştirme amacı: SANAYİ ALANI		30. Parselleştirme no: 10351	
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mütahhidinin</b>				<b>Santiye Şefinin</b>						
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 29726046758				36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: GÖKÇEK KAUÇUK KALIP PLASTİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 29726046758				47. Adı soyadı, ünvanı: SELİM ARSLAN-ELEKTRİK TEKNİKERİ						
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM VERGİ DAİRESİ				37. Oda sicil no: ASO-3924				48. T.C. kimlik no: 13033181998						
33. Vergi kimlik no: 29726046758				38. Oda sicil durum belgesi no: /./.				49. Oda sicil durum belgesi no: /./.						
34. Adres: 13. SOK. NO:8 YENİMAHALLE/ANKARA				39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM VERGİ DAİRESİ				50. Sigorta sicil no: /./.						
35. İmza:				40. Sözlüme tarihi: 02.03.2011				51. Sözlüme tarihi: 01.03.2011						
36. İmza:				41. Sözlüme tarihi: /./.				52. Sözlüme tarihi: /./.						
37. İmza:				42. Sözlüme tarihi: /./.				53. İmza:						
38. İmza:				43. Sözlüme tarihi: /./.				54. İmza:						
<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>														
55. Kullanan alanına göre yapılmış bağımsız bölümlerin ile ortak alanları (12422) Garaj (Sınai yapı sahasında)														
56. Bağımsız bölüm sayısı: 1														
57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 693,13														
<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>														
58. Binlerce yapı sayısı: 1														
59. Yarılmış bağımsız bölüm sayısı: 1														
60. Yapıda konut birimi(sayısı) sayısı: 693,13														
61. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 693,13														
62. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 693,13														
63. Toplam yapı sayısı: 1														
64. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1														
65. Toplam konut birimi(sayısı) sayısı: 693,13														
66. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 693,13														
67. Toplam inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 693,13														
68. Yapının yol katı alanı (yükseltilmiş): /./.														
69. Yolların toplam kat sayısı: /./.														
70. Yapının toplam kat sayısı: /./.														
71. Sıra kat sayısı: /./.														
72. Yapının yol katı alanı (yükseltilmiş): /./.														
73. Yolların toplam kat sayısı: /./.														
74. Yapının toplam kat sayısı: /./.														
75. Sıra kat sayısı: /./.														
76. Yapının alanı: 1														
77. Yapının grubu: B														
78.1 m <sup>2</sup> maliyet (TL): 297														
79. Yapının maliyeti (TL): 205859,61														
80. Yapının arsa değeri(TL): 129000														
81. Arsa Dahil yapının maliyeti(TL): 334859,61														
82. Form düzenlenirken kazın maliyeti(TL): 205859,61														
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>														
83. İsteme sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezli teatrali kalerler <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalerler <input type="checkbox"/> 3. Kar. kalerler <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.														
84. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.														
85. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termofan <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 3. Güneş Isı Buharı <input type="checkbox"/> 4. Kondis <input type="checkbox"/> 5. Mıgıllık <input type="checkbox"/> 6.														
86. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yalıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.														
87. İçme suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 6.														
88. Abut su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.														
89. Tenisler: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bar. arıtım <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıgıllık <input type="checkbox"/> 6. Pnau <input type="checkbox"/> 7. Terim su <input type="checkbox"/> 8. Hidrotör <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.														
90. Dişin Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. KDMönitör <input type="checkbox"/> 7. Otak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yitirme havuzu <input type="checkbox"/> 12.														
91. Yapının Tesisatı: <input type="checkbox"/> 1. Akademi (Karha) <input type="checkbox"/> 2. Yğma (Kıyır) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yeri prefabrik <input type="checkbox"/> 5. 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 5.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 5.1.2 Perdeci sistem <input type="checkbox"/> 5.1.3 Çerçevesiz+Perdeci sistem <input type="checkbox"/> 5.2.1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 5.3.1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 5.4.1.1 Çerçevesiz+Perdeci sistem <input type="checkbox"/> 5.5.1.1 Çelik <input type="checkbox"/> 5.6.1.1 Çelik														
92. Dışarı Doğru Maddeler Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Alçıpa <input type="checkbox"/> 5. Karşık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Harf panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 6.														
93. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak köp <input type="checkbox"/> 2. Marifet Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Arıcılık <input type="checkbox"/> 4. Alçıpa <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.														
Yapının kazın kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanan İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kapatılamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet odak veya ..... adet(öğüt kullanılmı) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.														
<b>Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin</b>														
94. Belge tarihi: /./.														
95. Belge no: /./.														
96. Blok no: /./.														
97. Bağımsız bölüm no: /./.														
<b>Konut ile İlgili Özellikler</b>														
98. Konutun salon katı oda sayısı: /./.														
99. Daire sayısı: /./.														
100. Parko olan daire sayısı: /./.														
101. Bir dairenin yüzölçümü: /./.														
TOPLAM: /./.														

## 220773 ADA 1 PARSEL

YAPI RUHSATI												Bar kod / Karekod:											
Building Licence												103717583											
1. Ruhsat Veren Kurum: KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ												10. Ruhsatın onay tarihi: 06.06.2021		11. Ruhsat no: 2021/181		12. İlk ruhsat tarihi: / /		13. İk. ruhsat no: / /					
2. Ruhsat verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: KAHRAMANKAZAN												14. İmar planı onay tarihi: 06.05.2015		15. İmar durum bel. tarihi: 17.09.2020		16. İmar durum bel. no: 2020/139		17. Zemin etüdü onay tarihi: 26.02.2021					
3. Pafta No: H29D04B3A 4. Ada No: 220773 5. Parsel No: 1 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No: 563092616												18. Parselasyon plan onay tarihi: 19.02.2016		19. Parselin kullanım amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		20. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 2772		21. Tapu tescil belgesi var mı: KAHRAMANKAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu tescil belgesi tarihi: 29.06.2021		23. Tapu tescil belgesi no: 6399	
9. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Geçici 8. Tadilat 9. Dolgu												10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fesepçilik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. İslim değişikliği 17. İstisna duvarı 18. Bahçe duvarı		24. CED raporu onay tarihi: / /		25. Planlanan inşaat başlama tarihi: / /		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /		27. Ruhsatın geçersizlik tarihi: / /			
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ALVES ENR.KABLO.ÖRT.SAN.ĐİŐ TİC.A.Ő.				33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DENİZ KARAMERCAN, ALVES ENR.KABLO.ÖRT.SAN.ĐİŐ TİC.A.Ő.				43. Adı soyadı, unvanı: HÜSNA ESRA İLHAN, MİMAR															
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAHRAMANKAZAN VERGİ DAİRESİ				34. Oda sicil no: 400882				44. TC kimlik no: 1344250844															
30. Vergi kimlik no: 680948159				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAHRAMANKAZAN VERGİ DAİRESİ				45. Oda ekin no: 73253															
31. Adres: FATH MAH. KARATAY CAD. NO: 6 KAHRAMANKAZAN / ANKARA				32. İmza: [İmza]				36. Vergi kimlik no: 680948159															
37. Sigorta sicil no: /				38. Sözlüme tarihi: / /				39. Sözlüme no: / /															
40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006221613550248				41. Sicile esas adres: FATH MAH. KARATAY CAD. NO: 6 KAHRAMANKAZAN / ANKARA				42. İmza: [İmza]															
46. Sigorta sicil no: /				47. Sözlüme tarihi: 31.05.2021				48. Sözlüme no: 06682															
49. Adres: KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. GEZİYOLU SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 25 KEÇİÖREN / ANKARA				50. İmza: [İmza]																			
51. Kullanma amacına göre yapının bağlımsız bölümleri ile ortak alanları				52. Bağlımsız bölüm sayısı				53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m <sup>2</sup> )				54. Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )											
1251 - Sanayi				1				4746,51															
3005 - Ortak Alan (Sığınak)								269,36															
55. Barınır yapı sayısı				56. Yapıda bağlımsız bölüm sayısı				57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı				58. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )											
1				1				1				1668,35											
59. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )				60. Toplam yapı alanı(m <sup>2</sup> )				61. Toplam bağlımsız bölüm sayısı				62. Toplam konut birimi(daire) sayısı											
5015,87				5015,87				1				1											
65. Yapının yol kotu alt kat sayısı				66. Yapının yol kotu üst kat sayısı				67. Yapının toplam kat sayısı				68. İlave kat sayısı											
2				1				3															
69. Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)				70. Yapının yol kotu üst yüksekliği(m)				71. Yapının toplam yüksekliği(m)				72. İlave kat yüksekliği(m)											
9,8				8,2				18															
73. Yapının sınıfı				74. Yapının grubu				75. Grup no				76. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)											
II				C				Z				1030											
77. Yapının maliyeti (TL)				78. Yapının arsa değeri (TL)				79. Arsa dahil yapının toplam maliyeti (TL)				80. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)											
5166346,1				8000				5174346,1				5166346,1											
81. Isıtma Sistemi												87. Tesisatlar		88. Ortak Kullanılan Alanları		89. Yapının Tıbbi Sistemi							
1. Merkezi ısıtmalı kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kaloriferi 4. Soba												1. Arıtma 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. / /		1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürlük 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12. / /		1. İskelet (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yan prefabrik 5. Karma		1. 1.1. Betonarme 1.1.1. Çerçeve sistem 1.1.2. Perdeli sistem 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem					
82. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi												83. Sıcak Su Temin Şekli		84. Sıcak Su Yakıt Cinsi		80. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi		91. Döşeme					
1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. YOK												1. Termostat 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Müptenzik 6. YOK		1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. YOK		1. Braket 2. Tuğla 3. Tağ 4. Ahşap 5. Kerpiç 6. Gazbeton 7. Beton blok 8. Half panel		1. Plak Kiriş 2. Marmer döşeme 3. Aserolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6. / /					
85. İçme Suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Taşma suyu												86. Atık su 1. Kanalizasyon 2. Fesepçilik		92. Parsel Dışı Otopark 1. Var 2. Yok									
93. Onay tarihi: 28.10.2020												94. Adı soyadı: HAKAN EKERBİÇER		95. TC kimlik no: 12931945992		96. Oda sicil no: 58404		97. Adresi: YILDIRIM MAH. NURETTİN ÇANKURTARAN CAD. NO: 29B AKYURT / ANKARA					
Stelik: 29.06.2021												98. İmza: [İmza]											
Elektrik: 22.02.2021												MÜELLİFİNİN		16030022622		60452		YILDIZTEPE MAH. DOLUNAY CAD. BURAK APT BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 11 ALTINDAĞ / ANKARA					
Mekanik Tesisat: 12.02.2021												MUHAMMED SATILMIŞ EMEKDER		14194041688		72163		GÖÇLÜKAYA MAH. ACI PAYAM SK. ŞENTÖRK APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 11 KEÇİÖREN / ANKARA					
JEOLÖJİK ETÜD: 25.02.2021												HAKKI ELMALIOĞLU		35491204828		73892		GÖÇLÜKAYA MAH. ACI PAYAM SK. ŞENTÖRK APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 11 KEÇİÖREN / ANKARA					
/ / /												SONGÖL GENÇ		62402558764		15381		ATAÖZK MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 18 KAHRAMANKAZAN / ANKARA					
/ / /																							
/ / /																							
/ / /																							

**SANAYİ TESİSİ İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU**

Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	4				
Bitmişlik Oranı (%)	90				
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5	
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *
<b>Toprak işleri</b> (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100
<b>Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)</b>	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetler)	100
<b>Zemin betonu işleri</b> (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah )	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	100
<b>Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)</b>	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	100
<b>Alt yapı işleri</b> (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inşileri )	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	50
<b>Çatı kaplaması işleri</b> (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	100
<b>Çatı deresi izolasyon işleri</b>	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	100
<b>Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)</b>	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	100
<b>Cephe kaplaması işleri</b> (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	100
<b>Diğer işler</b> (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	25
<b>GENEL TOPLAM</b>					

\* İmalatı tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.

\*\* Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den eksik ise açıklayınız.



ANKARA / KAHRAMANKAZAN / FATİH MAHALLESİ / KARATAY (Cadde) / 6 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
271590291	220770	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	6	3192116048	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3192116048

ANKARA / KAHRAMANKAZAN / FATİH MAHALLESİ / 3114 (Cadde) / 5 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İnşaat

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
663092618	220773	1	H2900465A	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	5288530487	-	Sanayi	Özel	İnşaat	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5288530487

#### 8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

**IFİKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE**

**CI|cert**

**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF  
REGISTRATION**

**Bu Sertifika, - This Certificate**

**Aden Gayrimenkul  
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi  
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin  
*To certify that the implemented Information Security Management System complies with*

**ISO/IEC 27001:2013**

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,  
*for the scope of activities,*

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanılan bilgi güvenliği  
*Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets*

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - *Statement of Applicability Date/Rev:* 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - *Certificate No:* CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - *First Registration Date:* 28.01.2022  
Yayın Tarihi/No - *Issue Date/No:* 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - *Expiry Date:* 27.01.2025

**Onay / Approval**

**Z. Coşkunoglu.**

**TÜRKAK**

**TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B**

**Bilgi Güvenliği Y.S.  
TSE EN ISO/IEC 17021-1  
AB-0094-YS**

**CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022**

Bu Sertifika kuruluşun, Ciceret Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ciceret web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
*The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ciceret Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity*

## 8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.  
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627  
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


**e-İmzalıdır**

**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Btiytikdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

## 8.6. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482  
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.  
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2  
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Bakiyeli Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3929093, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>  
Barışköy Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34567 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342500  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72008De-166-4545-ba19-04044900  
<http://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayın Baki ULUSALOĞLU  
BAŞUZMAN  
ucur@spk.gov.tr

1/2





**8.8. Lisans Belgeleri**



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

Tarih : 18.01.2018 No : 407853

## 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

### Hüseyin Barış ALIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

**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 Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa Lütfullah MAZMANCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*  
K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN



Tarih : 22.01.2013

No : 402184

## 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

**Erhan SARAÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

## 8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

**Sayın Hüseyin Barış ALIR**  
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

**Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI**  
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823 )

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: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

**Sayın Erhan SARAÇ**

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184 )

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

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan

# aden

Değerleme

## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

## ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara

## İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11  
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502  
Karşıyaka/İzmir



- [adenderleme](#)
- [@adenderleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adenderleme](#)
- [www.adenderleme.com](http://www.adenderleme.com)