

KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK A.Ş

ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ, ŞEKER MAHALLESİ, 46652
ADA, 2 PARSEL, C BLOK, ZEMİN KAT, 9 BAĞIMSIZ BÖLÜM
NUMARALI DÜKKAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

28.02.2020 – ÖZEL-0012 R

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

28.02.2020/ 0012 R

RAPOR ÖZETİ

Raporu Talep Eden	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK A. Ş
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	20.02.2020
Değerleme Tarihi	20.02.2020-28.02.2020
Rapor Tarihi	28.02.2020 Not: İşbu raporumuz sadece SPK uygulamalarına tabi olduğu yönündeki "Uygunluk Beyanı" sayfası değişikliği nedeniyle 23.06.2020 tarihinde yenilenmiştir.
Rapor No	2020-ÖZEL-0012 R Not: İşbu raporumuz sadece SPK uygulamalarına tabi olduğu yönündeki "Uygunluk Beyanı" sayfası değişikliği nedeniyle 23.06.2020 tarihinde yenilenmiştir.
Rapor Türü	Rapor içinde tapu bilgileri verilen 9 BB. No.lu Dükkanın 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi işidir.
Değerleme Konusu	Mülkiyetleri KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'NE ait Dükkanın 31.12.2019 Tarihindeki Pazar Değerlerinin Belirlenmesidir.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Şehit Osman Avcı Mah. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı C Blok No: 443C Etimesgut / Ankara (Bina Kodu: 37097244, UAVT No: 2652745106)
Gizlilik Derecesi	Hazırlanan Kurum/Kişi Dışında Üçüncü Şahıslara Verilemez
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Mevcut Durumu	Boş, İş yeri

EKSPERTİZ DEĞERİ

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	YASAL/MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ (₺)	YASAL/MEVCUT DEĞER KDV DAHİL (₺)
ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ, ŞEKER MAHALLESİ, 46652 ADA, 2 PARSEL, C BLOK, ZEMİN KAT, 9 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DÜKKAN YASAL/ MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ Not: İşbu raporumuz sadece SPK uygulamalarına tabi olduğu yönündeki "Uygunluk Beyanı" sayfası değişikliği nedeniyle 23.06.2020 tarihinde yenilenmiş olup, konu taşınmazın 31.12.2019 tarihine ilişkin değerlendirme yöntemlerine ve değerine ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.	1.960.000-₺ (Birmilyondokuz yüzatmışbinTL)	2.312.800-₺ (İkimilyonüçyüzoniki binsekizyüzTL)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Hüseyin KÖSEGİL Değerleme Uzmanı (Lisans No:400367)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatına ve Uluslararası Değerleme Standartları (USD) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu,
- Değerleme Uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Raporu hazırlayan Değerleme uzmanı ile Sorumlu Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Değerleme uzmanları gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini, mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, kabul edilen varsayımlarla hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

RAPOR ÖZETİ	1
UYGUNLUK BEYANI	2
1-RAPOR BİLGİLERİ	
1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2. Raporun Türü	5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	5
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.5. Değerleme Tarihi	5
1.6. Sözleşme tarihi ve numarası	5
1.7. Raporu Talep Eden ve Talep Tarihi	5
1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Posta Adresi	5
1.9. Şirketin SPK Lisans Belgesi Tarihi Ve No'su	5
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	6
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	6
2.3. Hizmet Alan Müşteri	6
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar	7
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	7
3.2. Taşınmazlara ait Tapu Takyidat Bilgileri	8
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	8
3.4. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi	9
3.5. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu	9
3.6-Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	9
3.7- Gayrimenkulün Son Üç yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri	9
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
4.1.Ulaşım Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri	10
4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri	11
4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	11
5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ	
5.1. Türkiye Genel Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Sektörü	12
5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
5.2.1 Bulunduğu İli	15
5.2.2. Bulunduğu İlçesi	17
6.DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER	
6.1.Değer Tanımları	17
6.1.1. Pazar değeri	17
6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	17
6.1.3. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	17
6.1.4. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi	18
6.1.5. Maliyet Yöntemi (Yeniden İnşa Etme Yöntemi)	18
6.1.6. Proje Geliştirme Yöntemi	18
6.1.7. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	19

28.02.2020/ 0012 R

7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti	19
7.2- Gelir (Kira) İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti	22
7.3- Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti	25
7.4- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer	25
7.5-Boş Arazi ve Geliş. Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	25
7.6- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7.7- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	25

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	25
---	----

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım	27
-----------------------------------	----

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1.Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi	26
10.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
10.3.Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş,	26
10.4. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
10.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	27
10.6.Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı	27
10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri	27

11.SONUÇ

11.1Ekspertizin Kanaati ve Değer Takdiri	28
--	----

EKLER

30-63

- Takbis, Tapu Fotokopileri
- Onaylı Mimari Proje
- Taşınmaz İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Taşınmazın Fotoğrafları
- Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişi ve SPK Lisansları
- Firmanın SPK Yetki Belgesi
- Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası:

28.02.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-0012 R numaralı rapor.

Not: İşbu raporumuz sadece SPK uygulamalarına tabi olduğu yönündeki "Uygunluk Beyanı" sayfasındaki değişikliği nedeniyle 23.06.2020 tarihinde yenilenmiş olup, 31.12.2019 tarihine ilişkin değerlendirme yöntemlerine ve değere ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; tapu kaydında Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şeker Mahallesi, 46652 Ada, 2 Parsel, C Blok, Zemin Kat, 9 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 20.02.2020-28.02.2020 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları Hüseyin KÖSEGİL ve sorumlu değerlendirme uzmanı Necdet DEMİRCİ tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Necdet DEMİRCİ SPK Lisans No: 401222.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 20.02.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.02.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Sözleşme tarihi ve numarası

Sözleşme Tarihi: 20.02.2020

1.7. Raporu Talep Eden

KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tam Adresi

Şehit Osman Avcı Mah., Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, C Blok No: 443C Etimesgut / Ankara
(Bina Kodu: 37097244, UAVT No: 2652745106)

1.9. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SP.K. 015-415/5015

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şeker Mahallesi, 46652 Ada, 2 Parsel, C Blok, Zemin Kat, 9 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Pazar değeri uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır. Bir mülkün 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.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

ETKİN Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA
e-posta : etkin@etkingayrimenkul.com.tr
web : www.etkingayrimenkul.com.tr
tel : 312-286 80 80
faks : 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.

Kontrolmatik; Enerji, Proses ve Ulaşım sektörlerinde Türkiye'nin lider mühendislik firmalarından biri olup, multi-disiplinli, tecrübeli ve dinamik kadrosu ile birlikte yurtiçi ve yurtdışında birçok önemli projeyi kısa sürede gerçekleştirmekte, servis hizmetlerinden anahtar teslim projelere kadar esnek bir yaklaşımla hizmet vermektedir. Kurulduğu günden bugüne kaliteyi ön planda tutarak mühendislikte sağladığı çözümleriyle enerji santralleri ve endüstriyel tesislerde verimliliğin sağlanmasından teknolojik gelişmelere ivme kazandırılmasına kadar katkıda bulunmayı görev edinmiştir.

Sağladığı geniş çaplı faaliyet alanlarından bazıları; temel & detay mühendislik, proses & tesis dizaynı, fizibilite çalışmaları, kontrol ve otomasyon sistemleri, satın alma, proje yönetimi, test ve devreye almadır. Konusunda uzman yerli ve yabancı firmalarla kurduğu iş ortaklıkları ile birlikte projelerinize en kısa sürede, etkin, rekabetçi ve sürdürülebilir çözümleri sunabilmektedir.

Projelerinizde kullanılacak olan elektrik, otomasyon ve kontrol panolarını kendi bünyesinde bulunan pano üretim fabrikasında uluslararası standartlara göre üretmektedir. Müşteri odaklı olması, kurduğu sistemlerin verimliliği ve güvenilirliği, sahip olduğu geniş ağ, deneyimli ve güçlü kadrosu ile birlikte projeleriniz için ideal bir çözüm ortağıdır.

Adresi : Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 ESENLER / İSTANBUL
web : <https://kontrolmatik.com/>
Tel : + 90 212 659 24 41
Faks : + 90 212 659 24 81
e-posta : info@kontrolmatik.com

28.02.2020/ 0012 R

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şeker Mahallesi, 46652 Ada, 2 Parsel, C Blok, Zemin Kat, 9 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme konusunda herhangi bir sınırlama getirilmiştir. Değerleme ve saha çalışmaları Şubat/2020 ayı içerisinde yapılmasına karşın, Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş. firmasını(malİK) talebi üzerinde rapor 31.12.2019 tarihli değerleri yansıtmaktadır..

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı /Title Deed Information On Property

İli (Province)	ANKARA	Pafta No (Cadastral Map No)	-
İlçesi (District)	ETİMESGUT	Ada No (Block No)	46652
Bucağ (Subdistrict)	-	Parsel No (lot No)	2
Mahallesi (Neighborhood)	ŞEKER	Parsel Alanı (m ²) (Lot Area)	9115 m ²
Köyü (Village)	-	Ana g.menkulün vasfı (Description of the main property)	ARSA
Sokağı (Street)	-	Malikler (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)
Mevkii (Locality)	-	Tapunun türü (Type of the Title Deed)	KAT İRTİFAKI

NİTELİĞİ	DÜKKAN		
ARSA PAYI	125/9115		
BLOK NO	C BLOK		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	9		
ZEMİN TİPİ	KAT İRTİFAKI		
TAŞINMAZ KİMLİK NO	91814635		
CİLT NO	144		
SAYFA NO	14184		
EDİNİM TARİHİ	26.09.2019		
YEVMIYE NO	37335		
MALİK	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	TAM

28.02.2020/ 0012 R

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 20.02.2020 tarih, saat : 11.46 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

1082 ADA, 15 PARSEL, 55 BB

Rehinler Bölümünde:

İpotek: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası lehine, 1. derecede, %16 Akdi faizli, 3.900.000,00 TL bedelli, FBK süreli (09-10-2019 tarih, 39766 yevmiye ile),

Şerhler Bölümünde:

İcrai Haciz: Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı: Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir. (19-02-2020 tarih, 9459 yevmiye ile)

Beyanlar Bölümünde:

- Esenlet tm ne 10/02/2020 tarih 10568 sayı ile yetki verilmiştir.
- Yönetim Planının: 20/05/2015 (Şablon: Yönetim Planı Belirtmesi)25-01-2016 Tarih 3143 Yevmiye

Eklenti Bilgileri Bölümünde:

Tipi: Depo, Tanımı E9: DEPO 25-01-2016 Tarih 3143 Yevmiye

Taşınmazlar üzerindeki ortak kısıtlamalar/takyidatlar incelendiğinde;

- Rehinler bölümünde yer alan ipoteklerin değeri taşınmazın çok üzerinde olduğundan fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı düşüncesindeyiz.
- Şerhler bölümünde yer alan icrai haczin taşınmazların değerine göre çok düşük olduğu görüldüğünden alım satıma olumsuz etkisi olmayacağı gibi, taşınmazlar üzerinde aynı hak tesisine de engel oluşturmayaacağı düşüncesindeyiz.
- Beyanlar bölümünde yer alan kaydın taşınmazların alım satımına ve/veya üzerinde aynı hak tesisine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Belediyesinde taşınmazın dosyası tarafımızca incelenmemiş olup aşağıda bahsedilen bütün belge ve bilgiler Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Belediye dosyası taranarak dijital ortam aktarılmış ve tarafımıza dijital ortamda verilen proje ve belgeler incelenmiştir. Değerleme tarihi itibariyle taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır.

• İmar Durumu,

Etimesgut Belediye Başkanlığından yetkili memurun onaylayarak tarafımıza vermiş olduğu imar paftası görüntüsüne göre; Değerleme konusu taşınmaz Kentsel Servis Alanında kalmakta olup, önden çekme mesafesi 20 m, Yan ve arkadan çekme mesafesi 10m, komşu parselden çekme mesafesi 5 m, KAKS=1,5, Hmax= Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülmüştür.

İmar bilgileri yazılı olarak talep edilmesine karşın yazılı olarak alınamamış, İmar Durum Belgesi Üzerine Etimesgut Belediyesi Yetkilisi ve Çevre Mühendisi Figen AYDIN'ın kaşesi ve 25.02.2020 tarihli ve onaylı İmar Durum Belgesi alınarak rapora ek yapılmıştır.

28.02.2020/ 0012 R

- **Proje Bilgileri:**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden ve Etimesgut Belediyesinden taranarak dijital ortama aktarılmış, tarafımıza dijital ortamda verilen belgeler üzerinden inceleme yapılmıştır. Dijital ortamda aşınmazın 06.10.2015 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Yapılan incelemede; taşınmazların, kat, konum, projesi ile uygun olduğu gözlemlenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede; projesinde ve tapu kaydında eklentisi olduğu belirtilen, aynı katta arka kısmında bulunan ve projesinde jeneratör ve su deposu ve wc alanının duvarlarının inşa edilmediği, söz konusu hacimlerin dükkan alanı ile birlikte tek hacim halinde bulunduğu, bitişiğinde bulunan aynı şekilde inşa edilmiş 10 nolu başka bir BB ile arasındaki bağımsız bölümleri ayıran duvarın inşa edilmediği görülmüştür. Taşınmazın değerlemesi depo ve dükkan alanı bir bütün olarak proje ölçüleri üzerinden değerlendirilmiştir.

- **Yapı Ruhsat Bilgileri:**

Etimesgut Belediyesinden taranarak dijital ortama aktarılmış, tarafımıza dijital ortamda verilen belgeler üzerinde yapılan incelemede **19.11.2015 tarih 481/C sayılı ilk yapı ruhsatı** yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 3 kat, 15 adet BB işyeri ofis ve ortak alanlardan oluşan 4A yapı sınıfında, 7214,36 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

Etimesgut Belediyesinden taranarak dijital ortama aktarılmış, tarafımıza dijital ortamda verilen belgeler üzerinde yapılan incelemede **08.05.2018 tarih 136 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi** yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 3 kat, 15 adet BB işyeri ofis ve ortak alanlardan oluşan 4A yapı sınıfında, 7214,36 m2 inşaat alanına sahip C Blok için düzenlenmiştir.

- **Enerji Kimlik Belgesi:**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı EKB sorgulama sistemi üzerinden ve Yapı Kullanım İzin Belgesinden taşınmazın bulunduğu C Blok için 25.05.2017 tarihinde düzenlenmiş toplam enerji performansı ve sere gazı emisyonu C Sınıfı olan S341A3E79AC5A belge numaralı EKB bulunduğu anlaşılmıştır.

3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden ve Etimesgut Belediyesi, İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Etimesgut Belediyesinden taranarak dijital ortama aktarılmış, tarafımıza dijital ortamda verilen belgeler üzerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapı ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğu, değerlendirme konusu taşınmazların ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

3.6-Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Etimesgut Belediyesinden taranarak dijital ortama aktarılmış, tarafımıza dijital ortamda verilen belgeler üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın ASV Yapı Denetim Ltd. Şti denetimi altında inşasının tamamlandığı anlaşılmıştır.

28.02.2020/ 0012 R

3.7- Gayrimenkulün Son Üç yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 20.02.2020 tarihinde, saat 11:46' de alınan TAKBİS kaydına göre; KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ adına 26.09.2019 tarih ve 37335 yevmiye nolu satış işlemi ile tescili yapılmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1.Ulaşım Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri

[illegible]

Değerleme konusu taşınmaz Şehit Osman Avcı Mah. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı C Blok No: 443C Etimesgut / Ankara adresinde, yaklaşık 39.972926, 32.660431coğrafi koordinatlarında konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge, Ankara şehir merkezinin kuzey batısında, şehir merkezine yaklaşık 20 km mesafede, Etimesgut ilçe merkezinin kuzeyinde, yaklaşık 3,5 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmaz bölgesinde altyapı ve kamu hizmetleri; yapılaşmaya paralel olarak gelişim göstermektedir. Taşınmazın bulunduğu ana yapı A1, A2, B1, B2, C olmak üzere beş blok Bosphorus Sitesi olarak inşa edilmiş olup taşınmazın bulunduğu C Blok Fatih Sultan Mehmet Bulvarına cepheli ticari bloktur. Diğer Bloklar batı cepheden Kaplan caddesinden servis almaktadırlar. Taşınmaz bölgesi özellikle İstanbul Yolu üzeri daha ziyade sanayi ve ticari tesislerin bulunmakta iken son dönemde inşa edilen site tarzında veya çok katlı alt katları ticari, üst katları konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz ulaşım Fatih Sultan Mehmet Bulvarı (Eski İstanbul Yolu) üzerinde İstanbul istikametinde ilerlerken Ayaş Kavşağını geçtikten 2 km sonra sol tarafta taşınmazların yer aldığı Bosphorus Sitesine ulaşılmaktadır. Ulaşım Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Tüvtürk Araç Muayene istasyonu, İstanbul Yolu Metro İstasyonu, Göksu Parkı bulunmaktadır.

Taşınmazın Referans Olarak Bilinen Merkezlere Yaklaşık Uzaklıkları			
Etimesgut Kaymakamlığı	3,5 km	İstanbul Yolu Metro İstasyonu	1 km
Etimesgut Belediyesi	4 km	Ankara Şehir Merkezi	20 km
Ankara Çevre Yolu Kazan Kavşağı	5 km	75 Yıl Hipodromu	2 km
Ayaş İstanbul Yolu Kavşağı	2 km	Göksu Parkına	2 km

4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Arsa Alanı	9115,00 m ²	Güvenlik	Var
Yapı Tarzı	B.A.K.	Kamera	Var
Yapı Sınıfı	IV-A	Yangın Tesisatı	Var
Yapının Yaşı Toplam	2 (2018) YKİB esas alınmıştır.	Sosyal Tesis	Mevcut
Kat Adedi	2 Bodrum+Zemin+9NK	Isıtma	Merkezi kalorifer
Kapalı Alan	35.913,97 m ²	Soğutma	-
Bağımsız Bölüm Adedi	200 (180 Ofis+20 Dükkan)	İnşaat Seviyesi	100%
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Seramik + Cam+ Akrilik Boya	Asansör	Var
İnşaat Kalitesi	İyi	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	İyi	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Kısmen	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	4. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topoğrafya/Form	Düz/Yamuk	Jeneratör	Var
Çatı	Açık	Otopark	Açık+ Kapalı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bosphorus Sitesi 5 blok olarak 9115 m² yüz ölçümüne sahip, 46652 ada, 2 nolu parsel üzerinde, projelendirilmiş ve betonarme yapı tarzında, A1, A2, B1, B2 Bloklar 2Bodrum + Zemin + 9NK +Çatı katı olarak inşa edilmiştir. A1 Bloкта zemin katta 2 dükkan, 1-9 normal katta 5 er ofis olmak üzere 47 BB bulunmaktadır. A2 Bloкта 1-9 normal katta 5 er ofis olmak üzere 45 BB bulunmaktadır. B1 Bloкта zemin katta 2 depolu dükkan, 1-9 normal katta 5 er ofis olmak üzere 47 BB bulunmaktadır. B2 Bloкта 1. Bodrum katta 1 adet dükkan, 1-9 normal katta 5 er ofis olmak üzere 46 BB bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu C Blok 2B+Zemin kat olarak inşa edilmiştir. Projesine göre C Blok 1. Bodrum katta 1, 2, 3 BB nolu dükkan ile C Blok otopark alanı, zemin katta 4, 5, 6 BB nolu depolu dükkanlar ile 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 BB nolu dükkanlar bulunduğu mimari proje BB dağılım listesinden tespit edilmiştir. Ana gayrimenkulde A1, A2 Bloklar parselin kuzey batı cephesinde, B1, B2 Bloklar parselin güney batısında, C Blok Parselin doğusunda yer almaktadır. C Blok 7-15 BB nolu dükkanlar tabi zemin seviyesinde (İstanbul Yoluna) FSM Bulvarına cepheli olup Bulvar üzerinden servis almaktadır. Diğer Bloklar C Blok zemin katına göre 2. Bodrum kat seviyesinde parselin Batı cephesinden geçen Kaptan Caddesi tabi zemin seviyesinden servis almaktadırlar. Ana taşınmazın ikinci bodrum katı A1, A2, B1, B2 Blokların otoparkı ve ortak alanlar, birinci bodrum katta dış cephelerde dükkanlar, iç kısımda C Blok otoparkı ve ortak alanlar bulunmaktadır.

A ve B Blokların her birinde ikişer adet asansör, yangın ve normal merdiven çıkışları bulunmaktadır. C Bloкта asansör, yangın doğalgaz tesisatı bulunmaktadır. Değerlemeye konu C Blok dışındaki bloklarda güvenli giriş olmasından dolayı mahallerinde inceleme yapılmamış olup proje üzerinden inceleme yapılmıştır. C blokta bulunan dükkanların her birinin dışarıya açılan müstakil girişleri bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın da bulunduğu FSM Bulvarı cepheli dükkanların tamamı boş olduğu görülmüştür. Dükkanların önünde geniş açık park alanları bulunmaktadır.

4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerleme konusu, 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz tapu kaydına göre; C Blok, Zemin kat, Dükkan vasıflıdır. Cephe ve servis aldığı Fatih Sultan Mehmet Bulvarından bakıldığında sol baştan 3. Sırada bulunan dükkanır. Projesine göre ön tarafta dükkan hacmi, arka kısım da wc, su deposu ve jeneratör bölümü bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede; projesinde ve tapu kaydında eklentisi olduğu belirtilen, aynı katta arka kısmında bulunan, projesinde jeneratör ve su deposu alanları ile wc alanının duvarlarının inşa edilmediği, söz konusu hacimlerin dükkan alanı ile birlikte tek hacim halinde bulunduğu görülmüştür. Ayrıca bitişiğinde bulunan aynı şekilde inşa edilmiş 10 nolu başka bir BB ile arasındaki bağımsız bölümleri ayıran duvarın inşa edilmediği görülmüştür.

28.02.2020/ 0012 R

Taşınmazın değerlemesi aynı kattaki depo ve dükkan alanı bir bütün olarak bürüt proje ölçüleri üzerinden değerlendirilmiştir.

Taşınmaz ile aynı cepheli dükkanların emlakçılar tarafından depolu dükkan olarak pazarlandığı, birinci bodrum katta dükkan alanları kadar depo alanlarının bulunduğu ifade edilmesine karşın, projesinde veya mahallinde dükkan içerisinden alt kata bağlantı olmadığı, dükkanların birinci bodrum kattaki izdüşümlerinin C Blok otopark alanı bulunmaktadır.

Taşınmazın Doğu cephesinden FSM Bulvarından müstakil girişi bulunmaktadır. Taşınmazın Bulvara cephesi 8,7 m derinliği eklenti su deposu ve jeneratör bölümü dahil 30 m, zemin-asma tavan yüksekliği 5 m olup toplam bürüt alanı 260 m² olduğu hesap edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların zeminleri seramik, duvarları alçı sıva üzeri astar boyalıdır. Tavan taş yünü asma tavan yapılmış olup sulu sistem yangın tesisatı döşenmiştir. Asma tavanda kısmen yıpranma ve su sızıntı lekelerinin olduğu görülmüştür. Su sızıntılarının açık teras çatı üzerinde bulunan, taşınmazın yer aldığı Sitenin peyzaj alanından kaynaklı olabileceği düşünülmüştür. Taşınmaz boş durumda olup bakım onarım ve kullanım amacına göre tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ticari faaliyetin düşük olması, FSM Bulvarının Ankara Şehir merkezine gidiş yönüne cepheli olması, Bulvarın transit yol konumunda olması, yakın çevresinde benzer nitelikte boş çok sayıda işyeri olması, ticari faaliyetin kısa sürede yoğunlaşmayacağı varsayımı ile taşınmazların değeri ve satış kabiliyeti olumsuz yönde etkilediği kanaatine varılmıştır.

5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

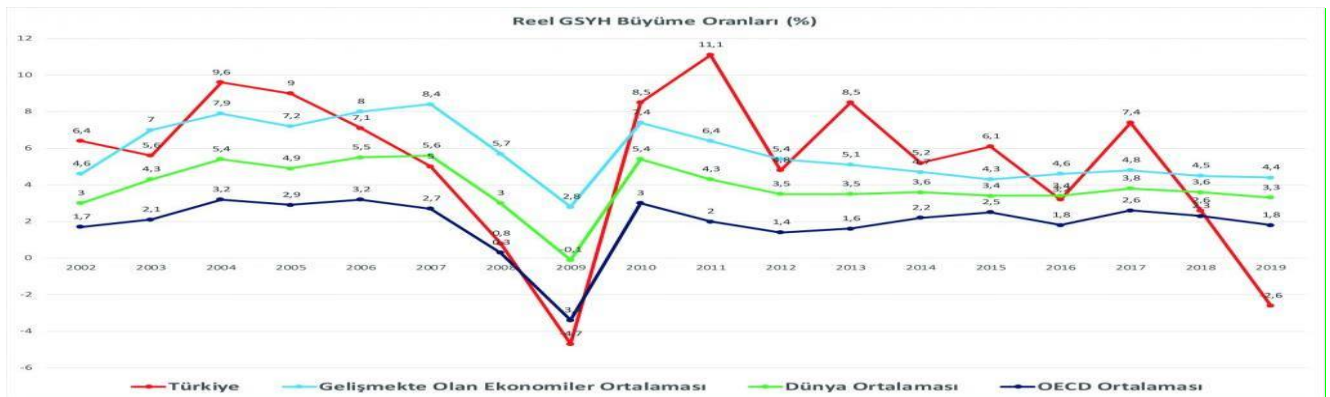
5.1. Gayrimenkul Sektörü

2013 yılında toplam konut satışları TÜİK verilerine göre 1.157.190 adet olarak gerçekleşmiştir.

- 2014 yılında bir önceki yıla göre %0,71 artışla 1.165.381 adete
- 2015 yılında %10,64 artışla 1.289.320 adete
- 2016 yılında %4,04 artışla 1.341.453 adete
- 2017 yılında %5,06 artışla 1.409.314 adete
- 2018 yılında -%2,41 eksilişle 1.375.398 adete ulaşmıştır.

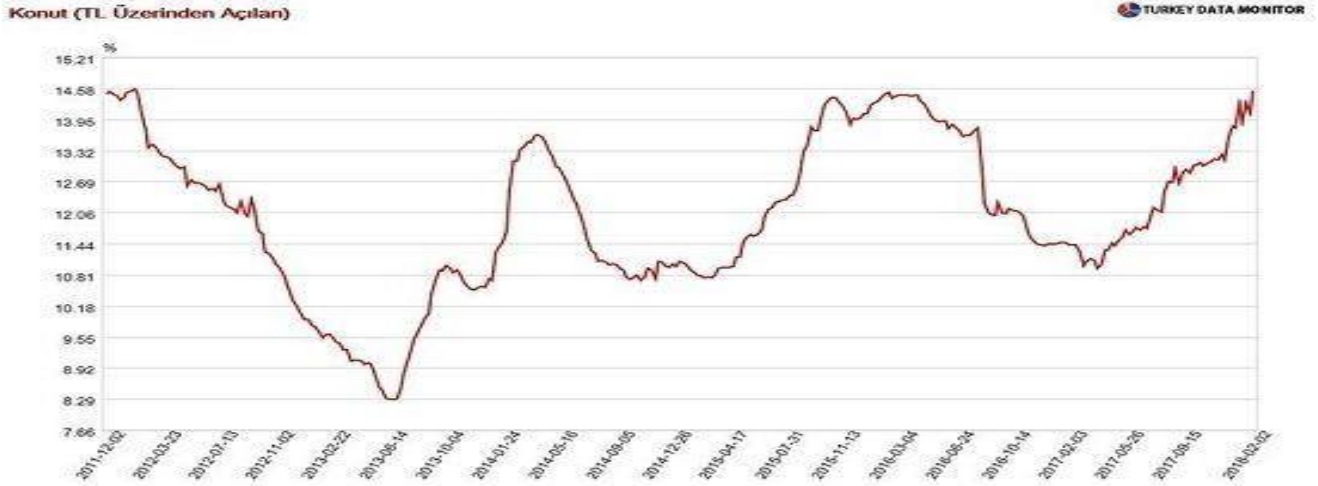
2015 yılından sonra 2016 ve 2017 yıllarında döviz kurundaki dalgalanma, Orta Doğuda olan olumsuz gelişmeler, seçim süreçleri ve konut ve diğer yapı çeşitlerindeki talebin doygunluğuna bağlı olarak kısmen bir durgunluk ve 2018 yılında da gerileme yaşanmıştır.

Türkiye'de politik gündemdeki karmaşa, Suriye ve Ortadoğu'da olan dış kaynaklı gelişmeler, döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketlilik TL üzerindeki olumsuz etki yaratmıştır. Gayrimenkul sektörü diğer sektörlerde olduğu gibi yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, pozitif seyredeceği beklenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.



28.02.2020/ 0012 R

Dünyada ve Türkiye’de yaşanan ekonomik ve siyasi olaylar sonucu konut kredisi faizlerindeki yükseliş gittikçe artmıştır. Konut kredisi faizleri 2018 Şubat ayı ilk haftası itibari ile 2011 Kasım ayından bu yana görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Konut kredisi faizlerindeki bu artış ivmesi konut ve gayrimenkul sektörünü olumsuz olarak etkilemiştir. 2019 yılında bu oran Kamu Bankalarının öncülüğünde temkinli düşüş eğilimine girmiştir.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılında 1.3 milyon konut el değiştirdi. Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 348 729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332 508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2019						
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2018	2019	Değişim (%)	2018	2019	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İpotekli satış	7 148	50 278	603,4	276 820	332 508	20,1
İlk el satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
İkinci el satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	129 697	151 796	17,0	1 098 578	1 016 221	-7,5
İlk el satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8
Satış durumuna göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İlk el satış	69 861	75 480	8,0	651 572	511 682	-21,5
İpotekli satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
Diğer satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	66 984	126 594	89,0	723 826	837 047	15,6
İpotekli satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8

Satış şekline göre konut satışı, 2019

Satış durumuna göre konut satışı, 2019

Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu. (Veriler: TÜİK)

28.02.2020/ 0012 R

Yabancılar yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 bin 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 bin 951 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 539 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 213 konut satışı ile Bursa izledi.

Irak vatandaşları 2019 yılında Türkiye'den 7 bin 596 konut satın aldı. Irak'ı 5 bin 423 konut ile İran, 2 bin 893 konut ile Rusya Federasyonu, 2 bin 208 konut ile Suudi Arabistan ve 2 bin 191 konut ile Afganistan izledi. Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 897 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 763 konut ile İran, 362 konut ile Rusya Federasyonu ve 312 konut ile Afganistan izledi.

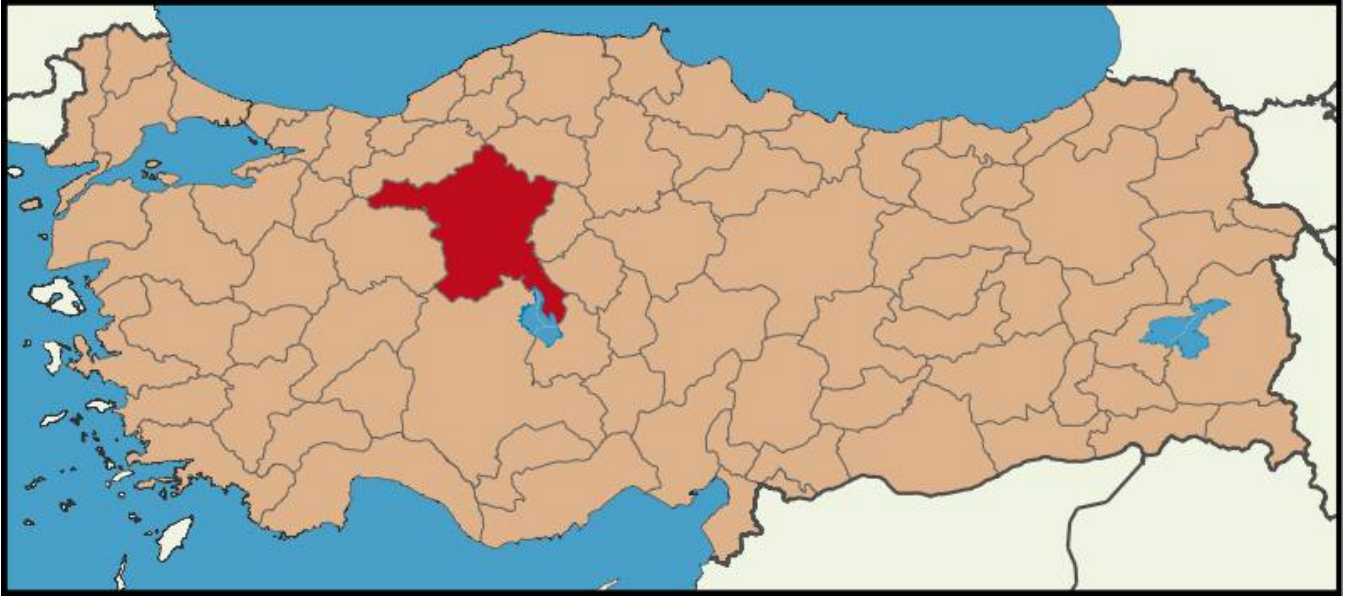


*2018 yılına göre, 2019 Kasım itibariyle, İl bazında konut fiyat endeksi değişimi, aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, aynı dönemde Türkiye genelinde ortalama konut fiyat endeksi artış oranı %7,2 dir. (Kaynak: TCMB)



5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.2.1 Ankara İli



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

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

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, Ankara'nın başkent olmasından dolayı kamu hizmet alanının yüksek olması, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

28.02.2020/ 0012 R

Ankara İl Nüfusu: 5.639.076'dır (2019 sonu). İlin yüzölçümü 25.632 km²'dir. İlde km²'ye 220 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5.907 kişi ile Keçiören'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %2,45 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Altındağ (%5,27) Nüfusu en çok azalan ilçe: Çamlıdere (-%35,14) Bu ilçede bir önceki yıl nüfus artışı %105 idi

2019 yılı sonunda Ankara ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² ^[108]	Yoğunluk
Akyurt	34.588	36.123	1.535	4,44	26	369	98
Altındağ	370.024	389.510	19.486	5,27	26	123	3.167
Ayaş	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
Bala	33.644	30.280	-3.364	-10,00	55	1.851	16
Bey pazarı	48.274	48.371	97	0,20	78	1.697	29
Çamlıdere	15.148	9.825	-5.323	-35,14	48	782	13
Çankaya	920.890	944.609	23.719	2,58	124	483	1.956
Çubuk	89.046	90.764	1.718	1,93	84	1.198	76
Elmadağ	45.349	45.557	208	0,46	30	647	70
Etimesgut	570.727	587.052	16.325	2,86	36	273	2.150
Evren	3.606	3.097	-509	-14,12	13	222	14
Gölbaşı	134.378	138.944	4.566	3,40	54	1.364	102
Güdül	10.074	8.892	-1.182	-11,73	31	540	16
Haymana	45.931	30.930	-15.001	-32,66	78	2.164	14
Kahramankazan	53.522	54.806	1.284	2,40	48	547	100
Kalecik	13.450	13.234	-216	-1,61	57	1.110	12
Keçiören	909.787	939.161	29.374	3,23	51	159	5.907
Kızılcahamam	32.647	28.350	-4.297	-13,16	109	1.623	17
Mamak	647.252	665.978	18.726	2,89	64	321	2.075
Nallıhan	28.091	27.579	-512	-1,82	84	2.079	13
Polatlı	122.287	125.075	2.788	2,28	95	3.618	35
Pursaklar	143.055	150.488	7.433	5,20	21	169	890
Sincan	518.893	535.637	16.744	3,23	59	880	609
Şereflikoçhisar	34.202	33.821	-381	-1,11	64	2.155	16
Yenimahalle	663.580	687.093	23.513	3,54	57	219	3.137
ANKARA	5.503.985	5.639.076	135.091	2,45	1425	25.632	220

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 4 Şubat 2020 verileri)

28.02.2020/ 0012 R

5.2.2. Etimesgut İlçesi



Ankara İli bağlı merkez ilçesi olan Etimesgut başkent Ankara'nın batısında toplam 10300 hektar yüzölçümüne sahip bir ilçedir. Batısını Sincan kuzey, güney ve doğusunu Yenimahalle ilçesi çevreler. Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biri olan Etimesgut dört bir yandan önemli devlet kara yolları ile çevrelenmiştir. Etimesgut'u doğu batı yönünde giden demiryolu hattı ile banliyö trenlerinin de Etimesgut ulaşımına önemli bir katkısı vardır. Askeri havaalanı, Türk Kuşu tesisleri ve Kara Havacılık tesisleri de ilçe sınırları içerisinde. Etimesgut 1968 yılına kadar

nahiyeye merkezi olarak kalmış, çevresindeki 18 köy Etimesgut nahiyesine bağlanmıştı. 1968 yılında nahiye kaldırılarak "İstasyon Mahallesi" adıyla Yenimahalle ilçesine bağlanmıştır. 20 Mayıs 1990 tarihi itibarıyla ilçe statüsü kazanmıştır. 19 Ağustos 1990 tarihinde ise ilk belediye seçimi yapılarak Etimesgut Belediyesi kurulmuştur.

İlçede yaşayanların çoğunluğunu memur, işçi ve küçük esnaf oluşturmaktadır. Ankara kent merkezine 17 km uzaklıkta olan Etimesgut'un göç alması ve toplu konut yapılması nedeniyle nüfusu hızla artan ilçelerden biridir.

6.DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise "değer" denir.

6.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemiyle el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

6.1.3. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

28.02.2020/ 0012 R

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

6.1.4. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

6.1.5 Maliyet Yöntemi

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

6.1.6. Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumu da, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

28.02.2020/ 0012 R

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

Kullanım Alanları:

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış projelerin değerlemesinde,
- Arsa ve yapının ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken durumlarda.

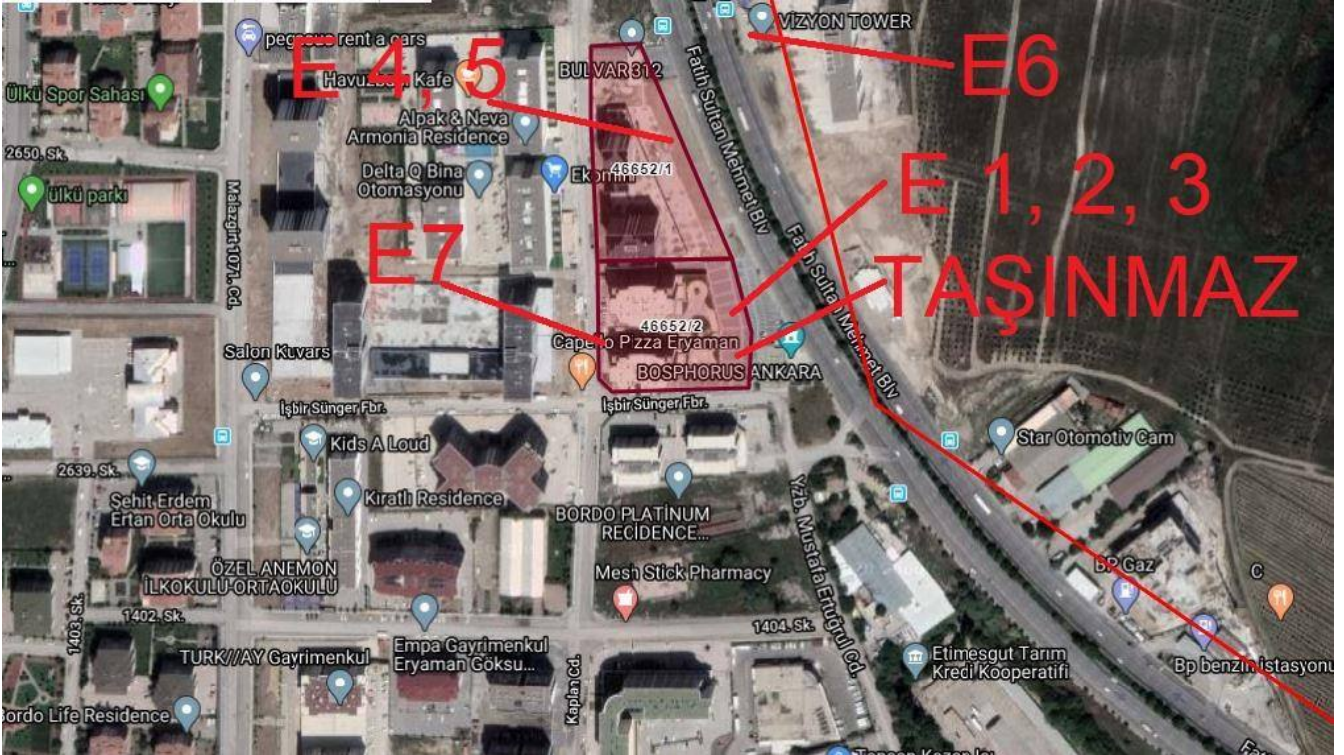
6.1.7. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile ilgili yapılan değerlendirme çalışmasında; Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemleri kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi detaylı emsal araştırması sonucunda kullanılan en güvenilir ve yaygın yöntem olması dikkate alınarak kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yönteminin yanı sıra, bu yöntemi teyidi için, Kira Gelir İndirgeme Yöntemi de kullanılmıştır. Sonuçta anılan yöntemlere göre bulunan ortalama değer esas alınmıştır.

7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti

Satılık Dükkan Emsal Krokisi



Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 Arca Emlak 0 505 808 70 12

Taşınmaz ile aynı blokta, FSM Bulvarına cepheli, Bulvardan bakıldığında sol baştan birinci çift cepheli 400 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 7 BB nolu dükkanın projesinden 380 m2 brüt alana sahip olduğu bilinen taşınmaz ile benzer nitelikte olup 3.250.000-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı dükkanın 18.000-TL/ay olarak kiralık olduğu bilgisi ile taşınmaz bölgesinde kira geliri ile dükkanların kendini amorti etme süresinin 15-16 yıl olduğu hesap edilmiştir. (Kapitülasyon oranı %6-7). Çift cepheli olması nedeni ile şerefiyesi yüksektir.

28.02.2020/ 0012 R

Emsal 2 Bosphorus Kayakent İnşaat 0532 271 37 21

Taşınmaz ile aynı blokta, FSM Bulvarına cepheli, taşınmaz ile benzer niteliklerde 260 m2 brüt alana sahip olan dükkanın 2.500.000-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 3 Remax Note 0312 911 36 03

Taşınmaz ile aynı blokta, FSM Bulvarına cepheli, 11 BB nolu dükkanın 250 m2 zemin 220 m2 bodrum katta deposu olduğu beyan edilen, projesinden 280 m2 brüt zemin kat alana sahip olduğu bilinen taşınmaz ile benzer nitelikte olup 2.500.000-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz ile aynı cepheli dükkanların emlakçılar tarafından depolu dükkan olarak pazarlandığı, birinci bodrum katta dükkan alanları kadar depo alanlarının bulunduğu ifade edilmesine karşın, projesinde veya mahallinde dükkan içerisinden alt kata bağlantı olmadığı, dükkanların birinci bodrum kattaki izdüşümlerinin C Blok otopark alanı bulunmaktadır.

Emsal 4 Remax Note 0312 911 36 03

Taşınmaz Kuzeyindeki komşu parselde konumlu, FSM Bulvarına cepheli, 110 m2 zemin, 86 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 196 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, taşınmaz ile benzer nitelikte dükkanın 1.300.000-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 132 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 5 Remax Note 0312 911 36 03

Taşınmaz Kuzeyindeki komşu parselde konumlu, FSM Bulvarına cepheli, 143 m2 zemin, 86 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 229 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, taşınmaz ile benzer nitelikte dükkanın 1.400.000-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 165 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 6 Sucu Grup İnşaat 0532 747 87 87

Taşınmaz karşı tarafında, FSM Bulvarına cepheli, İstanbul'a gidiş yönünde, 200 m2 zemin, 200 m2 asma kat, 200 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 600 m2 alana sahip olduğu beyan edilen dükkanın 2.750.000-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı ¼ oranında, asma kat alanı 2/3 oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 383 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 7 Arca Emlak 0 505 808 70 12

Taşınmaz ile aynı blokta, Kaplan Caddesine cepheli, 150 m2 zemin, 1500 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 300 m2 alana sahip olduğu beyan edilen dükkanın 1.350.000-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 188 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 8 Arca Emlak 0 505 808 70 12

Taşınmaz ile aynı blokta, FSM Bulvarına cepheli, Bulvardan bakıldığında sol baştan birinci çift cepheli 400 m2 brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 7 BB nolu dükkanın projesinden 380 m2 brüt alana sahip olduğu bilinen taşınmaz ile benzer nitelikte olup 18.000-TL/ay olarak kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı dükkanın 3.250.000-TL den satılık olduğu bilgisi ile taşınmaz bölgesinde kira geliri ile dükkanların kendini amorti etme süresinin 15-16 yıl olduğu hesap edilmiştir (Kapitülasyon oranı %6-7). Çift cepheli olması nedeni ile şerefyesi yüksektir.

Emsal 9 Sahibi 0532 674 14 33

Taşınmaz Kuzeyindeki komşu parselde konumlu, FSM Bulvarı ile birlikte 3 taraftan cadde cepheli, 105 m2 zemin, 150 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 255 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, içi yapı ve 3 cephesi de açık dükkanın 10.000-TL/m2ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 155 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 10 Sahibi 0532 260 31 91

Taşınmaz Kuzeyindeki komşu parselde konumlu, FSM Bulvarına cepheli, 230 m2 zemin, 200 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 430 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, benzer niteliklerdeki dükkanın 12.000-TL/m2ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 280 m2 olarak alınmıştır.

28.02.2020/ 0012 R

Emsal 11-1071 Emlak 0553 071 10 71

Taşınmaz bölgesinde Cadde cepheli, 200 m2 zemin, 200 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 400 m2 alana sahip olduğu beyan edilen dükkanın 8.500-TL/m2ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 240 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 12 Sahibi 0532 260 31 91

Taşınmaz bölgesinde, Taşınmazın arsası ile benzer imar şartlarına sahip, Susuz Mahallesi sınırları içerisinde, FSM Bulvarına cepheli, İstanbul'a gidiş yönünde, yerleşim alanlarına daha uzak, ticari faaliyetin düşük olduğu bölgede 63281 ada 4 parsel, arsanın 400 m2 hissesi 950.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 13 Sahibi 0532 012 51 77

Taşınmazın batısından geçen Kaplan Caddesine cepheli konut imarlı, yerleşim alanı içerisinde, 280 m2 alana sahip 45060 ada 6 parsel arsanın 400 m2 hissesi 650.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 14 CB Bulvar Gayrimenkul 0536 496 06 92

Taşınmaz bölgesinde, Taşınmazın arsası ile benzer imar şartlarına sahip, Yenibatı Mahallesi sınırları içerisinde, FSM Bulvarına 2. parsel, İstanbul'a gidiş yönünde, ticari faaliyetin düşük olduğu bölgede 6200 m2 alana sahip, 254 ada 4 parsel arsa 17.000.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Açıklamaları

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazın FSM Bulvarına cepheli olması dikkate alınarak seçilen satılık dükkan emsalleri genel olarak aynı blokta ve bitişik parseldeki benzer konum ve niteliklerde olmasına dikkat edilmiştir. Temin edilen emsal dükkânların asma katı ve bodrum kat alanları belirli bir oranda zemin kata indirgenerek, zemin kat üzerinden emsal karşılaştırması yapılmıştır. Taşınmaz bölgesinde emsal dükkanların konumları, cepheleri ticari faaliyet yoğunlukları ve değerini etkileyen nitelikler dikkate alınarak artı eksi yönde indirgeme uygulanarak taşınmaz ile uyumlulaştırılarak, aşağıda yapılan emsal analizi sonucunda, emsal dükkanların ortalama birim satış değerinin 7.658,80-TL/m2 olabileceği hesap edilmiştir. Saha çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte, yaşta ve konumdaki emsallerin ele alınmasına dikkat edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede ticari faaliyetin düşük olması, FSM Bulvarının Ankara Şehir merkezine gidiş yönüne cepheli olması, Bulvarın transit yol konumunda olması, yakın çevresinde benzer nitelikte boş çok sayıda işyeri olması, ticari faaliyetin kısa sürede yoğunlaşmayacağı varsayımı ile taşınmazların değeri ve satış kabiliyeti olumsuz yönde etkilediği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırmanın yanı sıra kira gelir indirgeme yöntemi ile de taşınmazların değerlendirilmesi yapılmıştır. Değerlemede kullanılan her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması alınarak taşınmazların nihai ekspertiz değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

28.02.2020/ 0012 R

Dükkan Emsallerinin Analizi,

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU								
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
1	MAHALLE	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI
2	ADA/PARSEL	46652/2	46652/2	46652/2	46652/1	46652/1		46652/2
3	YAPI SINIFI	4A	4A	4A	4A	4A	4A	4A
4	KONU GAYRİMENKULE MESAFESİ (m)	20	20	20	40	50	150	100
5	CADE/SOKAK CEPHESİ	FSM BULVARI	FSM BULVARI	FSM BULVARI	FSM BULVARI	FSM BULVARI	FSM BULVARI	KAPLAN CAD
6	BRÜT ALANI (m²)	380	260	280	132	165	383	188
7	BİNA YAŞI	2	2	2	2	2	0	2
8	BULUNDUĞU KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
9	BULUNDUĞU CEPHE	DOĞU	DOĞU	DOĞU	DOĞU	DOĞU	DOĞU	GÜNEY
11	SATIŞ DEĞERİ (TL)	3.250.000,00 ₺	2.500.000,00 ₺	2.500.000,00 ₺	1.300.000,00 ₺	1.400.000,00 ₺	2.750.000,00 ₺	1.350.000,00 ₺
12	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Arca Gayrimenkul 0505 808 70 12	Bosphorus Kayakent İnş 0 5322713721	Remax Note Emlak 0312 911 36 03	Remax Note Emlak 0312 911 36 03	Remax Note Emlak 0312 911 36 03	Sucu Grup İnşaat 0532 747 87 87	Arca Gayrimenkul 0505 808 70 12
13	PAZARLIK PAYI (%)	10	15	15	15	15	15	15
14	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	2.925.000,00 ₺	2.125.000,00 ₺	2.125.000,00 ₺	1.105.000,00 ₺	1.190.000,00 ₺	2.337.500,00 ₺	1.147.500,00 ₺
15	AÇIKLAMA	TAŞINMAZ İLE AYNI BLOKTA ÇİFT CEPHE	TAŞINMAZ İLE AYNI BLOKTA AYNI CEPHE	TAŞINMAZ İLE AYNI BLOKTA AYNI CEPHE	TAŞINMAZ İLE AYNI CEPHE KOMŞU PAR.	TAŞINMAZ İLE AYNI CEPHE KOMŞU PAR.	TAŞINMAZA GÖRE TİCARİ FAALİYET VE YAYA TRAFİĞİ DAHA YÜKSEK	TAŞINMAZ İLE AYNI BLOKTA ARA CAD. CEPHE
ŞEREFİYE	KATI (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00
	KONUMU/ T.C.FAALİYET YOĞUNLUĞU (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
	CEPHESİ (%)	-5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	10,00
	ALANI (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00
	ESKİ/ YENİ BİNA (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	OTOPARK (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	25,00
17	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	2.778.750,00 TL	2.125.000,00 TL	2.125.000,00 TL	1.105.000,00 TL	1.190.000,00 TL	2.805.000,00 TL	1.434.375,00 TL
18	SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	7.312,50 TL	8.173,08 TL	7.589,29 TL	8.371,21 TL	7.212,12 TL	7.323,76 TL	7.629,65 TL
19	ORTALAMA SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	7.658,80 TL						

EMSAL KARŞILATIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m²	BİRİM BEDEL (TL / m²)	DEĞER (TL)
1	DÜKKAN	C Blok/Zemin	9	260	7.658,80-	1.991.288,-
DÜKKANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ						~1.990.000,-

7.2- Gelir (Kira) İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti Kiralık Dükkan ve Satılık Arsa Emsal Krokisi



28.02.2020/ 0012 R

Kiralık Dükkan ve Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 1 Arca Emlak 0 505 808 70 12

Taşınmaz ile aynı blokta, FSM Bulvarına cepheli, Bulvardan bakıldığında sol baştan birinci çift cepheli 400 m2 bürüt alana sahip olduğu beyan edilen, 7 BB nolu dükkanın projesinden 380 m2 bürüt alana sahip olduğu bilinen taşınmaz ile benzer nitelikte olup 18.000-TL/ay olarak kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı dükkanın 3.250.000-TL den satılık olduğu bilgisi ile taşınmaz bölgesinde kira geliri ile dükkanların kendini amorti etme süresinin 15-16 yıl olduğu hesap edilmiştir (Kapitülasyon oranı %6-7). Çift cepheli olması nedeni ile şerefiyesi yüksektir.

Emsal 2 Sahibi 0532 674 14 33

Taşınmaz Kuzeyindeki komşu parselde konumlu, FSM Bulvarı ile birlikte 3 taraftan cadde cepheli, 105 m2 zemin, 150 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 255 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, içi yapı ve 3 cephesi de açık dükkanın 10.000-TL/m2ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 155 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 3 Sahibi 0532 260 31 91

Taşınmaz Kuzeyindeki komşu parselde konumlu, FSM Bulvarına cepheli, 230 m2 zemin, 200 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 430 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, benzer niteliklerdeki dükkanın 12.000-TL/m2ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 280 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 4-1071 Emlak 0553 071 10 71

Taşınmaz bölgesinde Cadde cepheli, 200 m2 zemin, 200 m2 bodrum katta deposu olmak üzere 400 m2 alana sahip olduğu beyan edilen dükkanın 8.500-TL/m2ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kata indirgenerek, emsal analizleri hesabında, zemin kata eşdeğer alanı 240 m2 olarak alınmıştır.

Emsal 5 Sahibi 0532 260 31 91

Taşınmaz bölgesinde, Taşınmazın arsası ile benzer imar şartlarına sahip, Susuz Mahallesi sınırları içerisinde, FSM Bulvarına cepheli, İstanbul'a gidiş yönünde, yerleşim alanlarına daha uzak, ticari faaliyetin düşük olduğu bölgede 63281 ada 4 parsel, arsanın 400 m2 hissesi 950.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 6 Sahibi 0532 012 51 77

Taşınmazın batısından geçen Kaplan Caddesine cepheli konut imarlı, yerleşim alanı içerisinde, 280 m2 alana sahip 45060 ada 6 parsel arsanın 400 m2 hissesi 650.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 7 CB Bulvar Gayrimenkul 0536 496 06 92

Taşınmaz bölgesinde, Taşınmazın arsası ile benzer imar şartlarına sahip, Yenibatı Mahallesi sınırları içerisinde, FSM Bulvarına 2. parsel, İstanbul'a gidiş yönünde, ticari faaliyetin düşük olduğu bölgede 6200 m2 alana sahip, 254 ada 4 parsel arsa 17.000.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Açıklamaları

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazın FSM Bulvarına cepheli olması dikkate alınarak seçilen kiralık dükkan emsalleri genel olarak aynı blokta ve bitişik parseldeki benzer konum ve niteliklerde olmasına dikkat edilmiştir. Temin edilen emsal dükkanların asma katı ve bodrum kat alanları belirli bir oranda zemin kata indirgenerek, zemin kat üzerinden emsal karşılaştırması yapılmıştır. Taşınmaz bölgesinde emsal dükkanların konumları, cepheleri ticari faaliyet yoğunlukları ve kira değerini etkileyen nitelikler dikkate alınarak artı eksi yönde indirgeme uygulanarak taşınmaz ile uyumlulaştırılarak, aşağıda yapılan emsal analizi sonucunda, emsal dükkanların ortalama birim kira değerinin 38,61-TL/m2ay olabileceği hesap edilmiştir. Saha çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte, yaşta ve konumdaki emsallerin ele alınmasına dikkat edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede ticari faaliyetin düşük olması, FSM Bulvarının Ankara Şehir merkezine gidiş yönüne cepheli olması, Bulvarın transit yol konumunda olması, yakın çevresinde benzer nitelikte boş çok sayıda işyeri olması, ticari faaliyetin kısa sürede yoğunlaşmayacağı varsayımı ile taşınmazların değeri ve satış kabiliyeti olumsuz yönde etkilediği kanaatine varılmıştır.

Taşınmaz bölgesinde yapılan piyasa araştırmalarında dükkanların kira geliri ile kendini amorti etme süresi 16 yıl olabileceği kabul edilmiştir.

28.02.2020/ 0012 R

Taşınmazların değerlemesinde Kira gelir indirgeme yönteminin yanı sıra emsal karşılaştırma yöntemi ile de taşınmazların değerlemesi yapılmıştır. Değerlemede kullanılan her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması alınarak taşınmazların nihai ekspertiz değerleri tahmin ve takdir edilmiştir. Müşteri tarafından taşınmazın arsa pay değerinin de istenmesi üzerine taşınmaz bölgesinde benzer konum ve imar şartlarına sahip arsalar da araştırılarak, temin edilen arsalarının aşağıdaki emsal analiz tablosunda uyumlulaştırması yapılarak ortalama emsal arsa birim değeri 2.261,41 TL/m2 olarak hesap edilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN-SATILIK ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU								
NO	İÇERİK	KİRA EMSAL 1	KİRA EMSAL 2	KİRA EMSAL 3	KİRA EMSAL 4	ARSA EMSAL 5	ARSA EMSAL 6	ARSA EMSAL 7
1	MAHALLE	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	Ş.ÖSMAN AVCI	YENİ BATI-SUSUZ	ŞEKER	YENİ BATI
2	ADA/PARSEL	46652/2	46652/1	46652/1		63281/4	45060/6	254/4
3	YAPI SINIFI	4A	4A	4A	4A			
4	KONU GAYR. MESAFESİ (m)	20	150	40	70	4 km	200m	170
5	CADE / SOKAK CEPHESİ/ İMAR	FSM BULVARI	FSM BULVARI	FSM BULVARI	FSM BUL. PAR.CAD	KSA	KONUT	KONUT+TİC
6	ALANI (m²)	380	155	280	240	440	280	6200
7	BİNA YAŞI	2	2	2	0			
8	BULUNDUĞU KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN			
9	BULUNDUĞU CEPHE	DOĞU	DOĞU	DOĞU	GÜNEY			
10	KİRALIK/KİRALANMIŞ/SATILIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
11	GÜNCEL KİRA/SATIŞ DEĞERİ (TL)	18.000,00 TL	10.000,00 TL	12.000,00 TL	8.500,00 TL	950.000,00 TL	650.000,00 TL	17.000.000,00 TL
12	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Arca Gayrimenkul 0505 808 70 12	Sahibi 0532 674 14 33	Sahibi 0532 2603191	1071 Emlak 05530711071	Sahibi 05054546706	Sahibi 0532 201 25 177	CB BULVAR GAY 05364960692
13	PAZARLIK PAYI (%)	5	5	5	5	15	15	15
14	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	17.100,00 ₺	9.500,00 ₺	11.400,00 ₺	8.075,00 ₺	807.500,00 ₺	552.500,00 ₺	14.450.000,00 ₺
15	AÇIKLAMA	TAŞINMAZ İLE AYNI BLOKTA ÇİFT CEPHE	TAŞINMAZIN KOMŞU PARSELİNDE 3 CEPHE	TAŞINMAZ İLE AYNI CEPHE KOMŞU PAR.	ARA CADDE CEPHELİ	FSM BULVARINA CEPHE HİSSE	TAŞINMAZIN BATISINDAKİ CADDEYE CEPHELİ	TAŞINMAZA GÖRE TİCARİ FAALİYET VE YAYA TRAFİĞİ DAHA YÜKSEK
ŞEREFİYE	KATI (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	KONUMU/ TİC.FAALİYET YOĞUNLUĞU (%)	0,00	-10,00	0,00	15,00	20,00	20,00	10,00
	CEPHESİ (%)	-15,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00
	ALANI (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ESKİ/ YENİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	OTOPARK (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-15,00	-40,00	0,00	15,00	20,00	20,00	-5,00
17	ŞEREFİYELİ KİRA/SATIŞ DEĞERİ (TL)	14.535,00 TL	5.700,00 TL	11.400,00 TL	9.286,25 TL	969.000,00 TL	663.000,00 TL	13.727.500,00 TL
18	KİRA/SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	38,25 TL	36,77 TL	40,71 TL	38,69 TL	2.202,27 TL	2.367,86 TL	2.214,11 TL
19	ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	38,61 TL						
20	ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	2.261,41 TL						

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m²	BİRİM KİRA BEDELİ (TL / m²-ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KENDİNİ AMORTİ ETME SÜR.YIL	DEĞER (TL)
1	Dükkan	C Blok/Zemin	9	260	38,61	120.463,	16	1.927.411,
DÜKKANIN ARAS PAYI DEĞERİ 125 m2 X ~2.260 TL/m2							~282.500,	
DÜKKANIN KİRA GELİR YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ							~1.930.000,-	

* İki yöntemle ulaşılan değerlerin ortalama değer hesaplaması aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONU TAŞINMAZLARIN İKİ YÖNTEMLE ULAŞILAN DEĞERLERİN ORTALAMA DEĞERİ TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m²	EMSAL YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TL)	ORTALAMA DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1	Dükkan	C Blok/Z	9	260	1.990.000,	1.930.000,	1.960.000,
DÜKKAN DEĞERİ					1.990.000.-	1.930.000,	1.960.000,

28.02.2020/ 0012 R

7.3- Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanıma hazır olan, parsel üzerinde, kat irtifaklı dükkan olduğu için Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

7.4- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanıma hazır olan dükkan olduğu için Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

7.5-Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

7.6- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

7.7- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımına ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle iş bu yöntemler kullanılmamıştır.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Emsal karşılaştırma ve Gelir İndirgeme yöntemleri ile ulaşılan değerlerin ortalamasının konu taşınmazların değerinin daha iyi yansıttığı için taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış yasal değeri belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZLARIN İKİ YÖNTEMLE ULAŞILAN DEĞERLERİN ORTALAMA DEĞERİ TABLOSU							
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	EMSAL YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TL)	ORTALAMA DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1	Dükkan	C Blok/Z	9	260	1.990.000,	1.930.000,	1.960.000,
DÜKKAN DEĞERİ					1.990.000.-	1.930.000,	1.960.000,

Buna göre; taşınmazın “SATILABİLİR” satış kabiliyetine sahip olduğu ve 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerler aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

DEĞER TABLOSU								
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	KİRA BİRİM (TL/M/AY)	EMSAL BİRİM BEDEL (TL / m ²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
1	DÜKKAN	Z	9	260	38,61	7.658,80	1.960.000	1.960.000
TOPLAM 1 BB(ADET) DÜKKAN							1.960.000	1.960.000

28.02.2020/ 0012 R

Bağımsız Bölüm Taşınmazların (Bina) Sigortaya Esas Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZLARIN SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞER TABLOSU						
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	BİRİM BEDEL (TL / m ²)	SİGORTAYA ESA YAPI DEĞERLERİ (TL)
1	DÜKKAN	ZEMİN	9	260	1.270.-	330.200.-
TOPLAM SİGORTA DEĞERİ						330.220.-

Not: Sigortaya esas yapı değerinin hesaplanmasında 2019 yılı Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyeti kullanılmıştır.

Değerlemeye Konu Tasınmazı Arsa Payı Değeri;

KONU TAŞINMAZLARIN SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞER TABLOSU								
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	Arsa BİRİM Değeri (TL / m ²)	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Payı (%)	Yaklaşık Arsa Payı Değeri (TL)
1	DÜKKAN	ZEMİN	9	260	2.260.-	9115	125 /9115	282.5000.-
TOPLAM ARSA PAYI DEĞERİ								282.500.-

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olması yanında yukarıda bilgileri verilen mimari projesi ve yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgesi de dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanımının “**DÜKKAN**” olduğu düşünülmektedir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi

Olumlu Faktörler

- Taşınmazların yeni inşa edilmiş, ayrı giriş çıkışı olan ticari yapı olması
- FSM Bulvarına cepheli zemin kat, önünde park imkanı olan dükkan olması

Olumsuz Faktörler

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde ticari faaliyetin bulunmaması
- Taşınmazların imalat eksiklikleri ve kısmen yıpranma bulunması,
- Cephe aldığı Bulvarın transit yol konumunda olması,
- Yakın çevresinde benzer nitelikte boş çok sayıda işyeri olması,

28.02.2020/ 0012 R

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda kısmen uyumsuzluk olduğu (wc ve depo bölümünün ayrımının yapılmadığı, 10 BB ile arasındaki duvar yerinde yapılmayarak 10 bağımsız bölüm birlikte kullanılmaktadır) tespit edilmiş olup, basit bir tadilat ile onaylı mimari projesi ile uyumlu hale getirilebileceği kanaatine ulaşılmıştır.

10.3.Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş,

Rapora konu taşınmazların hukuki durumu; Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri, Ruhsat, Proje Bilgileri, Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu ve Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, başlıkları altında anlatılmış olup, değerlendirme çalışmamız taşınmazın GYO portföyüne alınması konusu kapsamı dışındadır.

10.4. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

10.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Rapor konusu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgi ve belgeler; Etimesgut Belediyesi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü uzaktan erişim sistemi, Devlet İstatistik Kurumu, yerinde yapılan incelemeler, internet medya yayın organlarından alınan bilgiler ve araştırmalar kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgilerden oluşmaktadır.

10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri

- Değerleme uzmanı değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığı,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Değerlemeye konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Değerleme uzmanı temin edilen verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yaptığı,
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmış olup başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamayacağını, emsal açıklamalarında verilen ada parsel numaraları tarif üzerine tespit edilmiş olup gerçek ada parsel ile farklılık gösterebileceği,
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliğin dikkate alınmadığını,
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması, dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapıldığı, projeksiyonların değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği, değişen piyasa koşullarına bağlı olarak değişebileceği,
- Eksper mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip olmadığı, değeri etkileyebilecek böyle maddelerin var olmadığı, bu konuda sorumluluk alınamayacağı,

28.02.2020/ 0012 R

- Gayrimenkule ilişkin detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan, zemin sağlamlığı konusu irdelenemediğinden, bu konuda herhangi bir olumsuzluğun olmadığı,
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgili, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket edecekler,
- Alıcı ve satıcı baskı altında olmadıkları ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkilerinin olmadığı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı,
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için verildiği, bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde geçersiz olacağı,
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı, hazırlayanları reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamayacağı,
- Değerleme raporumuzda belirtilen değer; rapor hazırlama tarihindeki mevcut ekonomik koşullara, gayrimenkuldeki serbest piyasa koşullarına ve taşınmazın mevcut imar ve fiziki durumuna göre takdir edilmiş olup iş bu koşulların değişmeyeceği,
- İş bu Rapor, Kurumumuz ve değerleme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile resmi kurum ve/veya kuruluşlardan temin edilen bilgi, belge, arşiv kayıtlarındaki dokümanlar doğrultusunda piyasa koşullarına göre dikkatle hazırlanmıştır. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor sonucu etkilenebileceği,

11. SONUÇ

11.1 Ekspertizin Kanaati Ve Değer Takdiri / Opinion of the expert

Mülkiyeti Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.'ne ait olan Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Şeker Mahallesi, 46652 Ada, 2 Parsel, C Blok, Zemin Kat, 9 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; "SATILABİLİR" satış kabiliyetine sahip olduğu düşünülen taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki toplam ve ayrı ayrı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU		
TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMeye KOnu ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ, ŞEKER MAHALLESİ, 46652 ADA, 2 PARSEL, C BLOK, ZEMİN KAT, 9 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DÜKKANIN YASAL/ MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	1.960.000,-	2.312.800,-
TOPLAM 1 BB(ADET) DÜKKAN	1.960.000,-	2.312.800.-

Taşınmazların 31.12.2019 tarihi itibariyle değerleri toplam olarak;

KDV Haric Satış Değerinin;

1.960.000.-TL (BİRMİLYONDOKUZYÜZATMIŞTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

2.312.800,-TL (İKİMİLYONÜÇYÜZONİKİBİNSEKİZYÜZTÜRK LİRASI),

Olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

28.02.2020/ 0012 R

Not : İşbu raporumuz sadece SPK uygulamalarına tabi olduğu yönündeki “Uygunluk Beyanı” sayfasındaki sehven yapılan hata düzeltilerek 23.06.2020 tarihinde yenilenmiştir. Konu taşınmazın, 31.12.2019 tarihine ilişkin değerleme yöntemlerine ve değerine yönelik olarak herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmakta olup, değer 31.12.2019 tarihli olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre;
 - TÜFE (Tüketici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 440,50 iken, 29.02.2020 tarihinde 448,02'ye yükselmiş (artış %1,71)
 - ÜFE (Üretici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 454,08 iken, 29.02.2020 tarihinde 464,64'e yükselmiştir (artış %2,33). Bu iki kalemdeki 2 aylık fiyat artışlarının ortalaması %2,02 olup; emsal incelemesinde ulaşılan emsaller (%2,02) oranında negatif indirgeme yapılarak ortalama birim değerlere ulaşılmıştır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- İş bu rapor hazırlanmasında taşınmaz üzerindeki takyidatlardan bağımsız olarak hareket edilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufta bulunulmadan önce takyidatların dikkate alınmasının yerinde olacağı görüşündeyiz.

Bu rapor, **KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'NİN** isteği üzerine düzenlenmiştir. İşbu değerleme raporu, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmez, diğer özel ve tüzel şahıs ya da kurumlar tarafından kullanılamaz,

- Takdir edilen Değer, sadece değerlemeye konu gayrimenkulün mevcut durum değeri ile üzerine yapılması planlanan projeye göre varsayılan kabullere göre yaklaşık Kurum pay değerlerini kapsamaktadır.
- İnceleme tarihindeki (27.02.2020 saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **6,1797 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru: **6,7566 TL** alınmıştır
- 31.12.2019 Değerleme tarihindeki (Saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **5,9596 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : **6,6841 TL** alınmıştır

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	
Hüseyin KÖSEGİL Değerleme Uzmanı (Lisans No:400367)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

28.02.2020/ 0012 R

EKLER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2020-11:46



Kayıd Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005720139239	2020-02-20-11.44.18.192505	13923

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	46652/2
Taşınmaz Kimlik No:	91814635	AT Yüzölçümü(m2):	9115.00
İl/ilçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEKER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//9
Cilt/Sayfa No:	144/14184	Arsa Pay/Payda:	125/9115
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 20/05/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Etimesgut - 25-01-2016 16:49 - 3143	-

1 / 3

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3517012	Depo	E9: DEPO	Etimesgut - 25-01-2016 16:49 - 3143

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
501255150	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 26-09-2019 37335	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenlet tım ne 10/02/2020 tarih 10568 sayı ile yetki verilmiştir.	501255150			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	501255150		Etimesgut - 19-02-2020 09:49 - 9459	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

28.02.2020/ 0012 R

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	3900000.00 TL	%16 Akdi	1/0	F.B.K.	Etimesgut - 09-10-2019 13:41 - 39766
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Etimesgut - ŞEKER - (Aktif) - 46652 Ada - 2 Parsel - 9 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	3900000.00 TL	Etimesgut - 09-10-2019 13:41 - 39766		

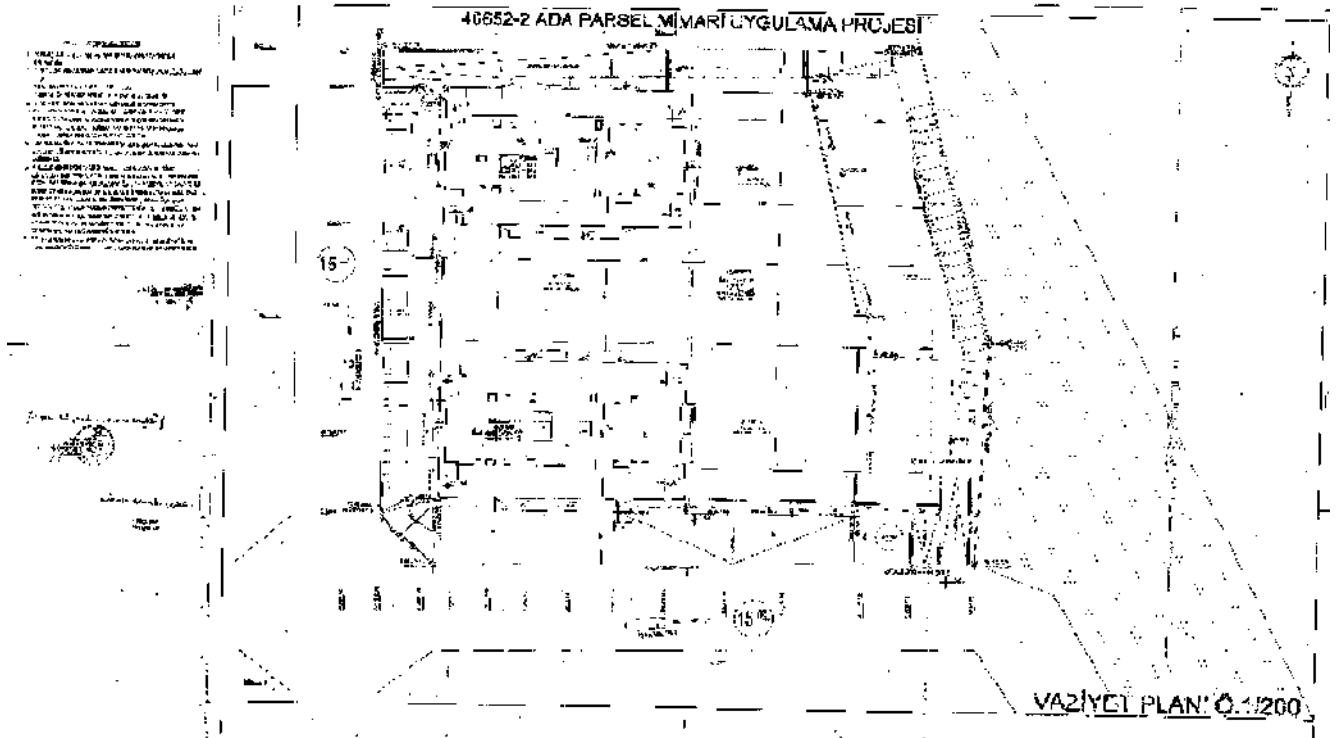
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SJ0lvTIXI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

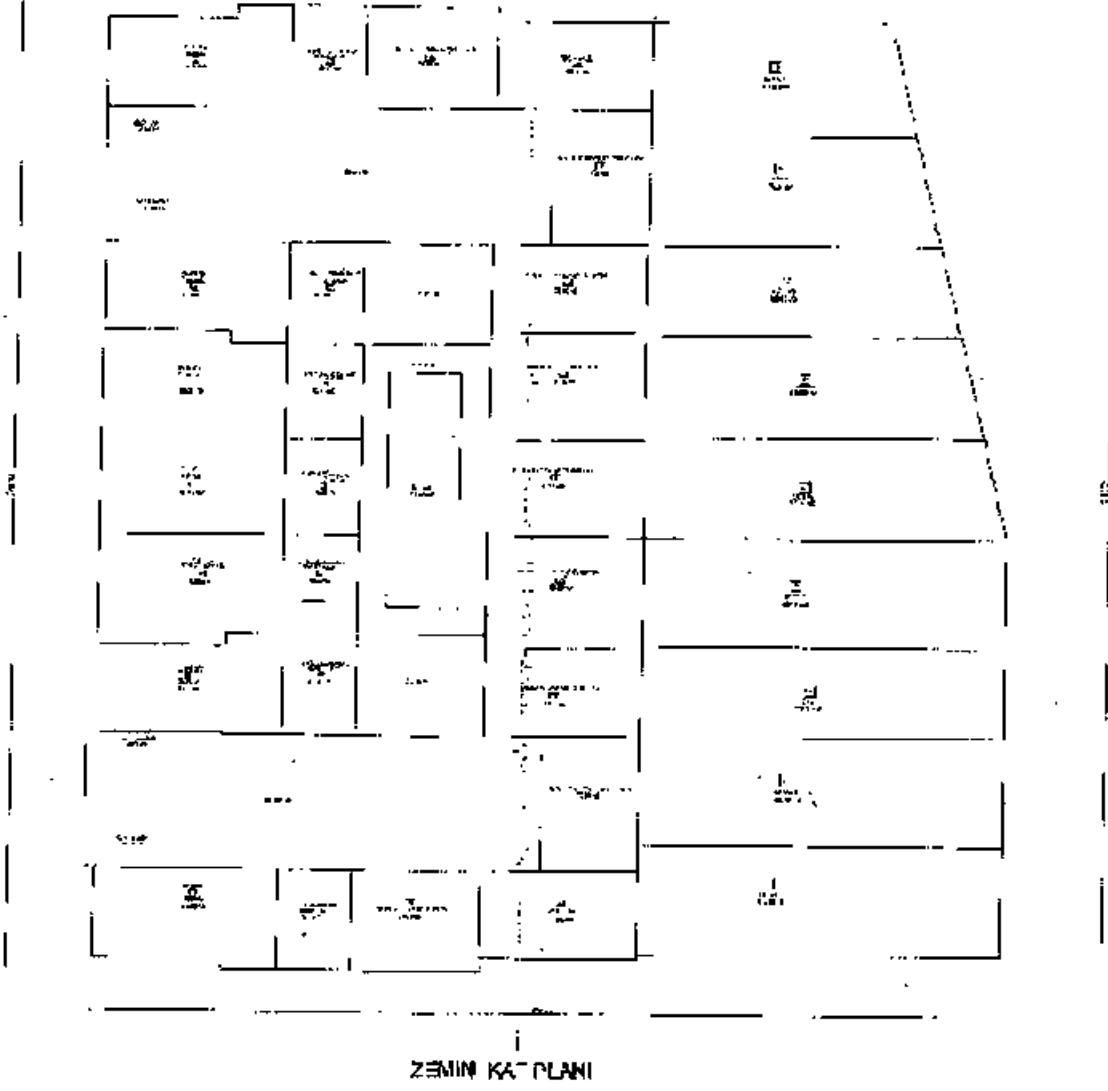


3 / 3

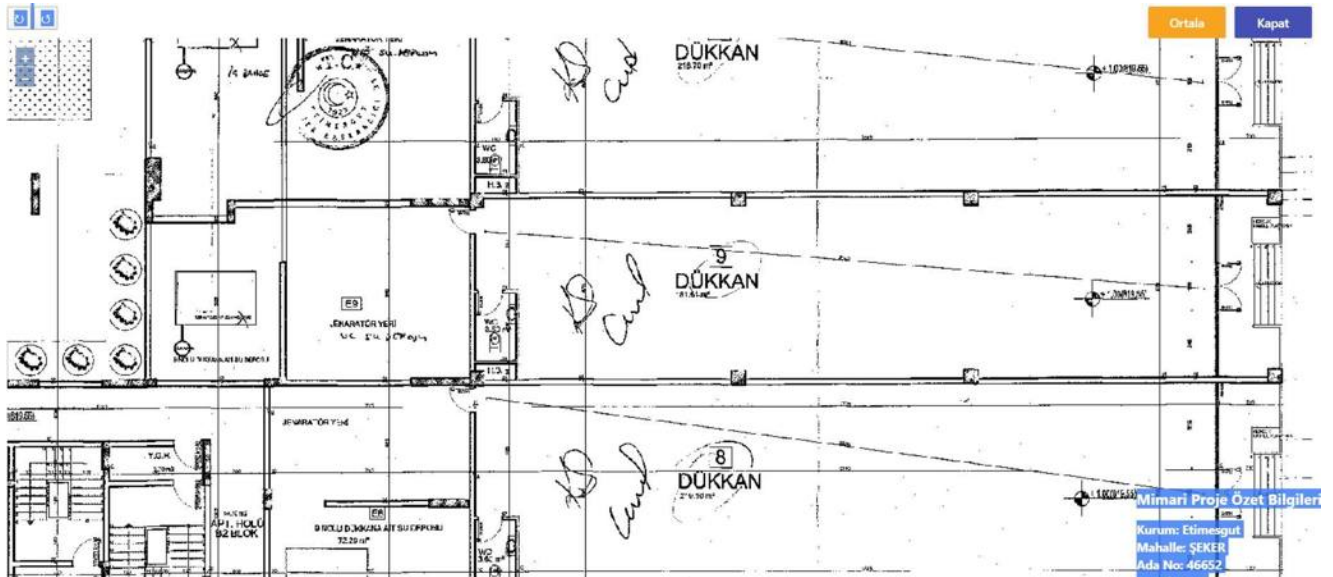
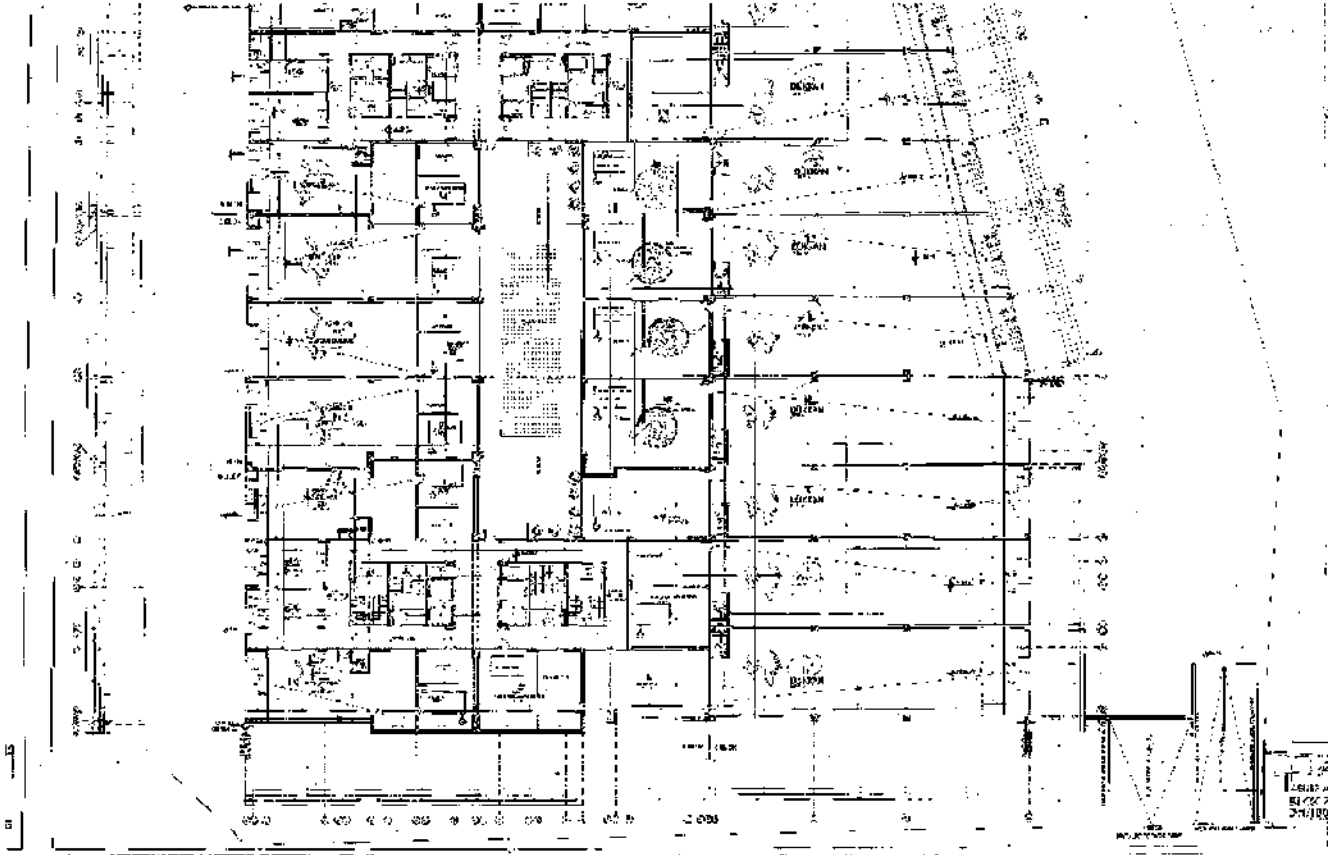
TAPU PROJE



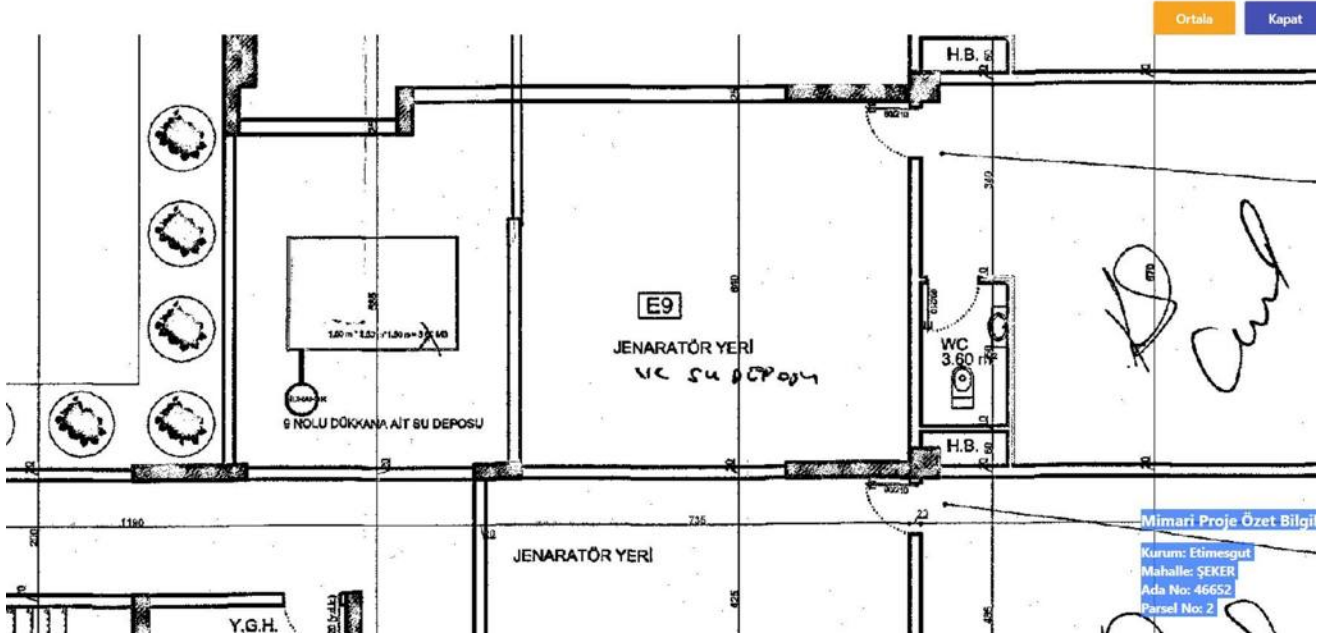
28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R

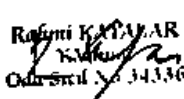
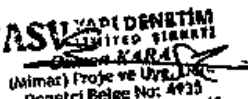


28.02.2020/ 0012 R



46652 ADA 2 PARSEL C BLOKA AIT M ² LİSTESİ											
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	İNTELİĞİ	KARSAYI ALAN	YER ALAN	YER ALAN	YER ALAN	YER ALAN	YER ALAN	YER ALAN	YER ALAN	YER ALAN
1. BODRUM KAT	1	DÜKKAN	77.30	—	77.30	77.30	184.80	138.81	876	230.88	
	2	DÜKKAN	89.25	—	89.25	89.25	138.53	118.74	864	280.88	
	3	DÜKKAN	81.85	—	81.85	81.85	183.80	155.00	746	346.30	
ZEMİN KAT	4	DEPOLU DÜKKAN	84.04	—	84.04	177.74	273.78	230.78	11.14	520.88	
	5	DEPOLU DÜKKAN	101.50	—	101.50	181.15	281.85	237.38	11.48	530.50	
	6	DEPOLU DÜKKAN	84.04	—	84.04	177.74	273.78	230.78	11.14	520.88	
	7	DÜKKAN	228.05	—	228.05	351.75	378.80	319.27	25.42	713.49	
	8	DÜKKAN	228.20	—	228.20	72.13	287.33	258.61	12.10	660.04	
	9	DÜKKAN	168.15	—	168.15	72.13	280.28	219.38	10.50	499.25	
	10	DÜKKAN	228.20	—	228.20	72.13	318.30	258.28	12.85	589.52	
	11	DÜKKAN	200.58	—	200.58	80.20	230.70	236.84	11.43	528.83	
	12	DÜKKAN	190.42	—	190.42	88.82	270.24	235.38	11.88	525.88	
	13	DÜKKAN	157.20	—	157.20	70.30	227.60	191.84	8.28	428.70	
	14	DÜKKAN	172.20	—	172.20	72.13	227.60	191.84	8.28	428.70	
	15	DÜKKAN	185.25	—	185.25	72.13	244.33	205.84	8.84	460.24	
TOPLAM			2280.44		2280.44	1649.82	8830.28	2228.42	155.80	7214.86	

BELEDİYE PROJE

 M & R MİMARLIK PEYZAJ MÜH. YAPI İNS. ÇEVRE DÜZ. TAAH. İÇ ve DİŞ TİC. SAN. LTD. ŞTİ. KAZIM KARABEKİR MAH. 90. SOK NO : 16 /5 ETİMESGUT Tel : 244 35 04 Fax : 244 35 08											
ARSANIN											
M	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TAR. VE SAYISI			
	ANKARA	ETİMESGUT				46652	2(A1-A2-B1-B2-C BLOK)				
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARINA SAHİPTİRLER.											
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN					İŞİN ADI						
ADI SOYADI	RAHMİ KAYALAR		 Rahmi KAYALAR K. Mimar Oda Sicil No: 34336		46652 ADA 2 PARSEL (A1-A2-B1-B2-C BLOK) MİMARİ UYGULAMA PROJESİ						
UNVANI	Y.MİMAR										
ODA SİC. NO	34336										
BÜRO TESCİL BELGE NO.	08-2171										
ADRES-TEL	KAZIMKAR.BEKİR MAH. 90. SOK NO:16/5 ETİMESGUT 0312 2443504										
MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ					ETİMESGUT BELEDİYESİ ONAYI						
YAPININ	ADI-SOYADI				ADRES - TEL			İMZA			
MAL SAHİBİ											
MÜTEAHHİDİ											
MH İş Aşaması	Kullanıma Amacı	Yapım Sistemi	İnşaat Alanı	Taban Alanı	Kat Adedi	B.Bölüm Adedi	Blok Adedi	Mins	Yms	Bölge Katsayısı	Zonluk Katsayısı
	OFİS	B.A karkas			17 KAT						
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÖTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ											
YAPI DENETİM ONAYI						İSKİ ONAYI					
 YAPI DENETİM MİMARİ PROJE VE UYGULAMA Denetçi Belge No: 4935 Etmesgut V.D. 091 051 2441  YAPI DENETİM MİMARİ PROJE VE UYGULAMA Denetçi Belge No: 4935 Etmesgut V.D. 091 051 2441											

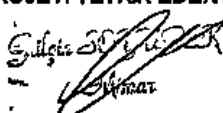
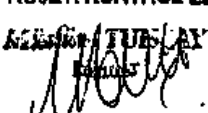
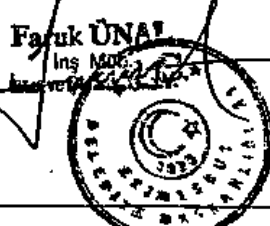
28.02.2020/ 0012 R

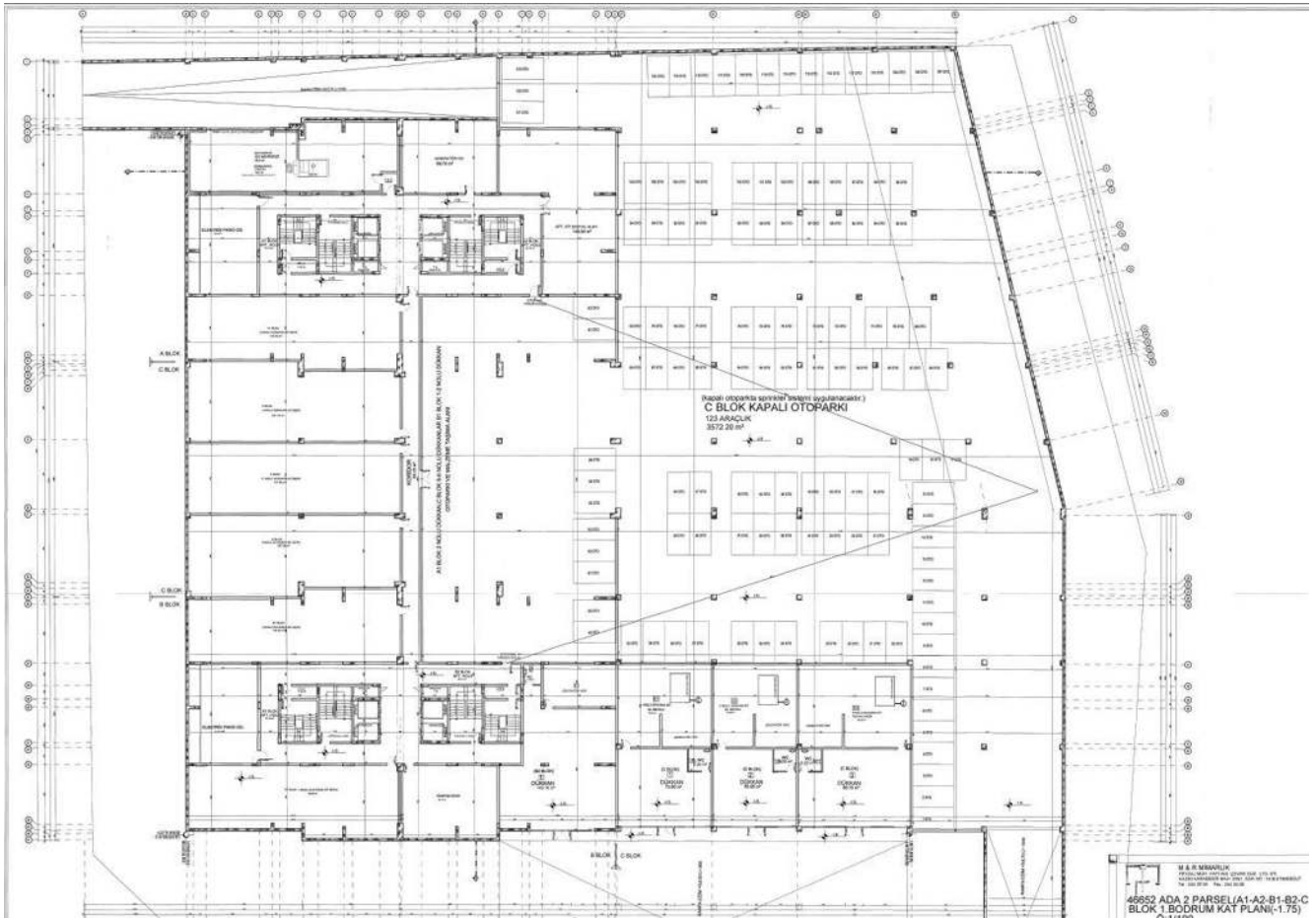
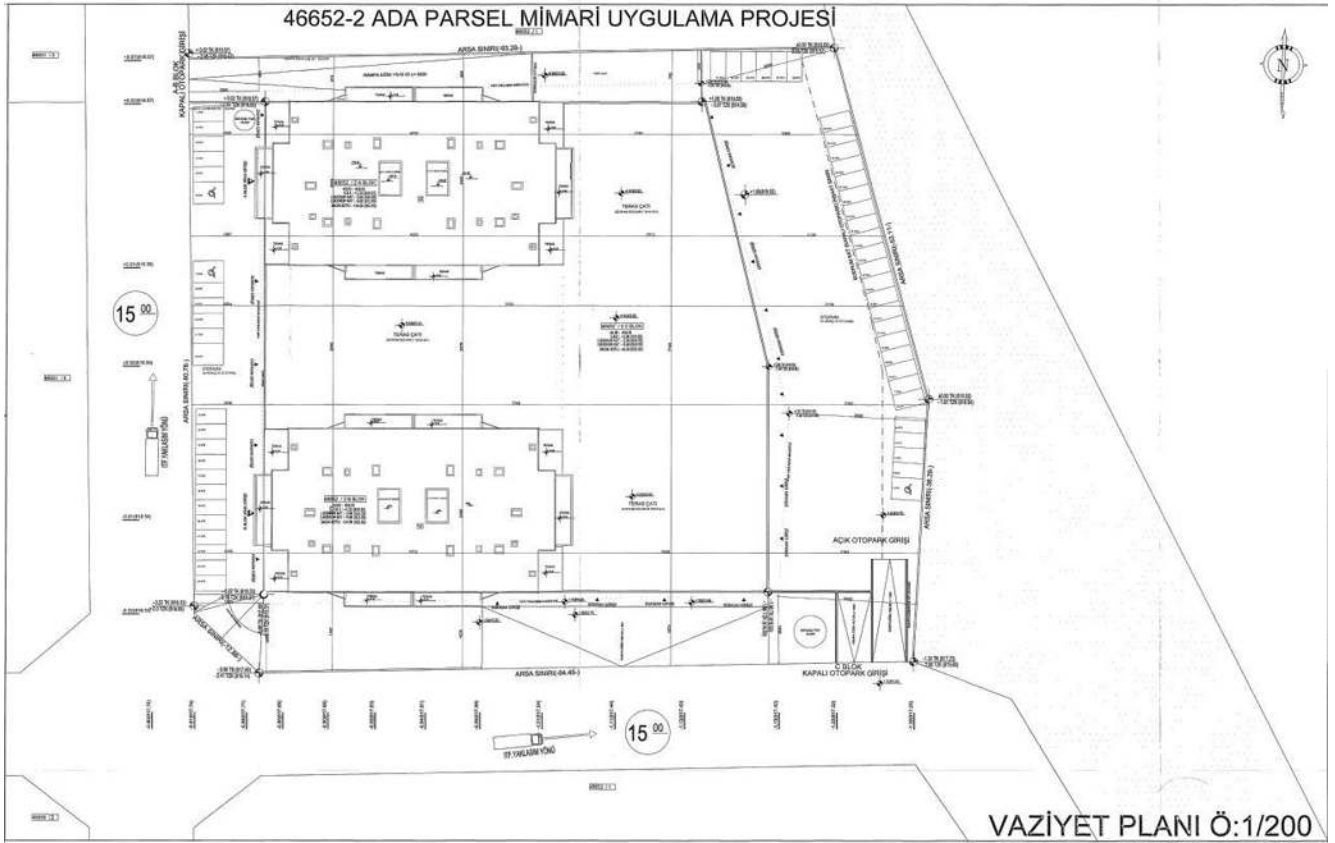
Ankara Büyükşehir Belediyesi
İmar Yönetmeliğine göre
onaylanmıştır.

Tüm Farapöt ve Korkuluklar
Döşeme Üzerinden 110 Cm
Yapılacaktır.

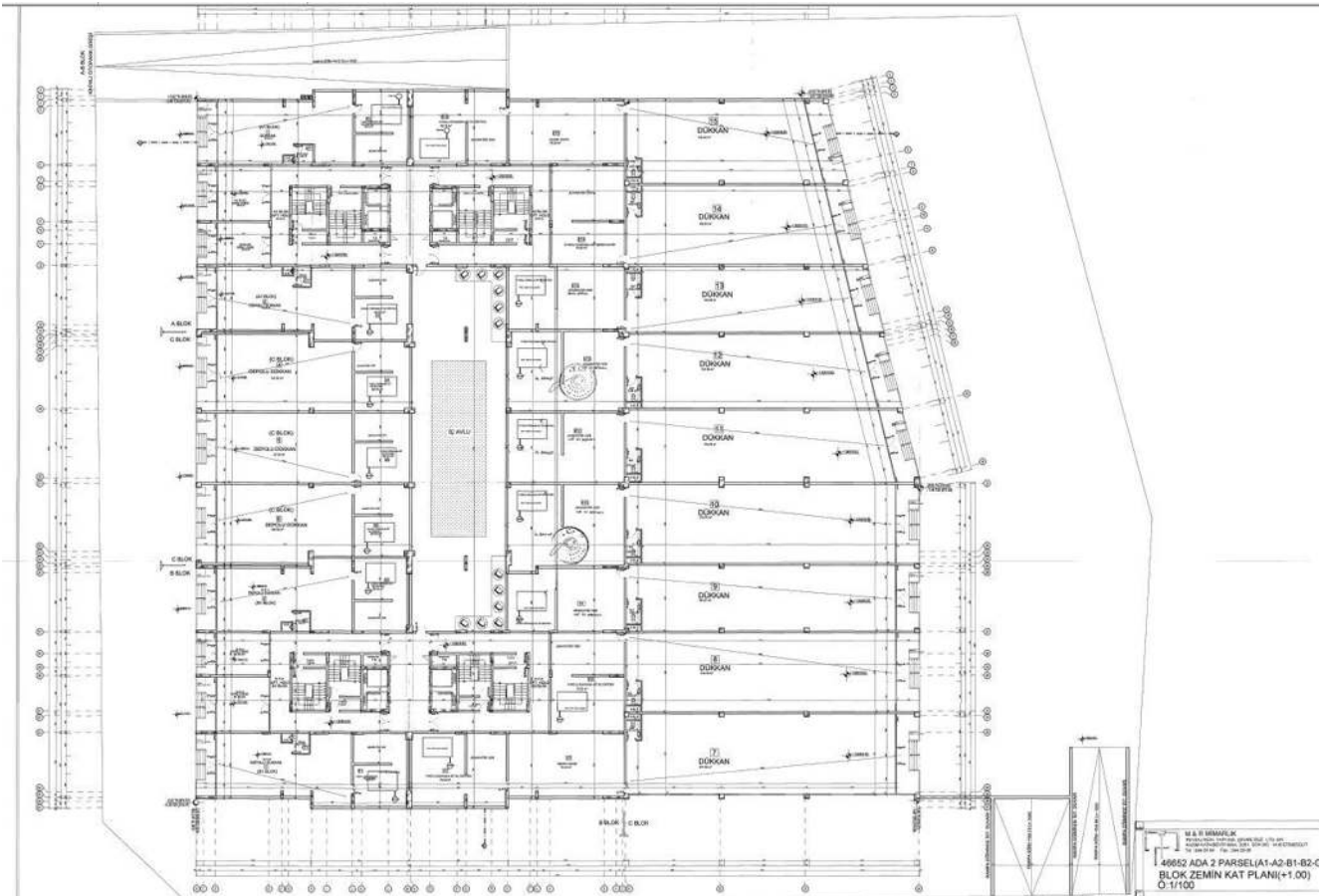
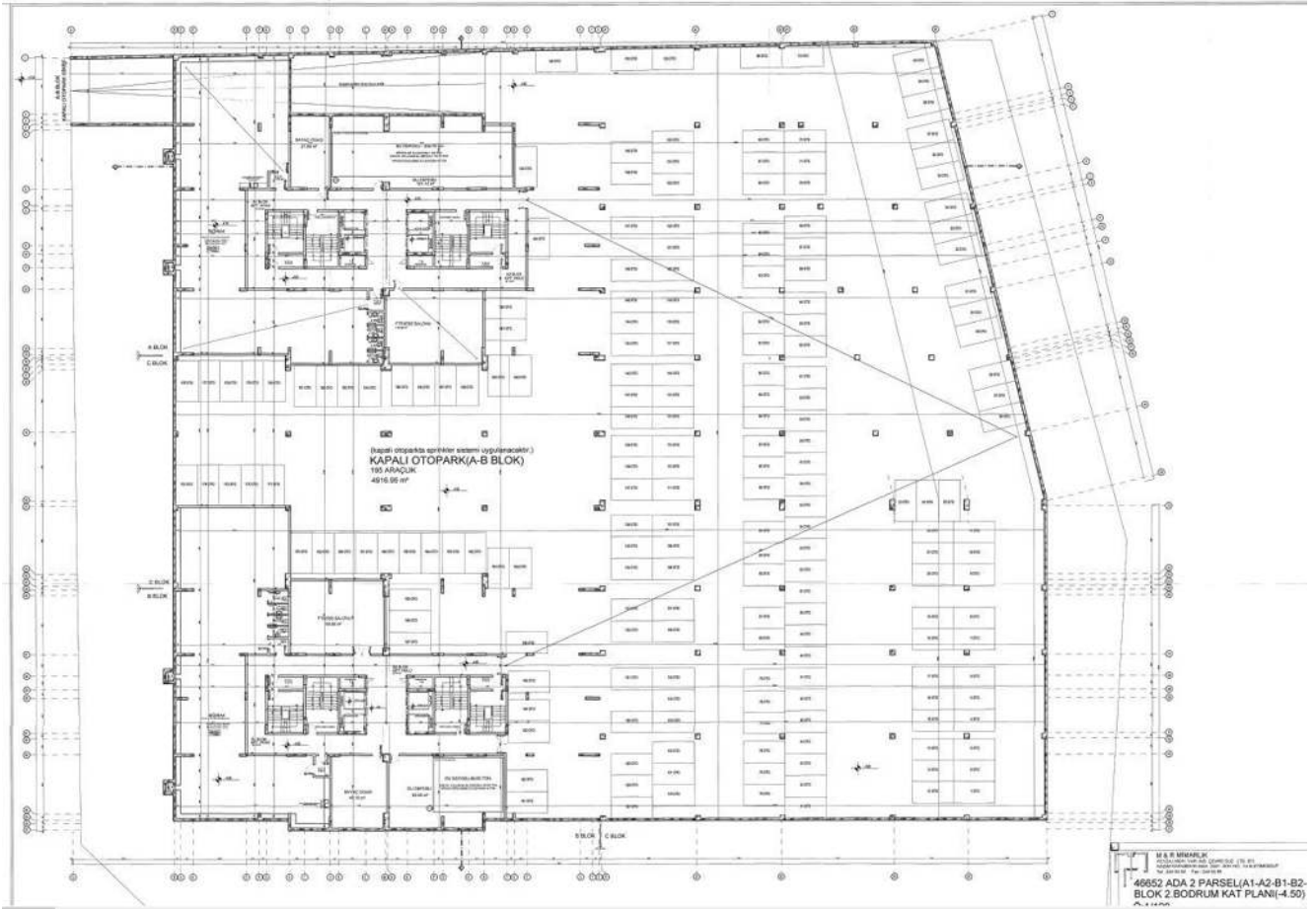
İMAR

* DOĞALGAZ VE TESİSAT PROJESİ RUHSAT AŞAMASINDA ARANACAKTIR.

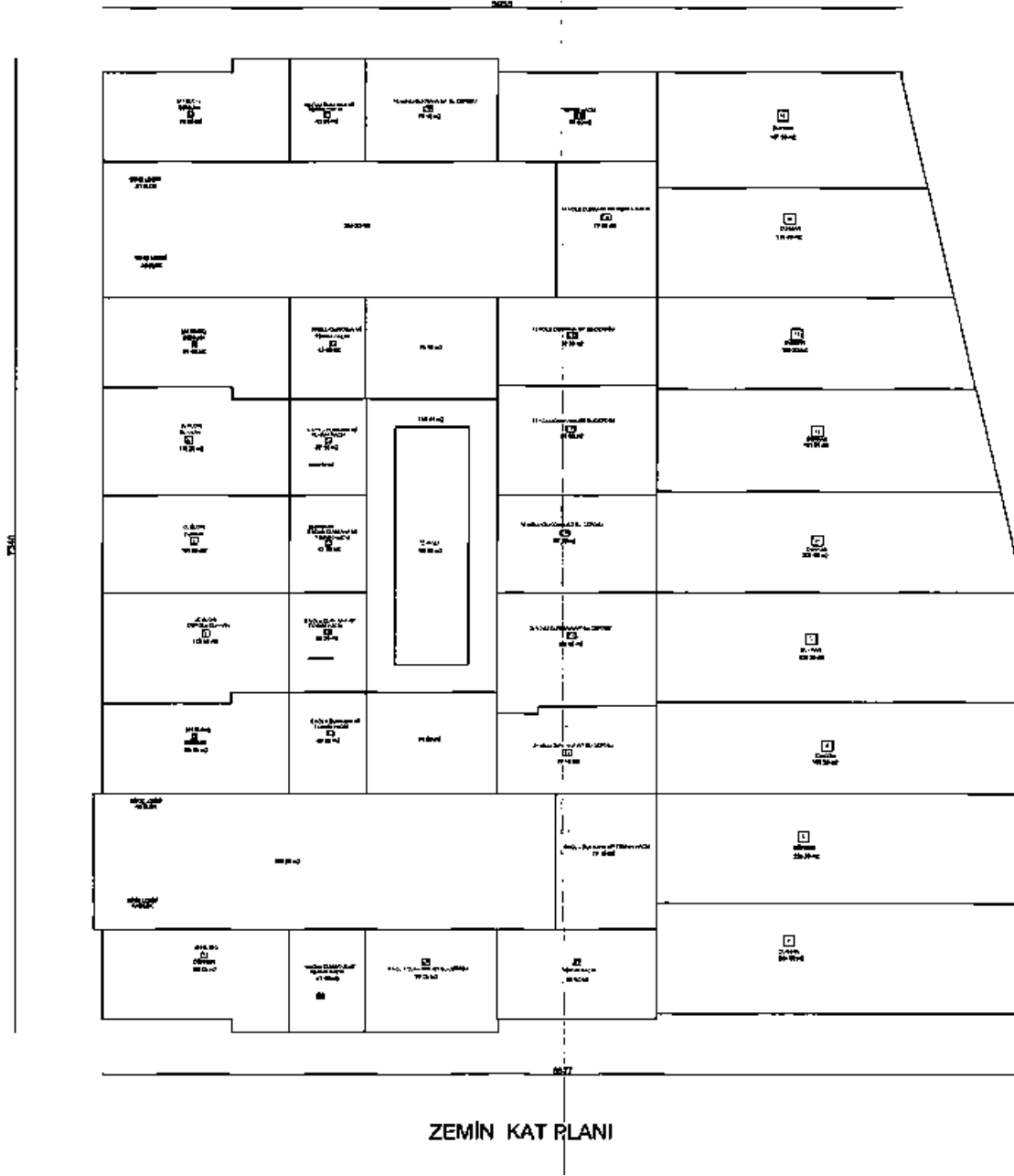
ADA	46652	T.C. ETİMESGUT BELEDİYE BASKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	2 (A1-A2-B1-B2-C) BLOKLAR		
MALİKİ	İLGİLİ EVRAKLAR		
ONALTIN YAPI GIDA	ANKARA 48. NOTERLİĞİ 06575/29.05.2015 VEKALETNAME 10 C		
OTO. PAZ. İÇ VE DIŞ	LİSTE ARZIANI ETİMESGUT NOT. 05/10/2015/33500		
TİC. A.Ş.	LİSTE ARZIANI		
TAPU TESCİL DURUMU	05.10.2015 E.T.S.M. T.T.B.		
ARAZİ DURUMU	188/09.06.2015 ÇAP		
ARAZİYİ KONTROL EDEN	251/05.08.2015 YOL KOTU		
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
13.11.1998 TARİHLİ APLİKASYON KROKİSİ 05.10.2015 ONAY TARİHLİ İSİ YALITIM PROJESİ 05.10.2015 ONAY TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ 05.10.2015 ONAY TARİHLİ CEBRİ HAVALANDIRMA PROJESİ			
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	ONAY TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
		06 Ekim 2015	
Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.		Y.Mimar RAHİMİ KAYALAR tarafından kendi sorumluluğu altında İmar Kanunu ve ANKARA İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrole görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup; gözden kaçabilen, inşaat uygulaması sırasında doğabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün/yapı denetim	
Bitişik parsellerde mevcut duruma göre gerekli görüldüğü hallerde Betonarme projesi onayı aşamasında iksa projesi aranacaktır.			
ÇEVRE PROJESİ RUHSAT			



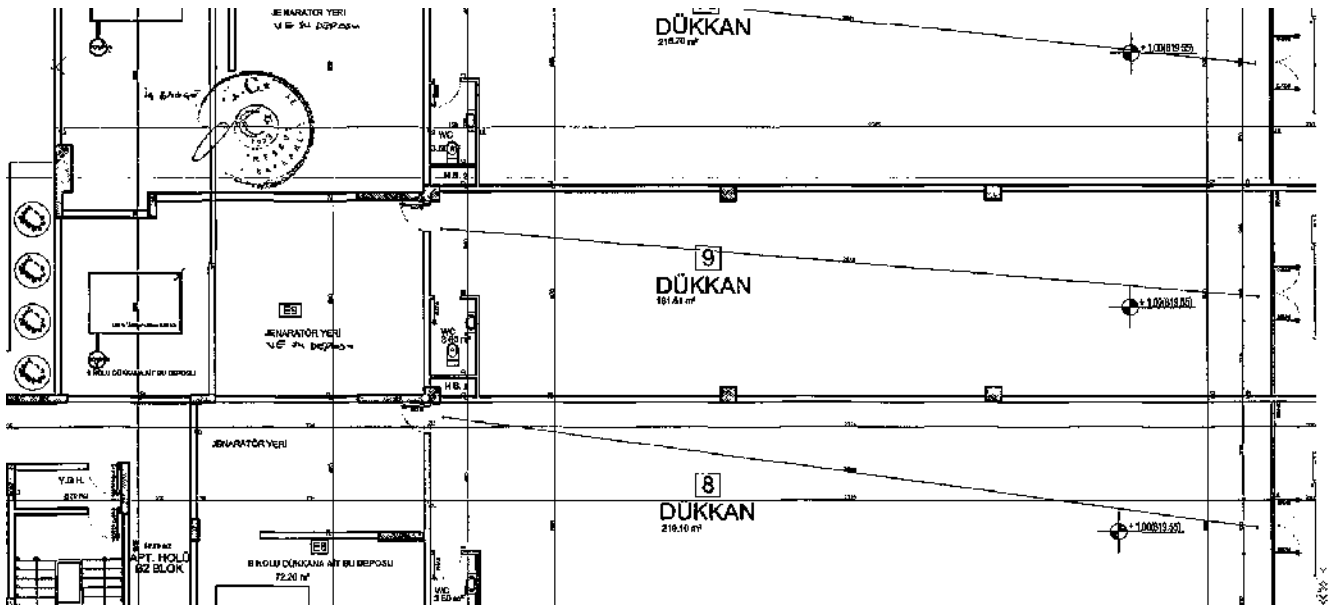
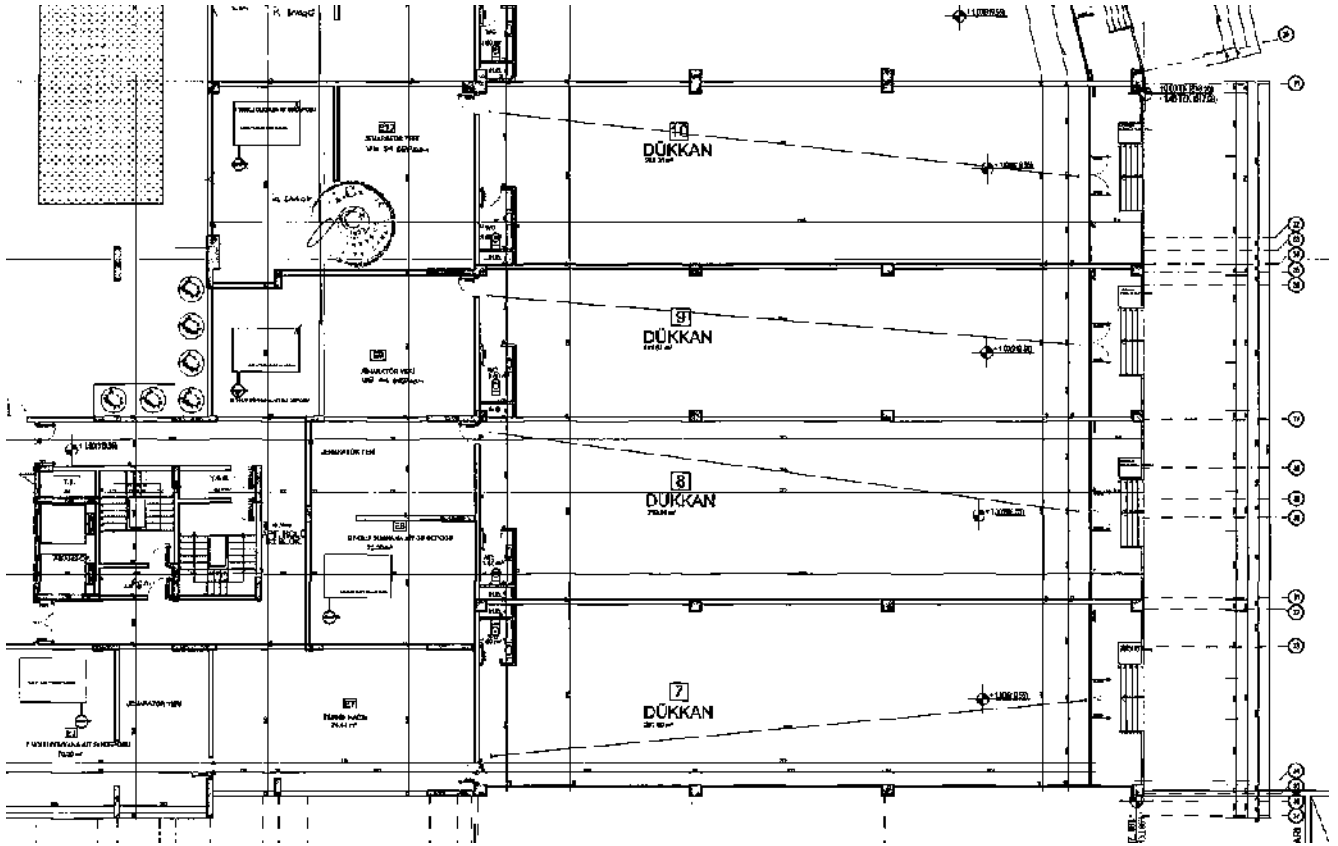
28.02.2020/ 0012 R



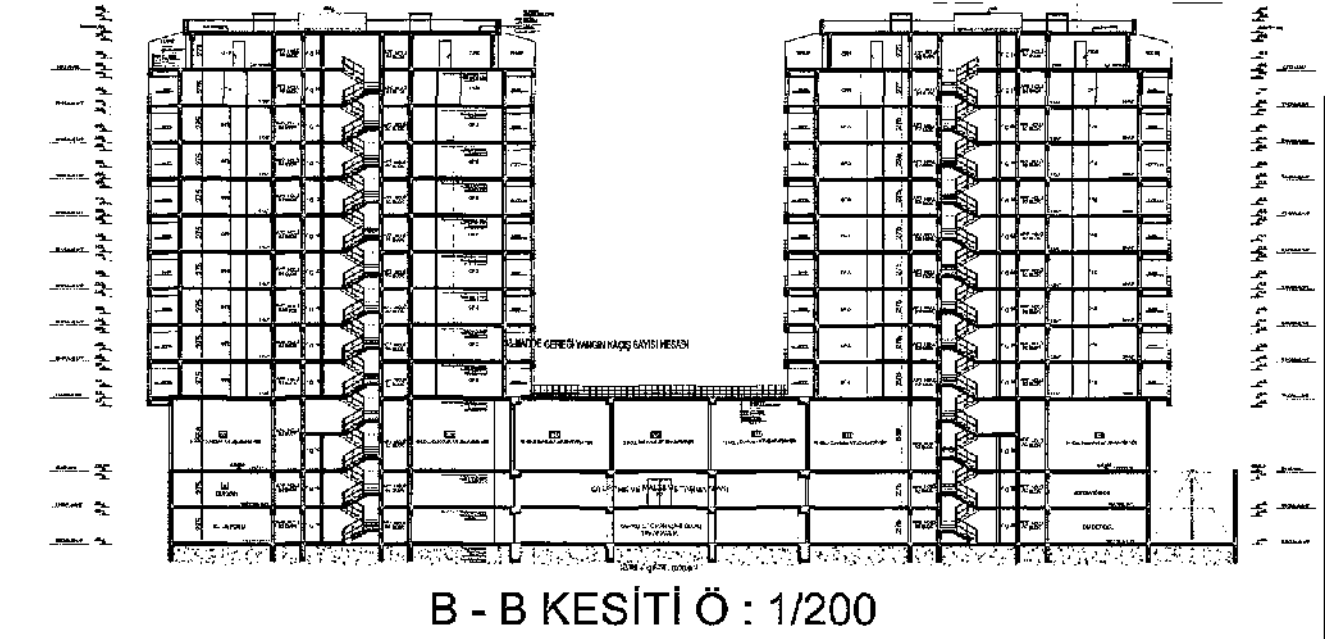
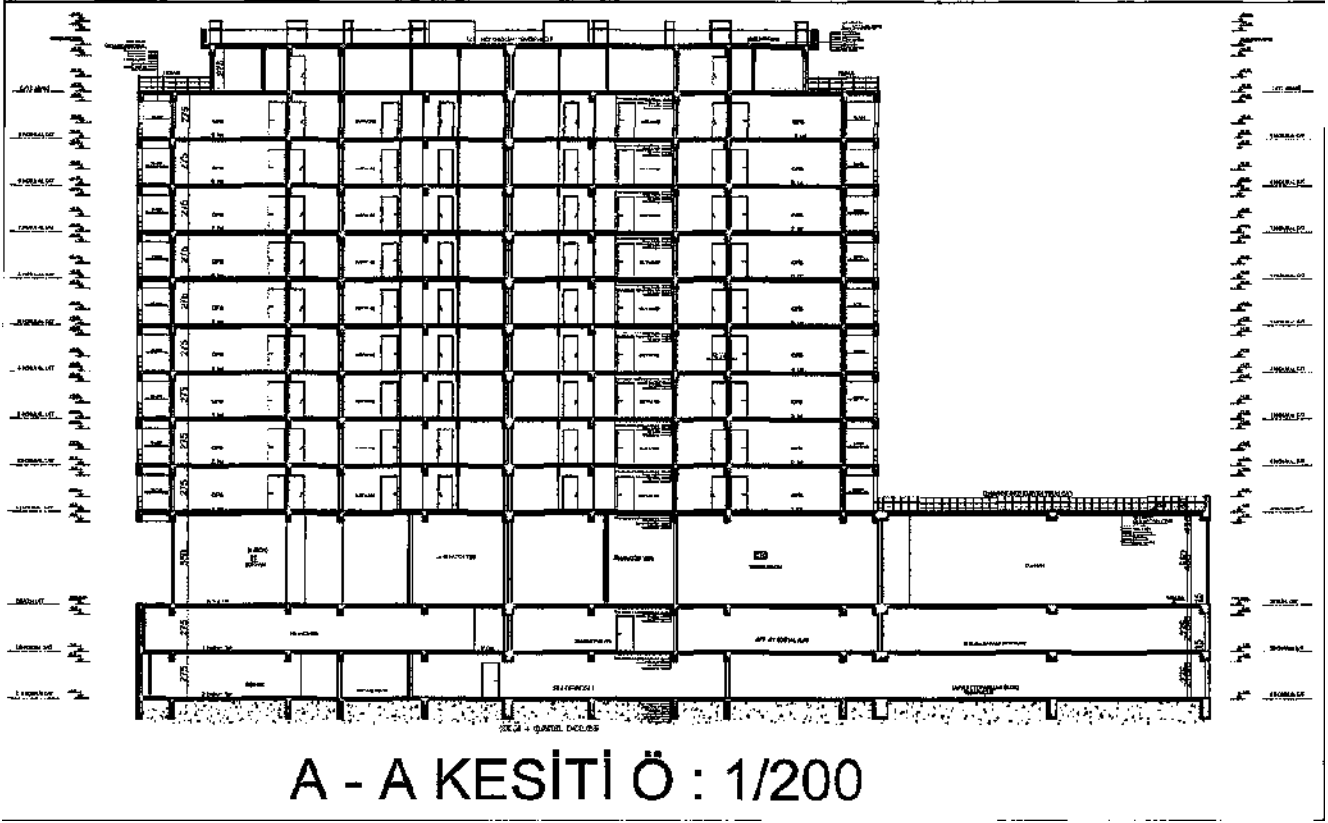
28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R

46652 ADA 2 PARSEL C BLOKA AİT M ² LİSTESİ												
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	KAPALI OFİS BÜR. ALANI	AÇIK OFİS BÜR. ALANI	TOPLAM OFİS BÜR. ALANI	EKL. ALANI	OFİS-EKL. BÜR. ALANI	ORTAK HİSSE	ORTAK HİSSE	TOPLAM İNŞ. ALANI	BALKONSUZ NET ALAN	BALKONLU NET ALAN
1. BODRUM KAT	1	DÜKKAN	77.30	—	77.30	77.30	154.60	138.61	6.75	299.98	157.40	157.40
	2	DÜKKAN	69.25	—	69.25	69.25	138.50	116.74	5.64	260.88	141.20	141.20
	3	DÜKKAN	91.95	—	91.95	91.95	183.90	155.00	7.46	346.30	186.95	186.95
ZEMİN KAT	4	DEPOLU DÜKKAN	94.04	—	94.04	179.74	273.78	230.76	11.14	520.68	304.30	304.30
	5	DEPOLU DÜKKAN	101.50	—	101.50	180.15	281.65	237.39	11.48	530.50	288.25	288.25
	6	DEPOLU DÜKKAN	94.04	—	94.04	179.74	273.78	230.76	11.14	520.68	313.75	313.75
	7	DÜKKAN	228.05	—	228.05	150.75	378.80	319.27	15.42	713.49	384.54	384.54
	8	DÜKKAN	225.20	—	225.20	72.13	297.33	250.61	12.10	560.04	294.90	294.90
	9	DÜKKAN	188.15	—	188.15	72.13	260.28	219.38	10.59	490.25	257.69	257.69
	10	DÜKKAN	225.20	—	225.20	93.10	318.30	268.28	12.95	599.53	319.72	319.72
	11	DÜKKAN	200.56	—	200.56	80.20	280.76	236.64	11.43	528.83	281.52	281.52
	12	DÜKKAN	190.42	—	190.42	88.82	279.24	235.36	11.38	525.96	282.27	282.27
	13	DÜKKAN	157.30	—	157.30	70.30	227.60	191.84	9.26	428.70	230.22	230.22
	14	DÜKKAN	172.20	—	172.20	72.13	227.60	191.84	9.26	428.70	245.54	245.54
	15	DÜKKAN	165.28	—	165.28	72.13	244.33	205.94	9.94	460.21	304.99	304.99
TOPLAM			2280.44	—	2280.44	1548.82	3830.26	3228.42	155.90	7214.36	3993.24	3993.24

ORTAK YER	m2	OFİS HİS.	TOPLAM OFİS BÜRÜT İNŞAAT ALANI	2280.44
BODRUM KAT	3228.42	3228.42	TOPLAM OFİS EKLENTİ İNŞAAT ALANI	1549.82
KAT MERDİVENLERİ			TOPLAM BRÜT ORTAK HİSSE ALANI	3228.42
OTOPARK			TOPLAM BRÜT GENEL ORTAK HİSSE ALANI	155.90
APT GİRİŞ KORİDÖRÜ			TOPLAM İNŞAAT ALANI	7214.36
SUDEPOSU - HİDROFOR				
SİĞİNAK	3228.42	3228.42		
KAPICI OFİSİ				
ASANSÖR	3228.42	3228.42		
İSİ MERKEZİ				
TOPLAM M ²	3228.42	3228.42		

$$\text{ORTAK YER YÜZDE YÜZDESİ} = \frac{3228.42}{3830.26} = 0.842872$$

$$\text{GENEL ORTAK YER YÜZDE YÜZDESİ} = \frac{281.88}{3861.65} = 0.07349$$

Plan No : 25058		Evrak No : 2821		T.C. ETİMESGUT BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ			Pafta No : 04D - 1B		Çap No : 188	
İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M	TOPLAM Alan M	DÜŞÜNCELER				
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No							
46652	2				0'115-					
				KİMLİK NOTU ALTIYINDA KALAN İSLAK HALLERDEN DÜZÜLTÜ ÇIKARILMIŞTIR						

İMAR DURUMU			
Yola Mesafesi	KROKİDE	İnşaat tarzı	KROKİDE
İnşaat Cephesi (En eok)	KROKİDE	Kat adedi (Bodrum hariç)	SERBEST
İnşaat Derinliği	KROKİDE	Manla Planı uyarınca, Manla yükseklik kotu 854m.'dır.	

Parcel Ölçölteri No 508 - 13/11/1998 tarihli
Applikasyon zaptundan alınmıştır.

08/06/2015

KENTSEL SERVİS ALANI

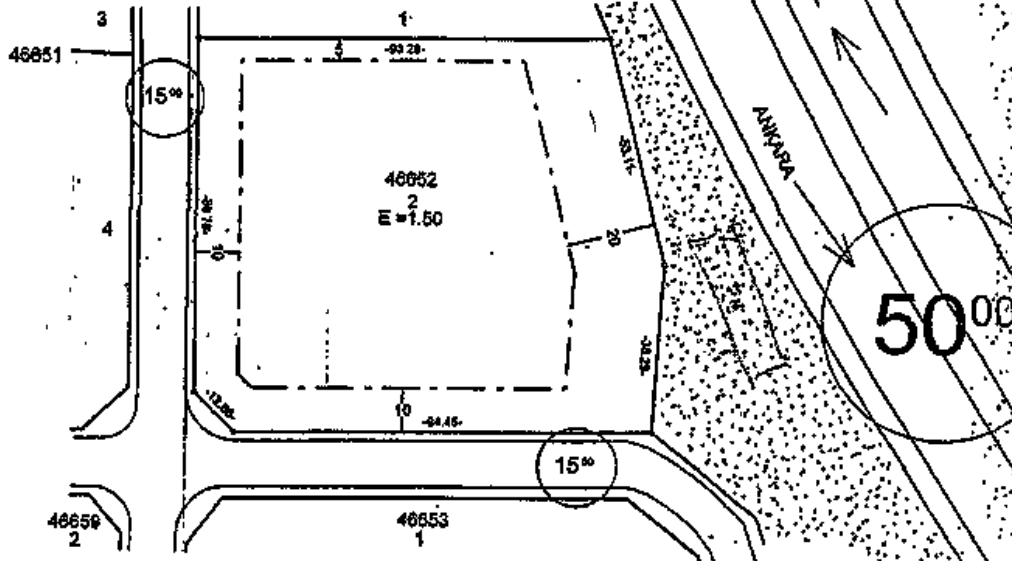
2321 - 04/06/2015

Çap orijinal ile karşılaştırılmıştır

6 9 March 2015

EKİ:PLAN NOTLARI.

*Ankara Büyükşehir Belediye
Meclisinin 11/02/2013 gün ve
224 sayılı kararına göre
düzenlenmiştir.



HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	PLANLAMA SERVİS SORUMLUSU	PLAN VE PROJE M.D.V.
05/06/2015 Gülcan SÖZEN İS. Mühür	 Elvan ADOĞU YTD (TMMOB) (M)	 Servet KUTLUKAYA YTD (TMMOB) (M)	 Mustafa KAYA YTD (TMMOB) (M)

A-İmar Talimatnamesinde, İmar Durumunu gösteren cap muracaatı tarhından evvel, şzand biraane lnde tırdı, eumle bırsanır. bu müddet lnde İmar planı değışmış İe İmar durumunu gösteren cap hükümdür.
B-Arkasımsuz, sapda, proje, tasdik, edilemez.
C-Projeler İmar Talimatnamesına Uygun Olarak tanımlı edilecektir.

28.02.2020/ 0012 R

T.C. ETİMESGUT BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No : 04D - 1B Çap No : 188
Plan No : 85058 Evrak No : 2321		

İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M ²	TOPLAM Alan M ²	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
46652	2				-9115-	
KİMLİK KOTI ALTINDA KALAN İSLAK HACİMLERDEN YERİNDEN ÇIKIŞ SAĞLANACAKTIR						

İMAR DURUMU				
Yola Mesafesi	KROKİDE		İnşaat tarzı	KROKİDE
İnşaat Cephesi (En çok)	KROKİDE		Kat adedi (Bodrum hariç)	SERBEST
İnşaat Derinliği	KROKİDE		Mania Planı uyarınca, Mania yükseklik kotu 854m.'dir.	

Parsel ölçüleri No:508 - 13/11/1998 tarihli
Aplikasyon zaptından alınmıştır.

08/06/2015

KENTSEL SERVİS ALANI

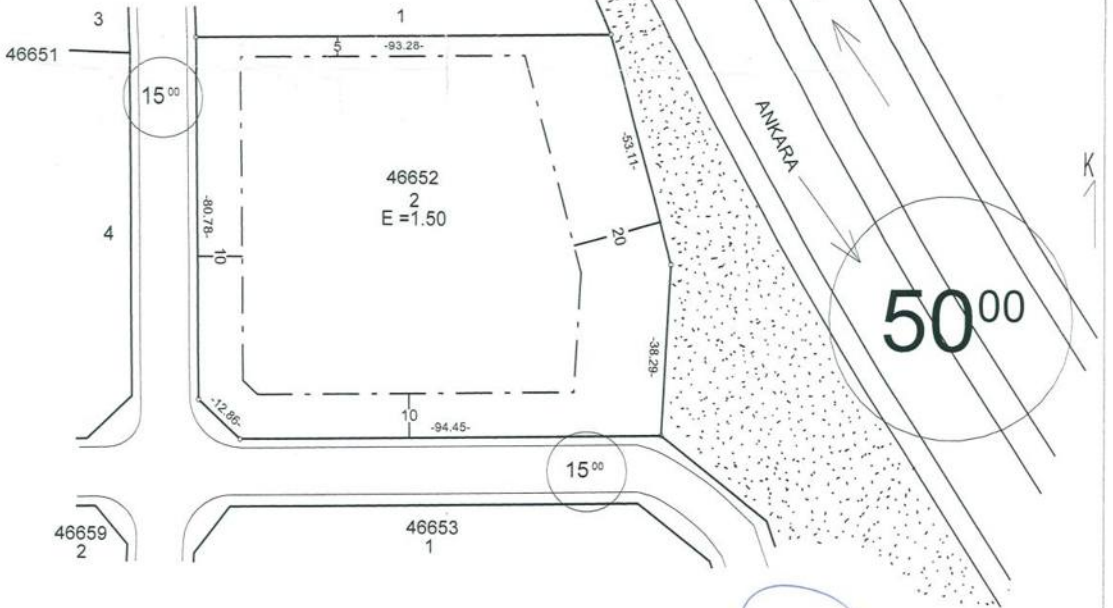
2321 -- 04/06/2015

Çap orijinali ile karşılaştırılmıştır

09 Haziran 2015

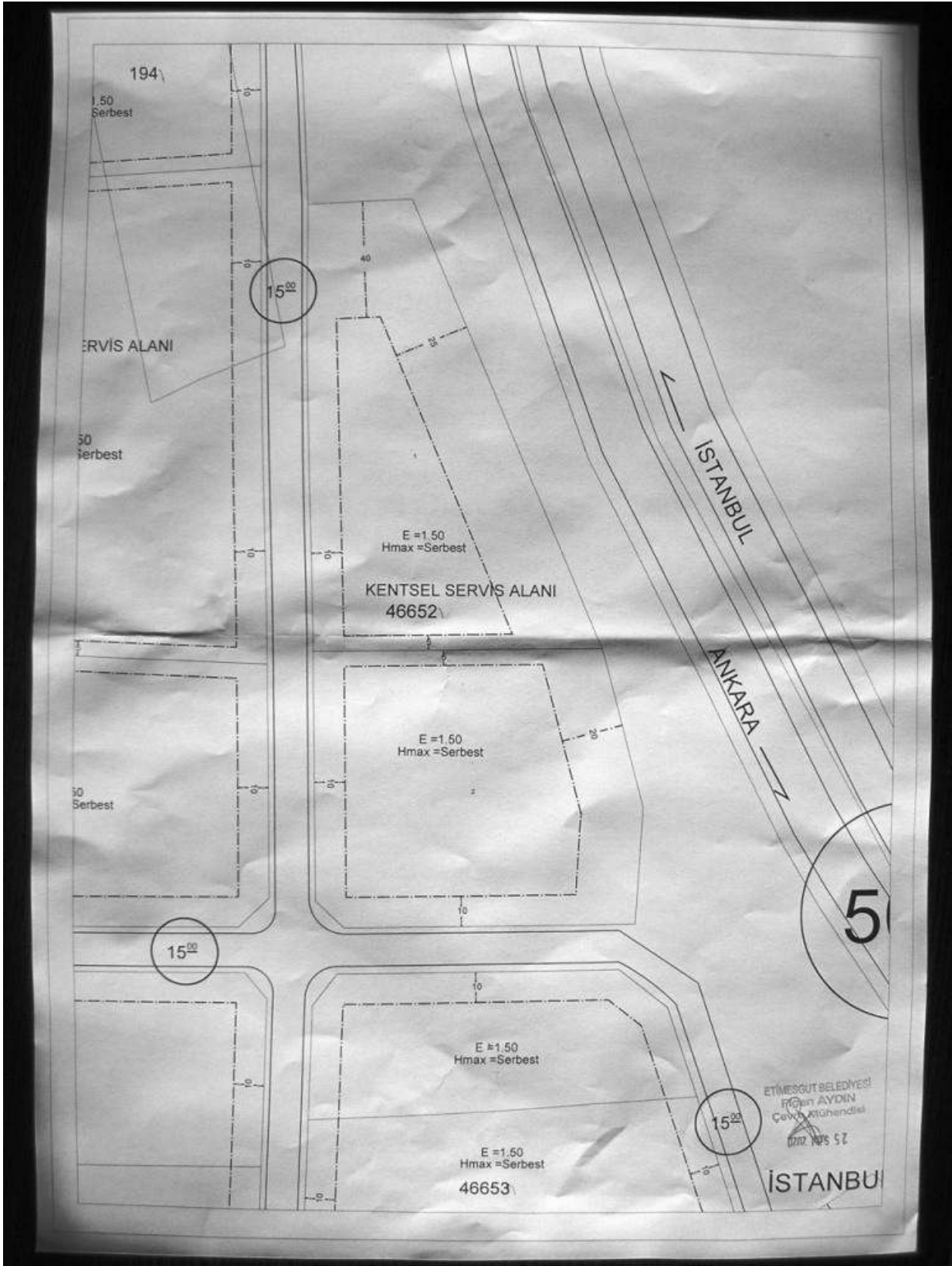
EKİ: PLAN NOTLARI.

*Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/02/2013 gün ve 224 sayılı kararına göre düzenlenmiştir.



HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	PLANLAMA SERVİS SORUMLUSU	PLAN VE PROJE MD.V.
08/06/2015 Gülşah SÜZEN İns. Teknikeri	Figen AYDIN Tevra Mühendisi	Nursel NÜCUNOĞLU Şehir Plancısı	Mehmet Fatih ÖZOK Şehir Plancısı Plan ve Proje Md.V.

A-İmar Talimatnamesi,madde,İmar durumunu gösteren çap müracaat tarihinden evvel azami birsene içinde tasdik edilmiş olmalıdır.Bu müddet içinde imar planı değişmiş ise imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.
B-Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.
C-Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

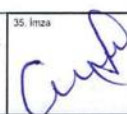


28.02.2020/ 0012 R

YAPI RUHSATI											
1.Ruhsat Veren Kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ				8.Ruhsat veriliş amacı:				9.Ruhsat onay tarihi: 19 Kasım 2015		10.Ruhsat no: 481/C	
2.Ruhsat verilen yapının adresi:				11.İlk ruhsat tarihi:				12.İkinci ruhsat tarihi:		13.İmar planı onay tarihi:	
İl: ANKARA İlçe: ETİMESGUT				14.İmar durumu tarihi: 09.06.2015				15.İmar durumu no: 168		16.Zemin etüdü onay tarihi: 06.10.2015	
Bucak: Köy:				17.Parselasyon plan onay tarihi:				18.Parselin kullanma amacı: KENTSEL SERVİS ALANI		19.Parselin alanı(m2): 9115	
Belediye: ETİMESGUT BELEDİYESİ				20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21.Tapu tescil belgesi tarihi: 16.11.2015		22.Tapu tescil belgesi no:	
Mahalle: ŞEHİT OSMAN AVCI Mahalle tanımlı kodu: 4				23.ÇED raporu onay tarihi:				24.Planlanan inşaat başlama tarihi:		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: KAPLAN CAD.				26.Ruhsatın geçerlik tarihi: 19 Kasım 2020							
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 55 Diğ kapı no: 10E											
Site adı: Mevki adı:											
3.Pafla No: 04D-1B		4.Ada No: 46652		5.Parsel No: 2		6.Blok No: C BLOK		7.Bağımsız bölüm no:			
27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURCAN SAĞIRLI, ONALTIN YAPI GIDA OTOMOTİV PAZARLAMA İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 10780165600				32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURCAN SAĞIRLI, ONALTIN YAPI GIDA OTOMOTİV PAZARLAMA İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 10780165600				Şantiye Şefinin			
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33.Oda sicil no: 35/13063				42.Adı soyadı, unvanı: ERDİNÇ İBAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
29.Vergi kimlik no:				34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEÖMENLER				43.TC kimlik no: 53377498758			
30.Adres: ORAN MAH. TURAN GÜNEŞ BUL. B-1 BLOK NO: 180E İÇ KAPI NO: 111 ÇANKAYA / ANKARA				35.Vergi kimlik no: 6420400976				44.Oda sicil no: 82304			
31.İmza:				36.Sigorta sicil no:				45.Sigorta sicil no: 0621201106734			
37.Sözleşme tarihi: 06.10.2015				38.Sözleşme no: 12172/ANK.48.NTR.				46.Sözleşme tarihi: 11.11.2015			
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 000621312554538				40.Sicile esas adres: ORAN MAH. TURAN GÜNEŞ BUL. B-1 BLOK NO: 180E İÇ KAPI NO: 111 ÇANKAYA / ANKARA				47.Sözleşme no:			
41.İmza:				48.Adres: YUNUS EMRE MAH. ABDURRAHİM KARAKOÇ SK. ÇAYKENT SİTESİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 11 SINCAN / ANKARA				49.İmza:			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler					
50.İnşaatın amaçlarına göre yapının bölümleri ile ortak alanları:						53.Benzersiz yapı sayısı: 1					
51.Bağımsız bölüm sayısı: 15						54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 15					
52.Yüzölçümü (m2): 3830,04						55.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 3025					
3 - Ortak Alan (Ortak Alan): 3384,32						56.Yapının taban alanı(m2): 7214,36					
						57.Yapı inşaat alanı(m2): 7214,36					
						58.Toplam yapı sayısı: 5					
						59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 200					
						60.Toplam konut birim(daire) sayısı: 5075					
						61.Toplam taban alanı(m2): 5075					
						62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 35913,17					
						63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2					
						64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1					
						65.Yapının toplam kat sayısı: 3					
						66.İlave kat sayısı:					
						67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 4,5					
						68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 5,9					
						69.Yapının toplam yüksekliği(m): 10,4					
						70.İlave kat yüksekliği(m):					
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri						71.Yapının sınıflı: A					
						72.Yapının grubu: A					
						73.1 m2 maliyeti (TL): 750					
						74.Yapının maliyeti (TL): 5410770					
						75.Yapının arsa değeri (TL): 1800212,5					
						76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 7210982,5					
						77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 5410770					
Yapının Teknik Özellikleri											
78.İstima Sistemi:				84.Tesisatlar:				85.Ortak Kullanım Alanları:			
1.Merkezi ısıtmalı kalorifer				1.Arıtma				1.Asansör			
2.Bina içi kalorifer				2.Baz istasyonu				2.Bekçi kulübesi			
3.Kat kaloriferi				3.Doğalgaz				3.Açık otopark			
4.Soba				4.Elektrik				4.Kapalı otopark			
5.Doğal gaz sobası				5.Haberleşme				5.Kapıcı dairesi			
6.Klima				6.Pis su				6.Kömürlük			
7.				7.Temiz su				7.Ortak depo			
8.				8.Hidrofor				8.Sığınak			
9.				9.Jeneratör				9.Su deposu			
10.				10.Paratoner				10.Yangın merdiveni			
11.				11.Yangın tesisatı				11.Yüzme havuzu			
12.				12.				12.			
79.İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:				80.Sıcak Su Temin Şekli:				81.Sıcak Su Yakıt Cinsi:			
1.Katı yakıt				1.Yer altı su				1.Doğalgaz			
2.Fuel-oil				2.Yer üstü su				2.LPG			
3.Doğal gaz				3.Yer altı su				3.Fuel-oil			
4.LPG				4.Yer üstü su				4.Elektrik			
5.Elektrik				5.Yer altı su				5.Katı Yakıt			
6.Güneş				6.Yer altı su				6.Termal			
7.Termal				7.Yer üstü su				7.			
8.Rüzgar				8.Yer altı su				8.			
9.				9.Yer üstü su				9.			
10.				10.Yer altı su				10.			
11.				11.Yer üstü su				11.			
12.				12.Yer altı su				12.			
82.İçme Suyu:				83.Atık su:				84.Dişme:			
1.Şehir suyu				1.Kanalizasyon				1.1.1.Çerçevesiz sistem			
2.Kuyu suyu				2.Fosseptik				1.1.2.Perdeli sistem			
3.Pınar suyu								1.1.3.Çerçevesiz+Perdeli sistem			
4.Tağma suyu								2.1.1.Betonarme			
								2.1.2.Ahşap			
								2.1.3.Çelik			
								2.2.Yığılma (Kagir)			
								2.3.Prefabrik			
								2.4.Yarı prefabrik			
								2.5.Karma			
Yapı Projeleri											
89.Onay tarihi:		90.Adı soyadı:		91.TC kimlik no:		92.Oda sicil no:		93.Adresi:		94.İmza:	
06.10.2015		RAHİM KAYALAR		64081315132		34336		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA		R.Kayalar	
09.11.2015		ERKAN KAHYA		16945118588		80146		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA		E.Kahya	
06.11.2015		ERKAN AYAN		65047149310		29122		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA		E.Ayan	
13.11.2015		NECATİ KAZANCI		56269520094		28946		KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 ETİMESGUT / ANKARA		N.Kazancı	
06.10.2015		ABDULLAH YOLCU		15091164524		17279		MUSTAFA KEMAL MAH. KARANİL SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 SINCAN / ANKARA		A.Yolcu	
/ /20											
/ /20											
/ /20											

İSKAN

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										121624985
1. Belgeyi veren kurum: ETİMESGUT BELEDİYESİ					9. Belgeyi veren amaç: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belgeyi veren tarih: 08.05.2018		11. Belge no: 136	
2. Belge verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: ETİMESGUT					12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 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 değişimi ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.					
3. Pafta No: 04D-1B					4. Ada No: 46652		5. Parsel No: 2		6. Blok No: C BLOK	
7. Kısım kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm:					8. Daha önce kısmi kullanma izni alan bağımsız bölüm no:		ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		KENTSEL SERVİS ALANI	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRCAN SAĞIRLI, ONALTI YAPI GIDA OTOMOTİV PAZARLAMA İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 10780165660		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRCAN SAĞIRLI, ONALTI YAPI GIDA OTOMOTİV PAZARLAMA İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 10780165660		46. Adı soyadı, unvanı: ERDİNÇ İBAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 35/13663		37. Oda sicil no: 35/13663		47. T.C. kimlik no: 53377496758	
33. Vergi kimlik no:		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER		48. Oda sicil no: 82304	
34. Adres: ORAN MAH. TURAN GÜNEŞ BUL. 8-1 BLOK NO: 180E İÇ KAPI NO: 111 ÇANKAYA / ANKARA		35. İmza: 		49. Sigorta sicil no: 0621201106734	
40. Sigorta sicil no: -		41. Sözleşme tarihi: 06.10.2015		50. Sözleşme tarihi: 11.11.2015	
42. Sözleşme no: 12172/ANK.48.NTR.		43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0000213120054538		51. Sözleşme no: -	
44. Sicile esas adres: ORAN MAH. TURAN GÜNEŞ BUL. 8-1 BLOK NO: 180E İÇ KAPI NO: 111 ÇANKAYA / ANKARA		45. İmza: 		52. Adres: YUNUS EMRE MAH. ABDURRAHİM KARAKOÇ CAD. ÇAYKENT SİTESİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 11 SINCAN / ANKARA	
53. İmza: 					

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile ilgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı
1220 - Ofis ve İyleri	15	3830.04	1	15	3025
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3384.32	62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı
			5	200	5075
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı
			2	1	3
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)
			4.5	5.9	10.4
			75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)
			IV	A	882
			78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)
			6363065.52	1800212.5	8163278.02
			81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)		6363065.52
Toplam: 1220 - Ofis ve İyleri	15	7214.36			

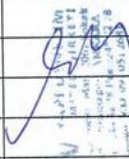
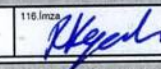
Yapının Teknik Özellikleri											
82. Isınma Sistemi			88. Tesisatlar			89. Ortak Kullanım Alanları			90. Yapının Tıyıcı Sistemi		
1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.			1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.			1. Asansör ☐ 2. Belçik 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. 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kargir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kama ☐ 6.		
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			85. Sıcak Su Temin Şekli			91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			92. Döşeme		
1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.			1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müstakel ☐ 6.			1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.			1. Plak kırı ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.		
84. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			86. Soğuk Su Temin Şekli			93. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			94. Döşeme		
1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.			1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müstakel ☐ 6.			1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.			1. Plak kırı ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.		
87. İçme Suyu			88. Abık su			95. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			96. Döşeme		
1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.			1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.			1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.			1. Plak kırı ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.		

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabılır olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağıli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 15 adet dükkan veya adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı:							0
				99. Parke olan daire sayısı:							0
				100. Bir dairenin yüzölçümü:							0

10444528400
6.5.2012 Hedefi
Xizmetlerin Ugunluk
C 13
dntp

28.02.2020/ 0012 R

Yapı Denetimi					
	101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adresi	105. İmza
Mimar	OSMAN KARA	4406259040	4905	KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA	
Statik	RIZVAN KAYALAR	64084315078	20787	KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA	
Elektrik	HAYATI OCAK	14650091028	5142	KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA	
Mekanik tesisat	BAYRAM ALTUNKAYA	11587660332	10539	KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA	
UYGULAMA DENETÇİSİ	MAHMUT KAMIL HOŞVER	13502849800	6214	KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı ASV YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no RIZVAN KAYALAR. 64084315078		108. Vergi kimlik no 910512681	110. Adres KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA
				109. İzin belge no ve sınıfı 149	111. İmza 
Mimar Proje Müellifi					
112. Adı soyadı RAHİM KAYALAR		113. T.C. kimlik no 64081315132		114. Oda sicil no 34336	115. Adres KAZIM KARABEKİR MAH. 2061 CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ETİMESGUT / ANKARA
					116. İmza 
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no S341A3E79ACSA	118. Firma / Kuruluş adı ONTUG MÜH. İNŞ.	119. EKB uzmanı adı ve soyadı İBRAHİM NECİP ÖNUR ULUŞIK	120. EKB uzmanı sertifika no EMO-07-0983	121. Enerji Performans sınıfı C	122. Sera gazı emisyon sınıfı C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB sertifika no.		124. YB belgesi veren kuruluş adı		125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127. Değer(TL) 3950.54		128. Makbuz tarihi 28.12.2017		129. Makbuz numarası K-441800	
130. Diğer Hususlar					
*İMARIN 48652 ADA 2 PARSELDE BULUNAN BİNANIN (C BLOK) TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. *YİB: 1173107 *GİELİR DAİRESİ BAŞKANLIĞI ETİMESGUT VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 22/12/2017 TARİH VE E 519673 SAYILI YAZISI. *SGK BAŞKANLIĞI (ETİMESGUT) 03/01/2018 TARİH VE 77 581 SAYILI İLİŞKİSİZLİK YAZISI. *27/12/2017 TARİHLİ 19 BİTİRME TUTANAĞI. *09/10/2017 TARİHLİ TEKNİK RAPOR TUTANAĞI. *04/12/2017 TARİH VE E 52471 SAYILI ASKI KANAL VİZESİ. *04.01.2018 TARİH VE G-410468 SAYILI İSKAN HARÇ FARKI MAKBUZU.					
Yapı sahibinin 03.01.2018 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sa İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih CİHAN TEK İNŞAAT MÜHENDİSİ 12/10/2009		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih BURAK BERAT POLAT İÇMİMAR 2584/713156		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih ŞAKİR YILDIZ İNŞAAT MÜHENDİSİ 03/04/2009	
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih FATİH KELES İNŞAAT MÜHENDİSİ 38147238608		125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür FARUK UNAL İMAR VE SEKLİ MÜHÜR 19912030048		126. Onay kodu 17847609	



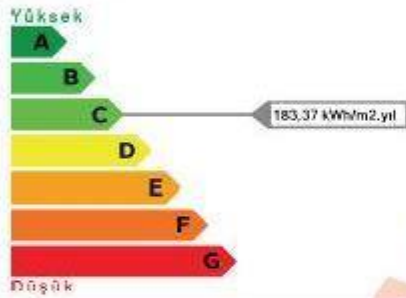
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

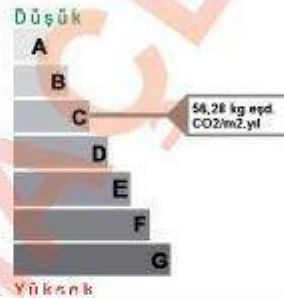
Tipi : İşyeri Binası
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 5.694,34
Ada, Parseli : 46652/2 C BLOK
Adresi : SEHİT ÖSMAN AVCI MAH.KAPLAN CAD.NO:16E ETİMESGUT/ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : DURCAN SAGIRLI
Adresi : ORAN MAH.TURAN GÜNEŞ BULVARI B-1 BLOK NO:180E/111 ÇANKAYA/
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : DURCAN SAGIRLI
Adresi : ORAN MAH.TURAN GÜNEŞ BULVARI B-1 BLOK NO:180E/111 ÇANKAYA/

Binanın Resmi

Enerji Performansı

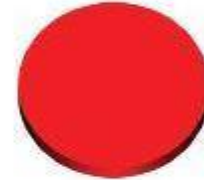


Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Nihai (kWh/yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM	Sistemler	1.044.155,05	1.155.075,07	183,37	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	905.611,68	905.611,68	159,04	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	56.984,53	56.984,53	10,01	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	74.354,40	175.476,37	13,06	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	7.204,45	17.002,50	1,26	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : S341A3E79AC5A
Veriliş Tarihi : 25.5.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 26.5.2027

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : İBRAHİM NECİP ONURULUŞIK
Firması : ONTUG Mühendislik İnşaat
Oda Sicil No : EMO-07-0083

İmza

28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R



28.02.2020/ 0012 R

ADI – SOYADI	: Hüseyin KÖSEGİL		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 10882158676		
ÖĞRENİM DURUMU	: GAZİ ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ / MAKİNA MÜHENDİSİ - ANKARA		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN	: ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANKARA		
MESLEĞİ ve GÖREV UNVANI	: GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI		
VERGİ KİMLİK NUMARASI	:		
ORTAKLIK PAYI	:% 10		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ – AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	TC ZİRAAT BANKASI	198 -2001	PROJE DEĞERLEME
2-	TC ZİRAAT BANKASI	2001 - 2002	EMLAK DAİRESİ
3-	ANKARA DEF. MILLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	2002 -2005	MİLLİ EMLAK TEKNİK BÜRO
4-	GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI	2005 -2012	TEKNİK BÜRO
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
TC ZİRAAT BANKASI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME	PROJE DEĞERLEME	
ANKARA DEF. MILLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ DEĞERLEMEDİ	MİLLİ EMLAK TEKNİK BÜRO	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlık Sertifikası	No: 21.12.2009 / 400367		

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400367

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

Hüseyin KÖSEGİL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

28.02.2020/ 0012 R

ADI – SOYADI		: NECDET DEMİRCİ	
T.C. KİMLİK NUMARASI		: 10070893648	
ÖĞRENİM DURUMU		: SBF (SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ) ANKARA ÜNİVERSİTESİ	
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN: ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANKARA			
MESLEĞİ ve GÖREV UNVANI : GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI			
VERGİ KİMLİK NUMARASI :			
ORTAKLIK PAYI		: % 35	
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ – AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	AKBANK T.A.Ş.	1981-2008	BÖLGE MÜDÜRÜ
2-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
AKBANK T.A.Ş.		GAYRİMENKUL DEĞERLEME	BÖLGE MÜDÜRÜ
ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		GAYRİMENKUL DEĞERLEME	SORUMLU DEĞERLE UZMANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlık Sertifikası		No: 21.12.2009 / 401222	

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401222

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

Necdet DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

28.02.2020/ 0012 R

SPK Yetki Belgesi



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 451
Konu :

20/5/2010

0015

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1.Cd 1402. Sokak No:18/5 Balgat ANKARA

İlgi: 01.04.2010 tarih ve 001 sayılı başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: 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, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

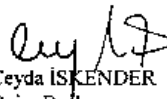
Kurulumuz Karar Organı'nın 18.05.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A)Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu.

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ : Edirne Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıca bilgi için e-posta: etkin@etkingayrimenkul.com.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Hürriyet Mah. Askeriye Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (312) 394 55 00 Faks: (312) 394 56 00 www.spk.gov.tr

28.02.2020/ 0012 R

BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140.70- **45813**

18 Ocak 2013

Konu: Değerleme Yetkisi.

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Anıtkürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

28.02.2020/ 0012 R

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

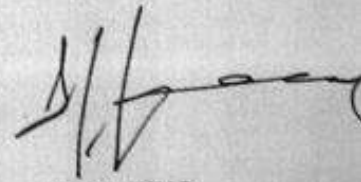
-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)