

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: Saray Matbaacılık, Kâğıtçılık, Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Esenboğa Yolu, Balıkhisar Mah., 22km. <u>Balıkhisar - Ankara</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 02/02/2011 tarih ve 514-2011/009 sayılı.
MÜŞTERİ NO	: 514
RAPOR NO	: 2011/448
EKSPERTİZ TARİHİ	: 03 Şubat 2011
RAPOR TARİHİ	: 10 Şubat 2011
RAPORUN KONUSU ve TÜRÜ	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin değer tespitine yönelik olarak ve SPK' nun düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI	3
GENEL VARSAYIM VE KISITLAYICI KOŞULLAR	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	5
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	5
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	7
AÇIKLAMALAR	8
DEĞERLENDİRME	9
FİYATLANDIRMA	10
A. İkame Maliyet Yöntemi:.....	10
B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:.....	12
UZMAN GÖRÜŞÜ	12
GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ	13

UYGUNLUK BEYANI

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

GENEL VARSAYIM VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- a. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- b. Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- c. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- d. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

1811 Nolu Parsel :

SAHİBİ	: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayii Ltd. Şti.
İLİ - İLÇESİ	: Ankara-Akyurt
KÖYÜ	: Balıkhisar
MEVKİİ	: Derecik
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 1811
NİTELİĞİ	: Üzerinde Fabrika Binası Olan Tarla
ARSA ALANI	: 6.355 m ²
ARSA HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1254
CİLT NO	: 18
SAHİFE NO	: 1777
TAPU TARİHİ	: 25.03.2010

1815 Nolu Parsel :

SAHİBİ	: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayii Ltd. Şti.
İLİ - İLÇESİ	: Ankara-Akyurt
KÖYÜ	: Balıkhisar
MEVKİİ	: Derecik
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 1815
NİTELİĞİ	: Tarla (*)
ARSA ALANI	: 3.580,00 m ²
ARSA PAYI	: Tam
YEVMIYE NO	: 1254
CİLT NO	: 18
SAHİFE NO	: 1781
TAPU TARİHİ	: 23.03.2010

(*) Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmamıştır.

TAPU TAKYİDATI

Ankara İli, Akyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 02 Şubat 2011 tarih ve saat 17.20 itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki sınırlamaların bulunduğu bilgisi edinilmiştir. (*)

1811 parsel:

- **Maliye Hazinesi lehine 15.10.1963 tarih ve 1077 numaralı yevmiye ile, 12 metrelik şerit halinde 1860 m²'lik saha için irtifak hakkı.**

1815 parsel:

- **Maliye Hazinesi lehine 15.10.1963 tarih ve 1077 numaralı yevmiye ile, 12 metrelik şerit halinde 1860 m²'lik saha için irtifak hakkı.**

(*) **Takyidat bilgisi**, Tapu Sicil Müdürlüğü'nün değerlendirme firmalarına ve değerlendirme uzmanlarına yönelik bilgi temini uygulaması kapsamında olup, ilgili tapu sicil memurunun bilgisayar kayıtlarından şifahi olarak vermiş olduğu bilgilerdir. Tapu sicil memuru tarafından eksik verilen bilgiler ve/veya bilgisayar kayıtlarına intikal etmemiş ve sonradan ortaya çıkabilecek kayıtlar sorumluluğumuz kapsamında değildir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara ili, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Köyü, 1811 nolu parsel ve 1815 nolu parsel üzerinde konumlu **tesistir**.

Ankara-Esenboğa karayoluna ve Esenboğa Havalimanına yakın konumdaki tesis, Ankara il merkezine yaklaşık 25 km., havalimanına ise 2 km. mesafededir. Yakın çevresinde çeşitli sanayi ve depolama tesisleri ve yerleşim alanları bulunmaktadır.

Bölgede altyapı kısmen tamamlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara-Esenboğa Havalimanı karayolundan, Balıkhisar Köyü istikametine döndükten sonra yaklaşık 1 km. içeride yer almaktadır.

Konum Krokisi



Taşınmazın Uydur Görünümü



YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K. ve B.A.Prefabrik
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
KAT ADEDİ	: 2 (zemin+1 normal kat)
TOPLAM ALANI	: <u>Fabrika bölümü</u> : Yasal Brüt 971 m²(*) <u>İmalathane Bölümü</u> : Yasal Brüt 874 m²(*) Ruhsatsız alan brüt 3.855 m²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Fosseptik
SU DEPOSU	: -
HİDROFOR	: -
DOĞALGAZ TESİSATI	: -
ISITMA SİSTEMİ	: Üretim Binası: LPG'li radyan
ASANSÖR	: 3 ton kapasiteli yük asansörü
TRAFO	: 400 kVA
JENERATÖR	: -
YANGIN TERTİBATI	: Yangın tüpleri mevcut
PARK YERİ	: Açık otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir. (Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

(*) Akyurt Belediye Başkanlığı tarafından verilen 18.12.1995 tarih ve 10/77 nolu yapı kullanma izin belgesi ve yerinde yapılan kaba ölçümlerler doğrultusunda hesaplanmıştır.

AÇIKLAMALAR

- Balıkhisar Köyü'nde yer alan tesis, birbirine bitişik iki parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parsellerin toplam alanı, 1811 nolu parsel (yaklaşık 90x70m) : 6.355,00 m²
1815 nolu parsel (yaklaşık 70x50m) : 3.580,00 m²
olmak üzere **Toplam: 9.935,00 m²'dir.**
- Tesis, Saray Matbaacılık firmasına ait kağıt kesim ve matbaa olarak hizmet vermekte olup, değerlendirme gününde faal olduğu görülmüştür.
- Açık alanlar otopark olarak kullanılmaktadır.
- Etrafı beton duvar üzeri demir ile çevrilmiştir.
- Düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Rapora ekli imar durumunda ve uydu görünümde görüleceği üzere; 1811 nolu parsel üzerinde ruhsat ve iskânâna bağlı 1.845 m² fabrika binası ile ruhsat ve iskân dışı (yaklaşık 2355 m²), 1815 nolu parsel üzerinde ise ruhsat ve iskan dışı yaklaşık 1.500 m² kapalı alan mevcuttur.
- Yapı, bitişik nizam betonarme ve prefabrik binalar ve sundurmalarından oluşmaktadır.
- Parselde ayrıca 1 adet betonarme 2 katlı ev ile kamerye ve sundurmalar mevcuttur.
- Tesisin Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından **18 Ağustos 1994** tarihiyle onaylanmış projesi bulunmakta olup 1.845 m² kapalı alanı içermektedir.
- İdari bölüm; fabrika binası içerisinde asma katta yer almaktadır.
- Ofis ve WC bölümlerinden oluşmaktadır.
- Pencereleri demirden mamul, kapıları ise PVC ve demir kapıdır.
- Zemin kaplaması kullanım alanlarına göre seramik, karo mozaik, duvarları plastik boya, tavanları tavan boyası ile boyalıdır.
- **Fabrika binası**, Üretim ve depolama bölümlerinden oluşmaktadır.
- Üretim bölümünün zemin kaplaması betondur. Betonarme karkas yapının araları briket örgü üzeri sıva ve badana boyalıdır.
- Çatı kaplaması; çelik konstrüksiyon üzeri oluklu saçtır.
- Yemekhane ve sosyal bölüm alanları bulunmaktadır.

Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb bilgiler:

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

- a) Parseller imarsız alanda olup tarla vasfındadır.
- b) 18. madde uygulaması yapılmamıştır.
- c) Devlet Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1811 nolu parselin Esenboğa Havalimanı'nın pist genişletme çalışmaları kapsamında yaklaşık 1.128 m²'lik bölümünün kamulaştırılacağı öğrenilmiştir. (Kroki ekte sunulmuştur)
- d) **Proje Onay Tarihi:** 18.08.1994
- e) **Yapı Ruhsatı:** 18.08.1994/13-129 ve 23.02.1995/15-159
- f) **Yapı Kullanma İzin Belgesi :** 18.12.1995/10-77
- g) **Ruhsat harici yapıların olup olmadığı:** Rapor içeriğinde de belirtildiği üzere 3.855 m² lik alan, sonradan yapılmıştır. **Bu ruhsatsız alanlar, değerlemede dikkate alınmamıştır.**

DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Sanayi ve depolama tesisleri tarafından tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Ankara Esenboğa yoluna ve kent merkezine yakın konumda olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Tesisin faal olması,
- Yeterli bir kullanım alanına sahip olması.

Olumsuz Özellikler:

- Ruhsat ve iskân dışı büyümelerinin olması,
- Ticari gayrimenkullerde yaşanan göreceli durgunluk ve sınai tesislerin ekonomik olumsuzluklarda yüksek oranlı fiyat sapsmaları göstermesi.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. İkame Maliyet Yöntemi:

1. Arsanın değeri:

Rapor konusu tesisin yer aldığı parsellerin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Tesisin yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Emsal 1: Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, Turgut Özal Bulvarının batısında, Havaalanına yakın, sanayi imarlı, depo-antrepo izinli 13.500 m² büyüklüğündeki arsa için 1.800.000,-TL istenmektedir ve bir yıldır satışıdır.
Yaşar Emlak (Tel:0312 841 62 44) (Birim fiyatı 133,-TL/m²)

Emsal 2: Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, Ankara-Çubuk Yoluna cepheli, sanayi imarlı, depo-antrepo izinli 12.000 m² büyüklüğündeki arsa için 3.000.000,- TL istenmektedir. Emsal, bir senedir satışıdır.
Yaşar Emlak (Tel:0312 841 62 44) (Birim fiyatı 250,-TL/m²)

Emsal 3: Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, Ankara-Çubuk Yolu ile Turgut Özal Bulvarı arasında, ara konumlu, sanayi imarlı, depo-antrepo izinli 10.392 m² büyüklüğündeki arsa için 1.400.000,-TL istenmektedir. Emsal, bir senedir satışıdır.
Yaşar Emlak (Tel:0312 841 62 44) (Birim fiyatı 135,-TL/m²)

Emsal 4: Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, 1809 parselde, 77.000 m² büyüklüğünde, imarsız tarlanın (tek tapu) birim fiyatının 35,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Bu emsal, 8-9 aydır satışıdır. Akyurt Yatırım Emlak (Tel:0312 844 01 52)

Emsal 5: Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, taşınmazın yakınında 33.000 m² büyüklüğünde, imarsız tarlanın birim fiyatının 75,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Emsal 8-9 aydır satışıdır. Akyurt Yatırım Emlak (Tel:0312 844 01 52)

Bu araştırmalardan ve yukarıda özetlenen değerlendirme sürecinden hareketle parsellerin konumları, büyüklükleri, imar durumları, mevcut müşterek kullanımları ve **tesisin mevcudiyeti dikkate alınarak m² birim** değeri için **80,-TL** kıymet hesap ve takdir olunmuştur.

Buna göre iki parselin toplam değeri;

9.935 m² x 80,-TL/m² \cong **800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarı) binaların yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte yaşı ve halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Toplam ruhsatlı alan: 1.845 m²

Ortalama m² birim değeri: 350,-TL

Bina değeri:

1.845 m² x 350,-TL/m² \cong **645.000,-TL**

Çevre düzenlemesi: çevre duvarı, peyzaj, bekçi kulübesi, açık alan kaplamaları v.d. karşılığı maktuen **55.000,-TL** olmak üzere,

İnşai yatırımın toplam değeri **700.000,-TL**'dir.

Özet olarak tesisin toplam yasal değeri:

1. Parsellerin değeri 800.000,-TL

2. İnşai yatırımların değeri 700.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 1.500.000,-TL'dir.

Not: Tesisin mevcut durumu (ruhsatsız binalar/alanlar dahil) itibariyle değeri ise 2.850.000,-TL dir. Bu değer bilgi için verilmiştir.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Ancak bölgede yapılan araştırmalarda konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ya da karşılaştırılabilecek büyüklükte satılık tesis bulunamamıştır.

Her ne kadar geçmiş dönemlerde benzer nitelikteki yapıların satışları gerçekleşmişse de bu değerlerin çevresel faktörler (bölgedeki yatırımlar, imar değişikliği, ulaşım imkânları ve ticari potansiyel gibi) ve ekonomik koşullar nedeniyle günümüze oranla farklılıklar arz etmesi sebebiyle emsal olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Yukarıda belirtilen nedenlerle bu yöntemin sağlıklı bir sonuç vermeyeceği kanaatindeyiz.

C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi :

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Ancak, başta değerlemeye konu tesisin mevcut haliyle kiraya verilmesinin güç olması ve benzer tesis ya da gayrimenkullerin kira değerlerine ulaşılamaması sebepleriyle bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

UZMAN GÖRÜŞÜ

Değerleme konusu tesisin bir bölümü için (3.855 m²) ruhsat alınmamıştır. Belediye nezdindeki incelemelerinde ruhsatsız olan bölümler için herhangi bir olumsuz evraka (yıkım kararı, yapı tatil tutanağı gibi) rastlanmamıştır. Bu ruhsatsız alanlar, değerlemede dikkate alınmamıştır ancak ruhsatsız bölümler dahil tesis değeri, bilgi için verilmiştir.

GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis**in yerinde yapılan incelemesinde konumuna, inşaat kalitesine, mimari özelliklerine, arsalarının imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre (makine, ekipman ve taşınır mallar hariç olmak üzere) **ruhsatlı alanlar esas tutularak** günümüz ekonomik koşulları itibariyle **değeri için,**

1.500.000,-TL (Birmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.500.000,-TL ÷ 2,166 TL/Euro (*) ≅ **693.000,-Euro**)

(1.500.000,-TL ÷ 1,587 TL/USD (*) ≅ **945.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,166 TL; 1,-USD = 1,587 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Tesisin arsalar hariç sigortaya esas inşaatı değeri 490.000,-TL'mertebesindedir.

Tesisin mevcut durumu (ruhsatsız binalar/alanlar dahil) itibariyle değeri ise 2.850.000,-TL dir. Bu değer bilgi için verilmiştir.

KDV hariç olan bu takdirlerimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Saray Matbaacılık, Kağıtçılık, Kırtasiyecilik San. ve Tic A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 10 Şubat 2011

(Ekspertiz tarihi: 03 Şubat 2010)

Saygılarımızla

Nadir ERTÜRK

İnşaat Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

(Lisans No: 400931)

Eki:

- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Proje kapağı ve vaziyet planı
- Kadastro Plan örneği
- Yapı Kullanma izin belgesi
- DLH Kamulaştırma Krokisi
- Değerleme uzmanını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanı lisans örneği
- Değerleme sözleşmesi sureti

Taşınmaza Ait Görünümler





















MİMARLIK MÜHENDİSLİK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Cinnah Caddesi Veli Dr. Reşit Sokak No: 108
Tel: 439 73 56 Fax: 439 66 43 Çankaya/ANKARA

PROJE MÜELLİFİNİN	ADL SOYADI	UNVANI	İDİA SİGELİ NO	İDİA BÜLGE NO	BELEDİYE SİGELİ NO	SORUMLULUK İNŞAŞI
	Arslan Kızılcık	Mühür				ANKARA BELEDİYESİ MİMARLIK MÜHENDİSLİK SAN. TİC. LTD. ŞTİ. SİGELİ NO: 108/2011 BÜLGE NO: 108/2011 BELEDİYE SİGELİ NO: 108/2011

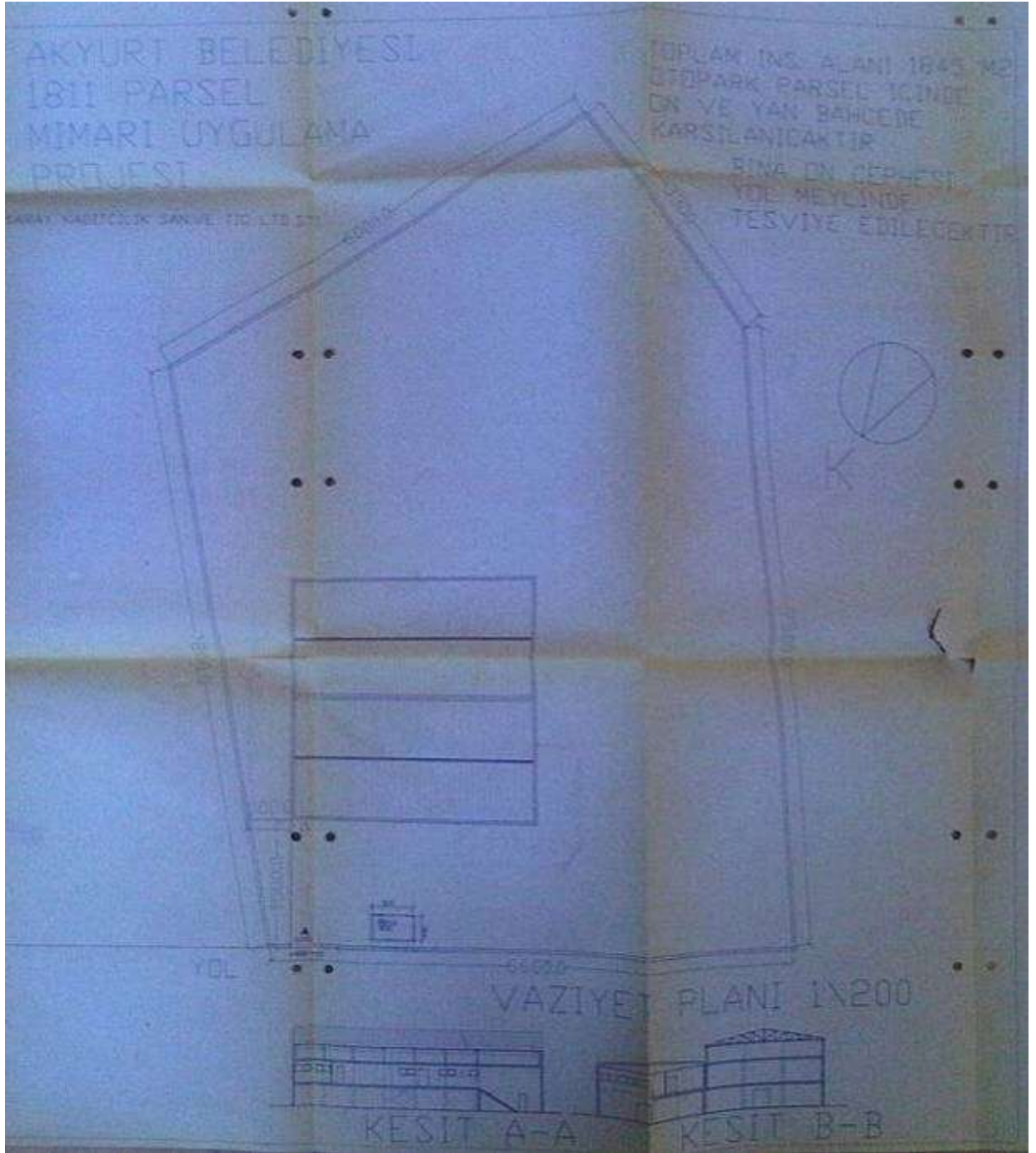
--	--	--	--	--	--	--

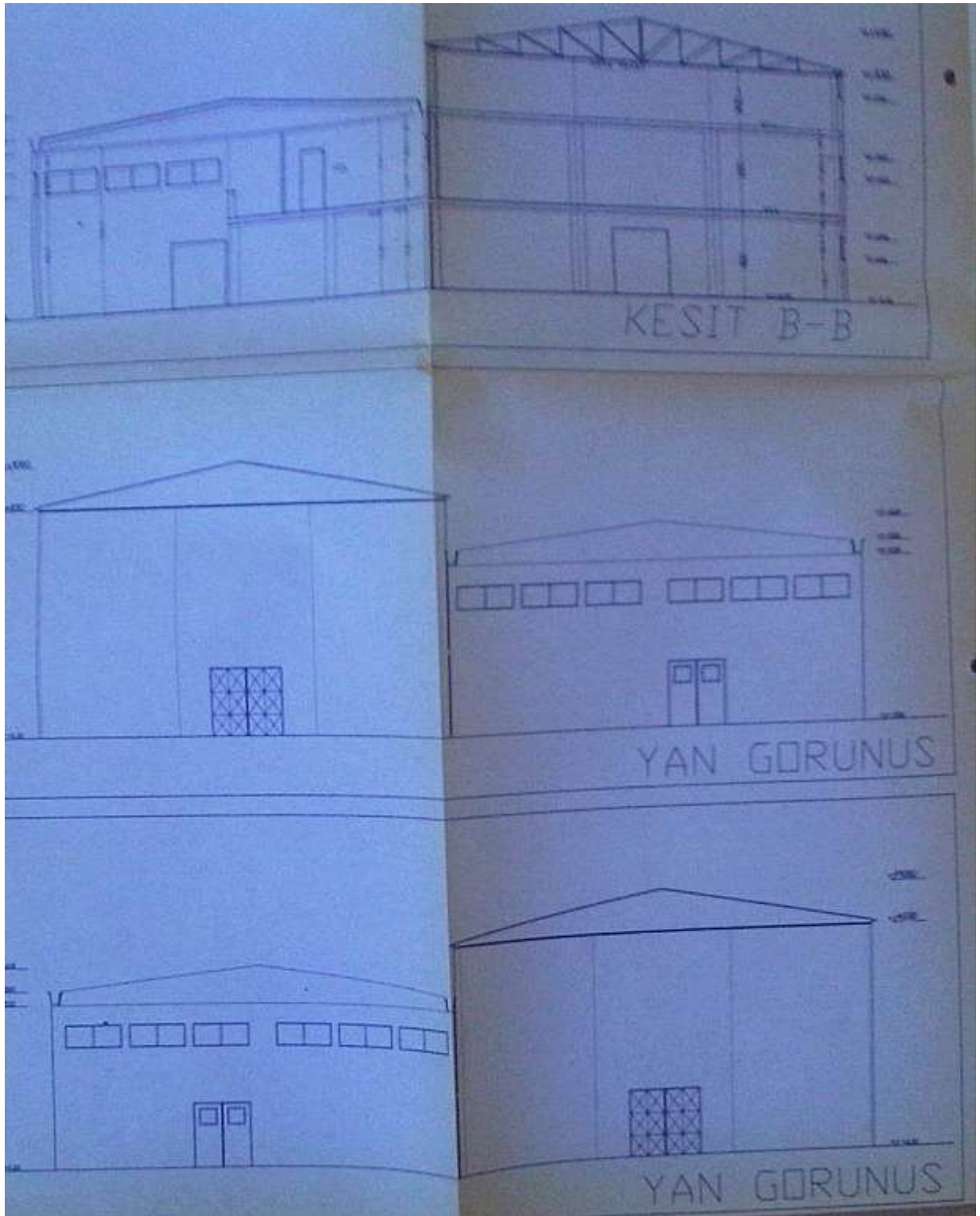
TAPININ	SAHİBİ	SARAY KABİTÇİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
	KULLANMA AMACI	İMARETHANE

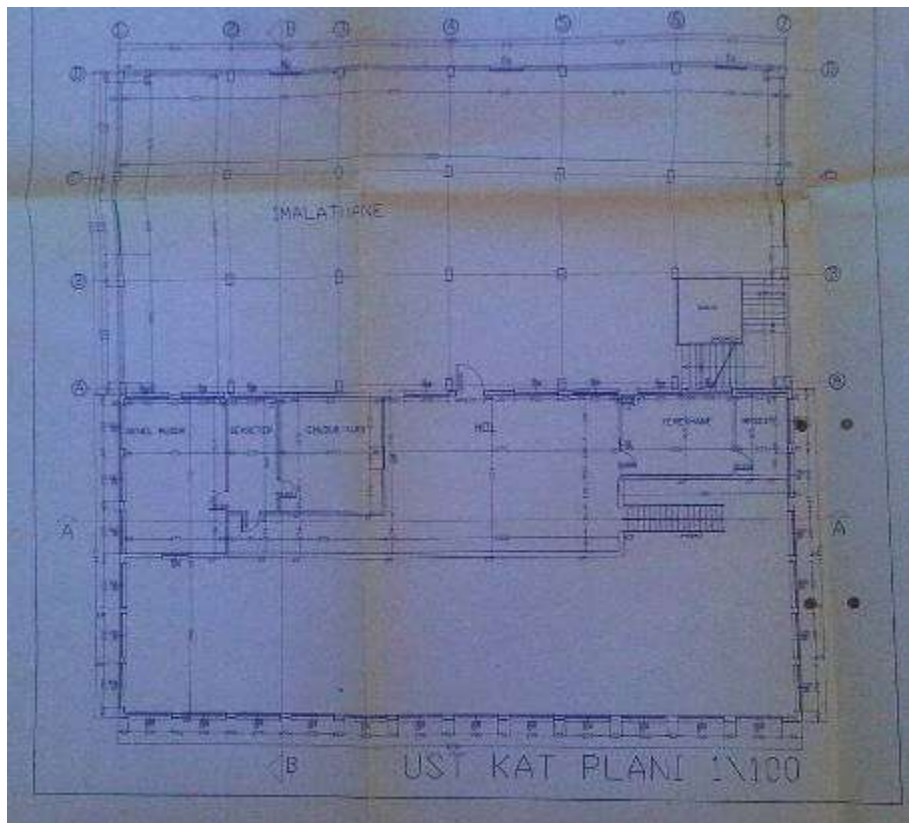
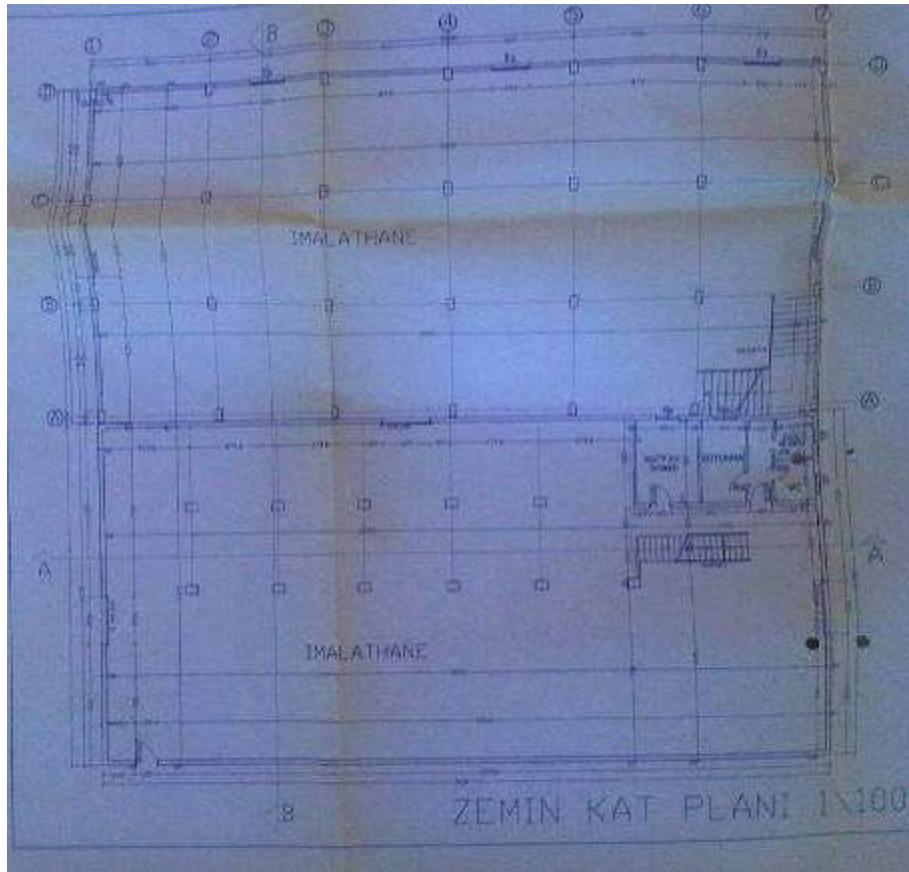
ARSAHIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAKI	PAFTA NO	ADA NO	PANSEL NO	İYAR DURUMU TARİHİ NO
						1811	

GÖZLEMLERİ VE DİĞER ESASLARA GÖRE İNŞAAT									
İMAR NO	STATİK SİSTEMİ	MALİYET GRUBU	KAT SAYISI	İNŞAAT ALANINDI	İNŞAAT SÜRESİ	TASLIMI SİSTEMİ	EN BÜYÜK ALANLIK	EN BÜYÜK KAT YÜZÜ	İNŞAAT TARİHİ

	TARİHİ		ÇİZİM	
--	--------	--	-------	--







YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum ANKARA İLİ İZMİR İLİNE BAĞLI ANKARA İLİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE YAPILAR BAKANLIĞI		2. Ruhsat tarihi 23.02.2024		3. Ruhsat numarası 19/157	
4. Ruhsatın verildiği maddesi Ticari amaçla yapılaşma		5. Mahalle Baltacı		8. Paha no -	
6. Adres -		7. Adres -		8. Paha no 1911	
9. İmar durumu tarihi (1/1000) 14.7.2015		10. İmar durumu numarası -		11. İmarlık sınıfı Sokak	
12. Yıkılma sınıfı Kırsal		13. Tapu tesdiği belgesi veren kurum ANKARA İLİ İZMİR İLİNE BAĞLI ANKARA İLİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE YAPILAR BAKANLIĞI		14. Tapu tesdiği belgesi tarihi 5.7.2022	
15. Tapu tesdiği belgesi numarası 18/1777		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı Ali KELES		20. Adı soyadı / Ünvanı Kadir		21. Kurum sicil numarası -	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi -		18. Vergi dairesi sicil numarası -		22. Bağlı olduğu vergi dairesi -	
23. Vergi dairesi sicil numarası -		19. Adres Tugay Sok. 17/10		24. Adres Yenimahalle / Ankara	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maddesi İmar		26. Ünite sayısı 1	27. Yüz ölçümü 276.00	28. 1/1000 ölçekli imar planı alanı -	29. 1/1000 ölçekli imar planı alanı 2
30. Toplam kat sayısı 2		31. Yapının yüksekliği 6.00		32. 1 m ² için maliyet 1.293.000	
33. Yapının sınıfı 2		34. Yapının grubu C		Toplam 1 276.00	
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Aşağıdaki) 1.130.092.000, TL		36. Arsa ölçümü 170		37. Yapının arsa değeri 6.000, TL	
38. Toplam maliyet (Aşağıdaki) 1.340.240.000, TL		39. İnceleme sınıfı Baltacı		40. İnceleme doküman numarası Tugay	
41. Yönetim sınıfı -		RİSKLİ ENİ PROJELER		FENOL MÜSULUN (TUS)	
42. Miras projesi 3		43. DASK projesi 3		44. Tezitat projesi 3	
45. Doğru toplamı -		46. Kazı toplamı -		47. Harice çıkacak kazı toplamı -	
48. Harice çıkacak kazı toplamının tahmini yer -		49. Adı soyadı Haydar Cücel		50. Adres Vahit Dr. Resit Sok. 10/B Çankaya/Ankara	
51. Kurum sicil no HİTİ V.D. 2339440016		52. Kurum sicil no 26514		53. Adı soyadı Jenni Müşaheret	
54. İmza jenni		RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelirin maliyeti	56. Müktezat tarihi	57. Müktezat no	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Ödenen harç
Yük. Karar harç					
İmar İnşaat harç	2024-03-15	1/191157	118.000 TL		
Ceza					
Toplam			118.000 TL		
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre gösterilen şartları tamamlanmış olup, yapının her bir birimliliğinin ayrı ayrı adanmış da imarın alınması için YAPILAR BAKANLIĞI'na sunulmuştur.					
61. Önceki yapının adı, soyadı, ünvanı, imzası Ali KELES		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası Ali KELES		63. Önceki yapının adı, soyadı, ünvanı, imzası Ali KELES	
				ANKARA İLİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE YAPILAR BAKANLIĞI	

DİKKAT: Bu form 4 nüsna olarak düzenlenecektir. Asli yapı ruhsatı, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mali ve İÇM. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin verilmiş maksadı	Kod						
AKTUEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI			15.12.1995	10/97	Yapının tamamı							
5. Mahalle, cadde/sokak, bina No:		Balıkesir Mah.										
6. Pafta	7. Ada No	8. Parsel No	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası								
-	-	1911	21.7.1984	483								
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İmarla tarhi	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Var ise zeminin tarihi ve numarası						
AKTUEZ TAPU DAİRESİ		5.7.1993	Sabahi		12.8.1994-13/129	23.2.1995-15/159						
13. Tapu tescil belgesi no		15. Yaptı tarhi	Kod									
18/1993		5000										
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
18. Adı soyadı / unvan		Kod	22. Adı soyadı / unvan		Kod	23. Kurum sicil numarası						
Ali Kılıç			Tuncel									
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi Dairesi sicil numarası							
21. Adresi			26. Adresi									
Tufan Sok 17/2 Y. MAHALLE/ANKARA												
27. Yapının her bir ünitesinin ilanıma amacı	Kod	28. Daire sayısı	29. Vazifecisi	Kod	30. Vazifecisi	31. Vazifecisi						
Saklama		1	52100		-	2						
Kütüphane (Kav)		1	87600									
Toplam		2	184500									
37. İşgahın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)		38. Alt olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)								
3.395.645.000-TL		1995	18000	3.447.485.000								
41. İşkelelin cinsi		42. İşkelelin dolgu maddesi		Kod	43. Yiğme yapının cinsi							
Kalanımsız		Tıgla			-							
44. Yapı ile ilgili özellikler												
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava ısıtma <input type="checkbox"/> Doğal ısıtma <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Diğer												
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen binalar ile ilgili açıklama												
Söz konusu olan bina cereza ve havuz kütüphanesi ile yangından korunma tedbirlerin. konularında olacaktır. Diğer binaların da ilgili belgedeki sorumluluklar ilgili raporun sorumluluğu mal sahibine aittir.												
46. Konutla ilgili özellikler												
Konutun	Daire sayıları						Toplam	Daire sayısı	47. Dairenin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6			7+	Mutfak	Banyo	Mez (wc)
Daire sayısı								olan				
Dairenin yüzölçümü							Toplam					
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasında fen bakımından müşahidelerden geçirilmeden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verülmüştür.												
BİNA MAHALLİNİN TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48. Adı soyadı, unvan, imzası, tarih		49. Adı soyadı, unvan, imzası, tarih			50. Adı soyadı, unvan, imzası, tarih							
İsmail KOÇLAR		Abdül Şakir Öcalı 7 Ocak 2011 22.1995 tarih ve 5250/673 sayılı imar plan raporu ve diğer belgelerle			20.11.1995 tarih ve 297/100 29.3 m ile 9225.000 TL rakam hariç							
51. Teknik eden yetkisine göre soyadı, unvan, imzası												
İsmail KOÇLAR Fen Memuru				52. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih								
				Tuncel Şakir Abdül Şakir Öcalı Başkan								

PLÂN ÖRNEĞİ

İli	KADASTRO VEYA TAPULAMA						Yüzölçümü		
	Gören yerlerde				Görmeyen yerlerde		Ha.	M.²	Ds.²
İlçesi	Kutuk Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Mevki	Gömlek sıra No.			
ANCARA	AKYURT	23	-	1811	Derecik	-	6355	-	



N

500

Plânından kopya edilmiştir.

/ 19

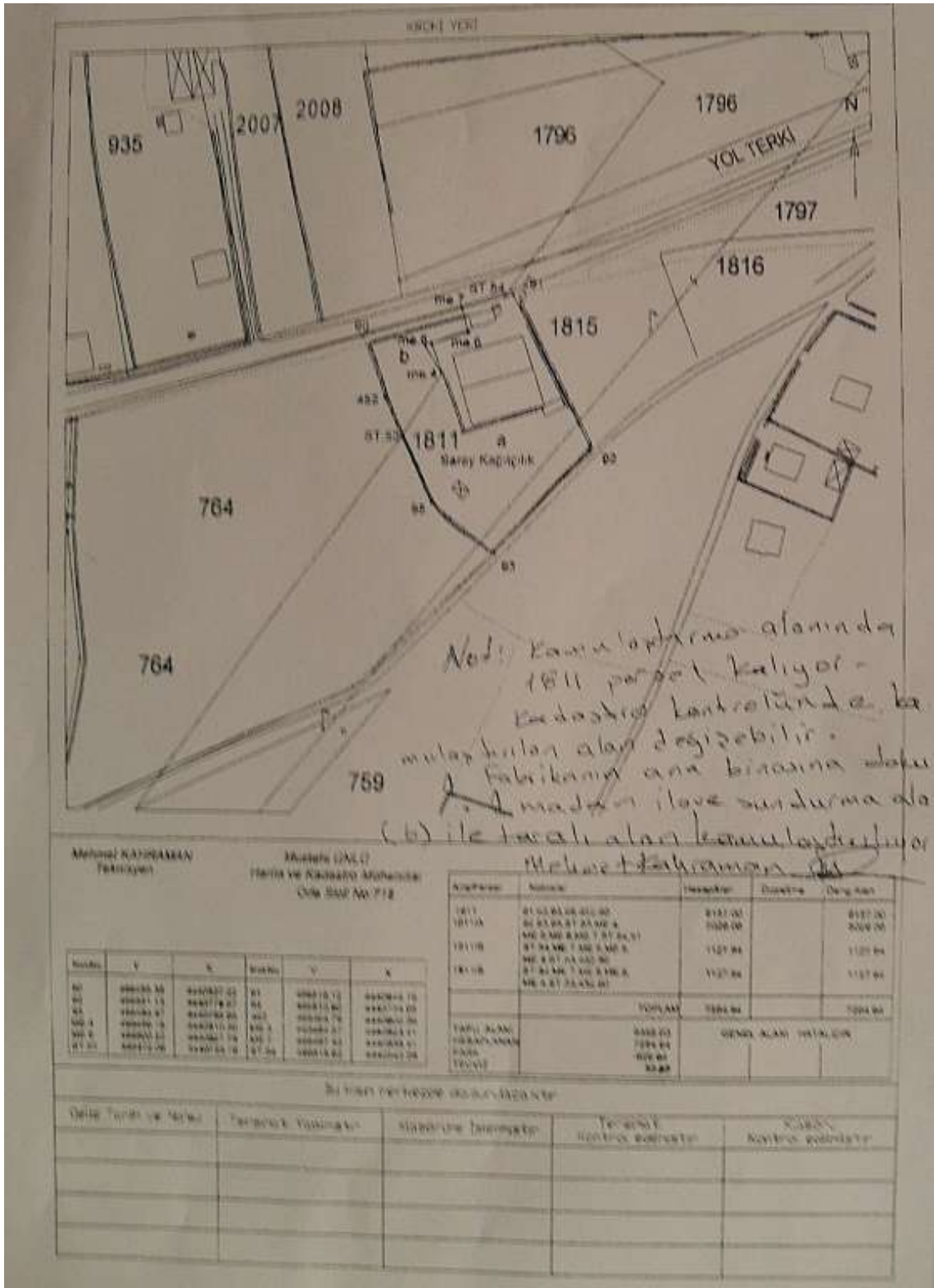
Fen Memuru

/ 19

Kadastro Müdürü / Kadastro Şefi

Ambar Book No. : 22

D.M.O. Başım Müessesesi





ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Nadir ERTÜRK
Doğum Yeri ve Tarihi : Konya, 08.9.1957
Medeni Hali : Evli, 2 çocuklu
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi
İnşaat Fakültesi / 1980

Mesleki Tecrübe

ENKA İnşaat A.Ş.; : Mayıs 1982 – Temmuz 1988
Pendik Tersanesi ve Yurtdışı Şantiyeleri

BAYINDIR İnşaat A.Ş.; : Eylül 1988 - Haziran 1996
**Çeşitli Toplu Konut Projeleri ve
Tatilya Eğlence Merkezi İnşaatı Şantiyesi**

ENER İnşaat A.Ş.; : Temmuz 1996 – Şubat 2002
**İstanbul Beylikdüzü'nde Toplu Konut İnşaatı
ve Elektrik Santralleri İnşaatları Şantiyeleri**

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 2002 – Ekim 2004
Değerleme Uzmanı

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : 19/01/2005 -
Sorumlu Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.12.2008

No : 400931

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

Nadir ERTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI
(SÖZLEŞME NO: 514 - 2011/009)

1. Anlaşmanın Tarafları:

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

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi
No: 37/3 34718

Acıbadem - Kadıköy/İSTANBUL
("Ekspertiz")

**Saray Matbaacılık, Kağıtçılık, Kırtasiyecilik
Tic. Ve San. A.Ş.**

Merkez Mah.
Polat Sok. No:2
Pursaklar / ANKARA
("İşveren")

2. Anlaşmanın Konusu:

İşbu anlaşmanın konusu **Ankara İl, Akyurt İlçesinde bulunan 1811 ve 1815 nolu parseller ile Ankara İl, Kağıthane İlçesi, Pursaklar mahallesi 831 ada, 3 nolu parsel üzerinde bulunan 5 katlı yapının değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporunun düzenlenmesi** içlidir.

3. Tarafların Yükümlülükleri:

Ekspertiz Yükümlülükleri ve Teahhütleri:

Ekspertiz, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Ekspertiz, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları Nadir ERTÜRK (Sorumlu Değerleme Uzmanı / 400931) tarafından toplam 10 iş günü içerisinde tamamlanacaktır.

İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Ekspertiz'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu sureti, tapu teyidat yazıları, İmar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, turizm işletme belgesi, taşınmazın çalışmaları gibi gerekli olabilecek her türlü belge/bilgiyi Ekspertiz'e verecek ve taşınmazların görülmesi/ıncelenmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini Ekspertize iletecektir.

4. İşin Süresi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 10 (on) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli:

Hizmet bedeli, 2.750,-TL (İkibinyediyüzelli Türk Lirası) + KDV olarak belirlenmiştir.


LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:3/B
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 5590318472

- 1 -

(SÖZLEŞME NO: 514 – 2011/009)

6. Masraflar :

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmî kurum harçları hariç) Ekspertiz tarafından karşılanacaktır.

7. Uyuşmazlıkların Çözümü:

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü tebligat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekdiğerine bildirilecektir.

8. İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 02 Şubat 2011 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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

**Saray Matbaacılık, Kağıtçılık,
Kirtasiyecilik Tic. Ve San. A.Ş.**


LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gözetim No:37
Akşemsi Mehmet Kalıç
34725 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
MERSİS No:08030018479

