

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ankara İli, Altındağ İlçesi, Akköprü Mahallesi (Mahallen Zübeyde Hanım Mahallesi), 23100 Ada 1 Parsel, 4.659,09 m2 Yüzölçümüne Sahip, "BETON İŞYERİ" Vasıflı Ana Gayrimenkul İçerisinde Yer Alan Dükkan Vasfındaki 82, 83, 84, 85, 86, 87 ve 88 Bağımsız Bölüm Numaralı 7 Adet Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti

Rapor Tarihi: 13.10.2022

Rapor No: 2022.OZ.177

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.9. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
 - 3.5.1 Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkulün İmar Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7:EKLER

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 13.10.2022

1.2 Rapor Numarası : 2022.OZ.177

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soy Adları
Seçkin ÖZDEMİR (Spk Lisans No: 902369)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı
Dinçer KARAÇAY (Spk Lisans No: 404174)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 12.10.2022 ile 13.10.2022 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
2022/186 – 10.10.2022

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRNL. İML. SAN. A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRNL. İML. SAN. A.Ş.
ZÜBEYDE HANIM MAHALLESİ, KAZIM KARABEKİR NO: 7, KAT: 2, NO: 82-83-84-
85-86-87-88 ALTINDAĞ/ANKARA

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

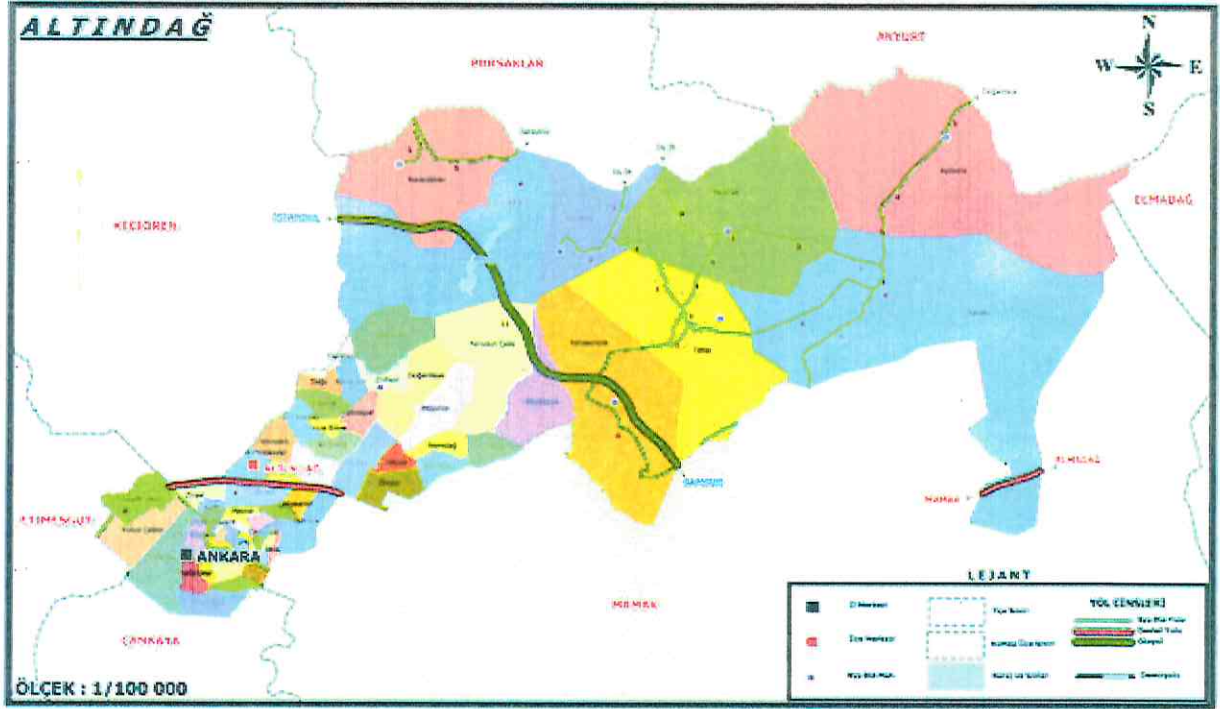
Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent 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 ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda 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. 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. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosağların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır. Ankara kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Altındağ İlçesi



Altındağ ilçesi, idari yönden 54 mahalle ve 1 belediyeden oluşmaktadır. İlçe toprakları ilk çağlardan itibaren insan topluluklarının yerleşim alanı olagelmıştır. Romalılar, Selçuklular ve Osmanlı döneminde önemli bir merkez olduğu tarihi kalıntıların zenginliğinden anlaşılmaktadır. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara başkent olunca, kentte hızlı bir nüfus artışı olmuş ve 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Başkent Ankara'nın ilk şehir merkezi bugünkü Altındağ Belediyesinin sınırları içinde yer almaktadır. Arazisi engebeli ve dağlık olan ilçenin kuzeyinde, üzerinde Çubuk Barajı bulunan Çubuk Çayı, güneyinde Ankara ve Hatip Çayları akar. Tarihi ve kültürel kalıntılar açısından oldukça zengin olan ilçenin en eski kalıntıları arasında Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı ve Roma Tiyatrosu sayılabilir. Yakın zamanların eserleri arasında Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi vardır. İlçenin dini yapıları arasında Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli, Karyağdı, Gülbaba, İzzettin Baba türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri yer alır. Hamamönü'ndeki Tarihi Konaklar; 1-Kamil Paşa Konağı: 19.yüzyılda Mavi Ağa tarafından yapılan konak 1980 yılında bakımsızlıktan yıkılmıştır. 2009 yılında Altındağ Belediyesince, tipik bir Ankara Evi tarzında aslına uygun olarak onarılmıştır. Mobilyaları, oyma işleri ve tavan süslemeleri ile dikkati çeken bir yapıdır. 2-Beynamlızade Konağı: Beynam Köyünde doğan Beynamlızade Haçı Mustafa Efendi (1866-1931) TBMM'nin 1.döneminde Ankara Milletvekili seçilmiş ve Sakarya Savaşı sırasında da orduda görev almıştır. Ankara milletvekili iken ailesiyle Hamamönü'ndeki bu konakta oturmuştur. 3-Kabakçı Konağı: İki katlı tipik bir Ankara evi olan konak Hamamönü mevkiinde yer alır, özellikle tavan süslemeleri ile dikkat çeker. 2009 yılı Aralık ayından beri Altındağ

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Belediyesince Kültür ve Sanat Evi olarak kullanılmakta; kültür, sanat, edebiyat ve tarih söyleşilerine, resim sergilerine ev sahipliği yapmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmazlar;

- Ankara İli, Altındağ İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi (Tapuda Akköprü Mahallesi) Kazım Karabekir Caddesi üzerinde bulunan 7 dış kapı numaralı Kültür İş Hanı içerisinde, 2. Katta konumlu, 82, 83, 84, 85, 86, 87 ve 88 numaralı dükkanlardır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 4.659,09 m² yüzölçümüne sahip olup güneydoğusunda Kazım Karabekir Caddesi, güneybatısında İstanbul Caddesi ile çevrilidir.
- Mevlana Bulvarına 1,3 kilometredir.
- Atatürk Bulvarına 1,1 kilometredir.
- Altındağ Belediyesi'ne 2,1 kilometredir.
- Taşınmazların UAVT Kodları: 82-1425102652, 83-1468301211, 84-1376504278, 85-1086413935, 86-1015616293, 87-1085813952, 88-1468001225 dir.



3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Altındağ İlçesi, Akköprü Mahallesi (yerinde Zübeyde Hanım Mahallesi) içerisinde yer alan Kazım Karabekir Caddesi üzerinde konumlu, 7 dış kapı numaralı Kültür İş Hanı içerisinde, 2. Katta konumlu, 82, 83, 84, 85, 86, 87 ve 88 numaralı dükkanlardır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Altındağ
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	AKKÖPRÜ
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Blok/Kat/Giriş/BBNo	:	-/2/-/82,83,84,85,86,87,88
Ada No.	:	23100
Parsel No.	:	1
Ana Taşınmaz Nitelik	:	BETON İŞYERİ
Yüzölçümü	:	4659,09 m ²
Niteliği	:	Dükkan
Maliği	:	GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ: 1/1
Tarihi	:	31.12.2009
Cilt	:	8
Sayfa	:	723, 724, 725, 726, 727, 728, 729
Yevmiye No	:	11560
Arsa Pay/Payda	:	7/1800,12/1800,12/1800,12/1800,14/1800,14/1800,14/1800
Taşınmaz ID	:	2627988,2627989,2627990,2627991,2627992,2627993,2627994

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Altındağ Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir. Altındağ Belediyesi İmar Arşivinde söz konusu taşınmaza ait aşağıdaki belgelere ulaşılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazların da içerisinde yer aldığı 24.06.1988 tarih 73 sayılı kısmi iskan belgesi ile 30.12.1988 tarih 214 sayılı kısmi iskan belgesi ile yapının tamamı için düzenlenen 26.12.1985 tarih 99 sayılı yapı ruhsatı belgesi Altındağ Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapı ruhsatı belgesi yol kotu altı 1, yol kotu üstü 3 kat sayılı olacak şekilde toplam 11.174 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Taşınmaza ait mimari projeler Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyasında incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuz belge ve bilginin olmadığı görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

12.10.2022 tarih ve saat 13:19 da Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre taşınmazların niteliği "Dükkan" olup tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Onaylı mimari projesine aykırı olarak;

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların arasında bulunan ayırıcı duvarların kaldırılarak birlikte kullanıldığı ve girişin 88 bb nolu taşınmaz üzerinden sağlandığı, ayrıca bina holünün yaklaşık 110 m2 bölümünün taşınmazların kullanımına dahil edildiği tespit edilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 23100 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı bulunan taşınmazda son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar; GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ: 1/1 mülkiyetindedir.

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye taşınmazın Ankara Büyükşehir Belediyesi yetkisinde olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz 15.07.2005 tarihli ve 1964 sayılı A.B.B. meclis kararıyla MİA Kentsel Dönüşüm Bölgesi 1. Etap 2. Kısımda yer almakta olup, taşınmaz 1/1.000 ölçekli plana göre ticaret alanında ayırık nizam, E:2.50 ve Hmax: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak taşınmazın bulunduğu 1/1.000 ölçekli ve bu planın üst ölçekli planı olan 1/5.000 ölçekli imar planları Ankara 6. İdare Mahkemesinin 14.01.2022 tarihinde 1/1000lik imar planının 2021/1286 sayılı kararıyla iptal edildiği, 31.03.2022 tarihinde 1/5000lik planın 2020/2166 sayılı kararıyla iptal edildiği ve iptal kararına itiraz yolunun açık olduğu, mevcut durumda taşınmazın plansız alanda kaldığı öğrenilmiştir. Konu taşınmazın üzerinde yer alan yapı yıkılması durumunda yapılaşmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 12.10.2022 tarihinde alınan takbis belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

-Bila tarih ve yevmiye numarası ile YÖNETİM PLANI: 8.1.1986 beyanı,

-03.12.2009 tarih 10683 yevmiye numarası ile Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. beyanı bulunmaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Altındağ Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir. Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın eski ada parselinin 9999 ada 2 parsel olduğu ve evrakların eski ada parseli göre düzenlendiği bilgisi alınmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Konu taşınmaz 15.07.2005 tarihli ve 1964 sayılı A.B.B. meclis kararıyla MİA Kentsel Dönüşüm Bölgesi 1. Etap 2. Kısımda yer almakta olup, taşınmaz 1/1.000 ölçekli plana göre ticaret alanında ayırık nizam, E:2.50 ve Hmax: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak taşınmazın bulunduğu 1/1.000 ölçekli ve bu planın üst ölçekli planı olan 1/5.000 ölçekli imar planları Ankara 6. İdare Mahkemesinin 14.01.2022 tarihinde 1/1000lik imar planının 2021/1286 sayılı kararıyla iptal edildiği, 31.03.2022 tarihinde 1/5000lik planın 2020/2166 sayılı kararıyla iptal edildiği ve iptal kararına itiraz yolunun açık olduğu, mevcut durumda taşınmazın plansız alanda kaldığı öğrenilmiştir. Konu taşınmazın üzerinde yer alan yapı yıkılması durumunda yapılaşmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanma izni bulunmakta olup, proje harici taşınmazlara dahil edilen bina ortak alanı bulunmasından dolayı yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam değildir.

Değerlemeye konu tüm taşınmazlar mahal kullanımı olarak birleştirilmiş ve projesine göre aralarında yer alan ayırıcı duvarlar kaldırılmıştır. Ayrıca konu taşınmazlarda bina ortak kullanımı niteliğinde olan koridor alanının her ne kadar sadece değerlemeye konu taşınmazlara erişim için kullanılsa da (değerlemeye konu olmayan diğer bağımsız bölümlerin istifadesi olmasa da) proje harici olan bu değişikliğin proje tadilatı ve tadilatın yapı kullanma izin belgesine bağlanması sonucunda mevcut kullanıma uygun hale geleceği görülmüştür.

Yukarıda belirtilen proje harici değişikliklerin ya proje tadilatı yapılarak projesine uygun hale getirilmesi ve yapı kullanma izin belgesi alması ya da taşınmazların projesine uygun hale getirilmesinin ardından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana gayrimenkul 2001 yılı öncesi inşa edilmiş olup yapı denetim hükümlerine tabi değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerlemesi yapılan 23100 ada 1 parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul; Tapu Kadastro Müdürlüğü dijital servis sağlayıcısı WebTapu Portalı ve Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut olan mimari projelere göre inşa edilmiştir. Raporda yapının belirtilen alanları ve fiziksel özellikleri onaylı mimari projeye istinaden belirtilmiş, değer takdiri de bu esaslar çerçevesinde yapılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Altındağ İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmaz ilçe sınırları içerisinde yer alan Akköprü Mahallesi (yerinde Zübeyde Hanım Mahallesi) içerisinde yer almaktadır. Bölgeye olan talep, bölgenin ticari aktivitesi en yüksek olan bölgesi olmasından kaynaklanmaktadır. Bölgede altyapı ve ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölge; işyeri büyüklüklerine bağlı olarak, küçük ve orta ölçekli işletmeler tarafından ticari amaçlı 7-8 katlı binalardan oluşmaktadır. Bölgenin şehir merkezine yakın konumda olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2018 yılında gelişmiş ekonomilerin büyüme oranlarının 2017'ye göre bir miktar hız kazanarak yüzde 2,4'e yükselmesi beklenmektedir. 2019 yılında ise bu oranın başta ABD ve Avro Bölgesi olmak üzere gelişmiş ekonomilerde beklenen ivme kaybı sonucu yüzde 2,1 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Orta vadede çıktı açığının kapanması ve para politikalarında normalleşme adımlarının devam etmesiyle birlikte gelişmiş ekonomilerin, son dönem büyüme ortalamalarının altında büyümesi beklenmektedir. ABD'de büyümenin, mali teşviklerin etkisiyle 2018'de yüzde 2,9'a ulaşması beklenmektedir. 2019 yılında güçlü iç talebin ekonomiyi tam istihdam seviyelerinin üzerine çıkarması ve ithalat ile cari açığı artırması öngörülmekle birlikte Çin'den ithal etmen ürünlere uygulanan tarifeler ve yakın zamanda açıklanan diğer ticari önlemlerin baskılayıcı etkisiyle büyümenin yüzde 2,5'e düşmesi beklenmektedir. Mevcut makroekonomik görünüm çerçevesinde Fed'in önümüzdeki dönemde de faiz artışlarını sürdürmesi beklenmektedir. 2017 yılında yüzde 2,4 oranında büyüyen Avro Bölgesinin 2018 ve 2019 yıllarında bir miktar ivme kaybederek sırasıyla yüzde 2 ve yüzde 1,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Hâlihazırda devam eden destekleyici para politikası, artan tüketim harcamaları ve istihdamdaki iyileşme ılımlı büyüme oranını desteklemektedir. Ancak, küresel düzeydeki ticari gerilimlerin artması, ECB'nin para politikası normalleşme sürecine ilişkin Üye ülkelerin olası uyum sorunları, İngiltere'nin AB'den ayrılma (Brexit) süreci, İtalya ekonomisindeki mali kırılganlıklar ve Avrupa dışındaki jeopolitik ve siyasi gerilimler ile göçmen sorunu Avro Bölgesi ekonomisi üzerinde önümüzdeki dönemde risk ve belirsizlik oluşturmaktadır.

2017 yılında yüzde 4,7 oranında büyüyen yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin, 2018 ve 2019 yıllarında da aynı oranda büyümesi öngörülmektedir. Hindistan ekonomisindeki

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

beklenen güçlü büyüme, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin büyümesine katkı sağlarken, ABD'nin 2018 yılında uygulamaya koyduğu tarifeler sebebiyle Çin'in daha düşük oranda büyümesi ihtimali, söz konusu ekonomilerin büyümesi açısından aşağı yönlü risk arz etmektedir. Bununla birlikte petrol fiyatlarındaki yükseliş trendi özellikle petrol ihracatçısı ülkelerin büyümelerini destekleyecektir. 2017 yılında yüzde 6,9 oranında büyüyen Çin ekonomisinin 2018 ve 2019 yıllarında bir miktar ivme kaybederek sırasıyla yüzde 6,6 ve yüzde 6,2 oranlarında büyümesi öngörülmektedir. ABD'nin uyguladığı tarifelerin yanında, özel sektör borçluluğunu azaltmaya yönelik tedbirler ve ekonomide yeniden dengelenme politikaları da Çin büyümesini aşağı yönlü baskılamaktadır. 2017 yılında yüzde 6,7 ile son yılların en düşük büyüme oranını kaydeden Hindistan ekonomisinin ise 2018 ve 2019 yıllarında kamu yatırımlar: ve imalat sanayiindeki güçlü artışla birlikte sırasıyla yüzde 7,3 ve yüzde 7,4 oranlarında büyümesi öngörülmektedir. Bütün bu gelişmeler ve riskler dikkate alındığında dünya ekonomisinin 2018 ve 2019 yıllarında yüzde 3,7 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2017 yılında yüzde 5,2 oranında büyüyerek güçlü bir görünüm sergileyen dünya ticaret hacminin gümrük tarifeleri başta olmak üzere korumacı politikaların etkisiyle önümüzdeki dönemde büyüme ivmesini bir miktar kaybederek 2018 yılında yüzde 4,2 ve 2019 yılında yüzde 4 oranında büyümesi beklenmektedir. ABE, Kanada ve Meksika 30 Eylül 2018 tarihinde 24 yıllık NAFTA'nın yerine geçecek olan ve USMCA olarak anılan yeni çok taraflı bir serbest ticaret anlaşması üzerinde uzlaşmaya varmışlardır. Yeni anlaşmanın; otomobil sektörü, süt; ürünleri, fikri mülkiyet hakları ve geçerlilik süresi gibi alanlarda NAFTA'dan temel farkları bulunmaktadır. Bu anlaşmanın başta Çin olmak üzere Uzak Doğu ülkelerinin USMCA'ya taraf olan ülkelerle ticareti olumsuz etkilemesi beklenmektedir. Son yıllarda küresel istihdam piyasasındaki koşulların iyileşmesiyle birlikte dünya işsizlik oranı yaklaşık yüzde 5,5 düzeyinde istikrar kazanmıştır. 2017 yılında yüzde 4,4 olarak gerçekleşen ABD işsizlik oranının 2018 yılında yüzde 3,833 ve 2019 yılında ise yüzde 3,5'e gerilemesi beklenmektedir. Avro Bölgesinde ise 2017 yılında yüzde 9,1 olan işsizlik oranının 2018 yılında yüzde 8,3'e ve 2019 yılında yüzde 8'e gerileyeceği tahmin edilmektedir. Ancak gelişmiş ekonomilerde reel ücret artışlarının sınırlı olması ve işgücü piyasasındaki görece düşük verimlilik düzeyleri gibi yapısal problemler varlığını sürdürmektedir. 2018 yılında küresel enflasyon oranının 2017 yılına kıyasla artarak yüzde 3,8 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. Enerji başta olmak üzere, emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü hareket dünya genelinde enflasyonu artırmaktadır. 2017 yılında gelişmiş ekonomilerde yüzde 1,7 artarak gerçekleşen yıllık ortalama enflasyonun 2018 yılında 0,2 puan artarak yüzde 2,0 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. 2017 yılında yüzde 4,3 olan yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin enflasyon oranının ise 2018 yılında 0,7 puan artışla yüzde 5 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. 2013 yılından itibaren ciddi oranlarda azalan gelişmekte olan ekonomilere yönelik net sermaye akımları 2018 yılında önemli ölçüde artış kaydetmiştir. 2017 yılındaki sermaye girişlerinin önemli bir kısmın: doğrudan yabancı yatırımlar oluşturmuştur. Başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerin para politikalarındaki normalleşme süreci, küresel likiditede sıkılaşma ve büyüme görünümündeki aşağı yönlü riskler, gelişmekte olan ekonomilere yönelik net sermaye akımların: 2018 yılında olumsuz

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

etkilemiştir. Önümüzdeki dönemde söz konusu net sermaye akımlarının pozitif ancak düşük düzeyde gerçekleşmesi beklenmektedir. Enerji fiyatları son dönemde yüksek petrol fiyatlarının etkisiyle artış göstermiştir. ABD'nin rekor seviyedeki yüksek petrol üretimine rağmen, 2018 yılının ilk yarısındaki arz kesintileri ve güçlü ekonomik faaliyet OECD ülkelerinin petrol stoklarını hızla düşürmüş, 2018 yılı Mayıs ve Temmuz aylarında petrol fiyatlarının 2014 yılı Kasım ayından bu yana en yüksek seviyelere çıkmasına neden olmuştur. Daha sonra Suudi Arabistan ve Rusya'daki yüksek üretim düzeyleri petrol piyasasını yeniden dengelemiştir. Bu gelişmelere rağmen İran'ın petrol ihracatının 2018 yılı Kasım ayından itibaren kısıtlanacak olması petrol fiyatlarında Ağustos ayı ortasından itibaren hızlı bir artışa neden olmuştur. 26 Ekim 2018 itibarıyla Brent tipi ham petrol fiyatları 76 ABD doları seviyesindedir. Uluslararası ekonomik işbirliğini artırmayı amaçlayan ve küresel ekonomik kararların alındığı önemli bir platform olan G20 zirvesi 21-22 Temmuz 2018 tarihlerinde Arjantin'in dönem başkanlığında yapılmıştır. Toplantıda küresel ekonomi, teknolojik değişimin ekonomiler üzerindeki etkisi, özel sektörün altyapı yatırımlarına katılması, güçlü, sürdürülebilir ve dengeli büyüme çerçevesi, uluslararası finansal mimari, finansal düzenlemeler, vergi, eşitsizlik ve istihdam gibi konular ele alınmıştır. Toplantının ardından yayımlanan bildiriye, küresel büyümenin gücünü korumasına karşın daha dengesiz hale geldiği belirtilmiş, kısa ve orta vadeli aşağı yönlü risklerin yükseldiği vurgulanmış, ancak korumacı ticaret politikalarından kaçınılmasına yönelik net bir ifadeye yer verilmemiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2017 yılında GSYH, yüzde 7,4 oranında artış hızıyla 2013 sonrası dönemde kaydedilen en yüksek büyüme hızına ulaşmıştır. Bu dönemde, genişleyici bir maliye politikası uygulanmış, Hazine destekli Kredi Garanti Fonunun (KGF) kredi kefalet teşviki sayesinde firmaların krediye erişim imkânları artırılmış, makro ihtiyati politikalara ilişkin genişletici bir çerçeve ortaya konulmuş, böylece iktisadi faaliyet ve yurt içi talep güçlü şekilde desteklenmiştir. Bu tedbirler sayesinde ekonomi 2017 yılının ilk yarısında potansiyeline yakın bir performans göstererek yüzde 5,3 oranında büyürken, ikinci yarısında büyüme ivme kazanmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde büyüme oranı, özellikle bir önceki yılın aynı çeyreğinden gelen baz etkisiyle, son 24 çeyreğin en yükseği olan yüzde 11,5 oranına ulaşırken, son çeyrekteki büyüme hızı yüzde 7,3 olmuştur. 2017 yılında uygulanan teşvik ve tedbirlerin ekonomi üzerinde hızlı bir şekilde etkide bulunduğu ve iktisadi faaliyetteki güçlenmenin sektörel yayılımının arttığı gözlenmiştir. 2017 yılında sanayi sektörü büyümesi yüzde 9,1 oranında gerçekleşerek son altı yılın en yüksek seviyesine ulaşırken, hizmetler sektörü yüzde 7,8, tarım sektörü ise yüzde 4,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece, büyümeye sanayi sektörünün katkısı 1,8, hizmetler sektörünün katkısı 4,8 ve tarım sektörünün katkısı 0,3 puan olmuştur. Harcama yönünden incelendiğinde, yüzde 7,4 oranındaki yurtiçi talep kaynaklı büyümeye toplam tüketim 4,4 puan katkı verirken, toplam sabit sermaye yatırımlarının katkısı yüzde 2,3 puan olmuştur. Net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 0,1 puanda kalmıştır. Büyümeye üretim faktörlerinin katkıları incelendiğinde, toplam faktör verimliliğinin pozitif katkı verdiği, sermaye stoku ve istihdamın katkılarının da

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

güçlü bir biçimde arttığı görülmüştür. 2017 yılında kaydedilen canlanma 2018 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiş ve ekonomi yüzde 7,3 oranında büyümüştür. Büyümeye bu dönemde sanayi sektörü yüzde 8,1 oranındaki büyüme oranı ile 1,7 puan, hizmetler sektörü ise yüzde 7,2 oranındaki büyüme oranı ile 4,7 puan olumlu katkı vermiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde, yüzde 9,3 oranında artan özel tüketimin büyümeye katkısı 5,8 puan, yüzde 4,9 oranında artan kamu tüketiminin büyümeye katkısı 0,7 puan olmuştur. Net mal ve hizmet ihracatı bu dönemde büyümeye negatif katkı verirken toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 7,9 oranında artarak büyümeye 2,3 puan katkı vermiştir. Yatırım harcamalarının büyümeye yaptığı bu katkının 1,7 puanı inşaat yatırımlarındaki artıştan kaynaklanmıştır. 2017 yılında olduğu gibi, 2018 yılının ilk altı ayında da ekonomik büyüme yurtiçi talep kaynaklı gerçekleşmiştir. 2018 yılının ikinci çeyreğinden itibaren Fedin faiz artışları ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla ülkemizdeki finansal piyasalardaki oynaklık artmış, buna bağlı olarak finansman maliyetleri yükselmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren yurt içi talep, tüketim ve yatırım harcamalar ılımlı bir seyir izlemiştir. Bu çerçevede ekonomi yılın ikinci çeyreğinde yüzde 5,2, yılın ilk yarısında ise yüzde 6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. 2018 yılının ilk yansında canlı seyreden iç talep, yükselen ham petrol ve emtia fiyatları ile altın ithalatı kaynaklı olarak ithalatın ihracattan daha güçlü seyretmesi nedeniyle dış ticaret açığı genişlemiştir. Bu dönemde, üretim yönünden sanayi ve hizmetler sektörlerinin katma değerlerinde kaydedilen artışlar büyümeyi desteklerken, olumsuz hava koşulları nedeniyle tarımsal üretim, özellikle ikinci çeyrekte zayıf bir görünüm sergilemiştir. Tüketimde düşüş ve yatırımlarda ivme kaybına bağlı olarak yurtiçi talebin zayıflaması, diğer taraftan net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısının artması ile ekonomide dengelenme eğiliminin 2018 yılının ikinci yarısında daha da belirginleşmesi beklenmektedir. Nitekim yılın üçüncü çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyette görece bir yavaşlamanın gerçekleştiğini gösterirken, oluşan rekabetçi kur düzeyinin de etkisiyle dış ticaret dengesinde iyileşme ve turizm gelirlerinde artış göze çarpmaktadır. Yılın son çeyreğinde, belirsizliklerin ve döviz kurundaki dalgalanmaların azalacağı, ekonomideki dengelenme sürecinin bir süre daha devam edeceği öngörüsü altında, 2018 yılının GSYH büyümesinin yüzde 3,8 seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında büyümeye ağırlıklı olarak sermaye stokunun katkı vermesi, toplam faktör verimliliğinin katkısının ise pozitif olması beklenmektedir. 2017 yılında gerçekleşen güçlü büyüme performansı ve uygulanan teşviklerin neticesinde bir önceki yıla göre, toplam istihdam 984 bin kişi, tarım-dışı istihdam ise 825 bin kişi artmıştır. Ancak, işgücüne katılma oranının bir önceki yıla göre 0,8 puan yükselmesinin ve yıla yüksek işsizlik oranıyla başlanmasının da etkisiyle, 2017 yılında işsizlik oranı bir önceki yıl ortalaması olan yüzde 10,9'da sabit kalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı yüzde 13, genç nüfusta işsizlik oranı ise yüzde 20,8 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Temmuz döneminde (Haziran-Temmuz-Ağustos) geçen yılın aynı dönemine göre istihdam edilenlerin sayısı 507 bin kişi artarak 29.265 bin kişi, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artış ile yüzde 48,2 olmuştur. Bu dönemde işsizlik oranı 0,1 puanlık artış ile yüzde 10,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2018 yılında işsizlik oranının yüzde 11,3 olması beklenmektedir. Ekonomik aktivitenin hızlanmasıyla ertelenmiş olan ithalat gerçekleşmiş ve dış ticaret açığı 2017 yılında

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

76,8 milyar ABD dolarına yükselmiştir. Dış ticaret açığının artmasına bağlı olarak 47,4 milyar ABD doları olarak gerçekleşen cari işlemler açığı milli gelirin yüzde 5,6'sı seviyesine yükselmiştir. Küresel korumacılık eğilimlerindeki artışa rağmen, 2018 yılının Ocak-Ağustos döneminde ihracat, üretime ve ihracata yönelik desteklerin devam etmesinin de etkisiyle yüzde 5,2 oranında artmış ve 108,6 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Büyük ölçüde enerji fiyatlarının artmasına bağlı olarak yüzde 5,9 oranında artan ithalat 157,8 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Bu dönemde, sektöre yönelik desteklerin olumlu etkisi ve jeopolitik olumsuzlukların azalmasına bağlı olarak net seyahat gelirleri yüzde 26 oranında artış kaydetmiştir. Yılın kalan aylarında ticaret ortaklarımızın talebindeki canlılığın devam etmesine bağlı olarak ihracatta toparlanmanın ve ithalatta da gözlenen gerilemenin sürmesiyle 2018 yılı dış ticaret açığının 66 milyar ABD doları seviyesine gerilemesi tahmin edilmektedir. Dış ticaret açığındaki öngörüler ile seyahat gelirlerindeki artışın devamı neticesinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının 2018 yılında yüzde 4,7 seviyesine gerilemesi beklenmektedir. Yurt içi tasarrufların GSYH'ya oranının, 2017 yılında bir önceki yıla göre, özel tasarruflarda kaydedilen artışın etkisiyle, 1 puan artarak yüzde 25,4 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Bu dönemde, özel tüketim artışının özel harcanabilir gelir artışının gerisinde kalmasının neticesinde özel kesim tasarruf oranının bir önceki yıla göre 1,3 puan artarak yüzde 23'e ulaşması beklenmektedir. 2017 yılında ise kamu tasarruflarının GSYH'ya oranının yüzde 2,4 olması beklenmektedir. 2018 yılında toplam yurt içi tasarruf oranının, bir önceki yıla göre 0,5 puan artarak yüzde 25,9 olacağı tahmin edilmektedir. Bu gelişmede, 2017 yılına göre kamu harcanabilir gelirindeki düşüş kaynaklı olarak kamu tasarrufunun 1,2 puan azalmasına karşın özel tasarrufların 1,7 puan artması belirleyici olmaktadır. 2016 yılından bu yana enflasyona dair gelişmelerde temel olarak Türk Lirasındaki değer kaybı başta olmak üzere, ithalat fiyatları, işlenmemiş gıda fiyatları ile iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin yarattığı talep artışı belirleyici olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde tüketici enflasyonu hızlı bir artış kaydetmiştir. Enflasyondaki yükseliş alt grupların geneline yayılan bir görünüm sergilemiş, ancak, özellikle gıda, enerji ve temel mal kalemlerindeki artış daha belirgin olmuştur. Çekirdek enflasyon göstergelerinin de belirgin şekilde yükseldiği ve ekonomik birimlerin fiyat artırma eğiliminin oldukça kuvvetlendiği gözlenmiştir. Toplam talep koşullarının enflasyon üzerindeki yükseltici etkisi ikinci çeyrek itibarıyla kademeli olarak zayıflamaya başlamakla birlikte, maliyet yönlü baskılar ve bozulan fiyatlama davranışları enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Sonuç olarak, 2016 yılını yüzde 8,5 düzeyinde kapatan TÜFE artışı 2017 yılında yüzde 11,9 olmuş, 2018 yılının Eylül ayında ise yüzde 24,5 seviyesine yükselmiştir. Yılın geri kalanında, para ve maliye politikalarındaki sıkı duruş, Enflasyonla Topyekün Mücadele Programında öngörülen uygulamalar, finansal piyasalarda istikrar ve beklentilerin yönetimiyle TÜFE'nin yılsonunda yüzde 20,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2017 yılında GSYH'ya oranla yüzde 1,8 olarak gerçekleşen kamu kesimi borçlanma gereğinin 2018 yılında yüzde 2,7'ye; yüzde 1 olan program tanımlı kamu kesimi açığının ise yüzde 2,1'e yükselmesi beklenmektedir. 2018 yılının ilk yarısında GSYH'da yüzde 6,2 oranında artış kaydedilmiştir. Bu dönemde katma değer artış hızları, tarım, sanayi ve hizmetler (inşaat dâhil) sektörlerinde sırasıyla yüzde 1,2, yüzde 6,2 ve yüzde

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

6,7 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılının ikinci yansına ilişkin reel sektörde bazı öncü göstergeler ekonomik aktivitede dengelenme eğilimine girildiğine işaret etmektedir. 2018 yılının ilk yarısında sanayi üretimi yüzde 7,3 artarken, Temmuz ve Ağustos aylarında sanayi üretim endeksi bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,6 oranında azalmıştır. Kapasite kullanım oranları, Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) ve elektrik üretim ve tüketimi yılın ilk yarısına göre daha zayıf bir görünüm sergilemektedir. Bu nedenle, yılın üçüncü çeyreğinde GSYH artışının yılın ilk yarısına kıyasla daha düşük seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir. Ekonomideki dengelenme sürecinin dördüncü çeyrekte de devam edeceği öngörüsü ile GSYH artışının 2018 yılında yüzde 3,8 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Üretim sektörleri itibarıyla katma değer artış hızlarının tarım sektöründe yüzde 1,3, sanayi sektöründe yüzde 4,2 ve hizmetler sektöründe (inşaat dâhil) yüzde 3,9 olması beklenmektedir. b) 2019 Yılı Hedefleri Yeni Ekonomi Programı (YEP) kapsamında açıklanan 2019-2022 Orta Vadeli Programıyla (OVP) öngörülen makroekonomik dengelenme sürecine yönelik politika ve tedbirlerin hızlı ve etkin bir şekilde hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Kısa vadede fiyat istikrarının ve finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi, ekonomide dengelenmenin ve bütçe disiplininin sağlanması, orta vadede sürdürülebilir büyüme ve adaletli paylaşımaya yönelik ekonomik değişimin gerçekleştirilmesinin amaçlandığı OVP'nin ilk yılında, GSYH büyüme hızının yüzde 2,3 olarak gerçekleşmesi, katma değer ise tarım sektöründe yüzde 1,5, sanayi sektöründe yüzde 1,6, hizmetler sektöründe (inşaat dâhil) yüzde 2,6 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrikte <input type="checkbox"/>
<i>İnşaat Nizamı</i>	Ayrık	<i>Güvenlik</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Yapım yılı</i>	1985	<i>Otopark</i>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<i>Elektrik</i>	Var	<i>Yüzme Havuzu</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Su</i>	Var	<i>Asansör</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Kanalizasyon</i>	Var	<i>Yangın Merdiveni</i>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<i>Doğalgaz</i>	Var	<i>Dış Cephe</i>	Normal dış cephe boyalı	
<i>Su Deposu-Hid.</i>	Var	<i>Çatı Tipi</i>	Betonarme taşıyıcılı çatı	
<i>Yangın Tesisatı</i>	Yok	<i>Jeneratör</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Ana gayrimenkul, 4.659,09 m2 yüzölçümüne sahip 23100 ada, 1 parsel (eski 9999 ada 2 parsel) üzerinde 3/B yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrıık nizamda inşa edilmiş binadan meydana gelmiştir. Taşınmazın bulunduğu bina; 1 bodrum + zemin + 2 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın 1. bodrum katında 15 adet ticari depo, zemin katta 34 adet dükkan, 1. normal katta 30 adet dükkan ve 2. normal katta 30 adet dükkan olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 109 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın girişi zemin kat seviyesinden güney yönünden ve Kazım Karabekir Caddesine göre ön cepheden sağlanmaktadır. Bina girişinde demir doğrama kapı mevcut olup giriş ve koridor zeminleri mermer kaplamadır.

- 82 bağımsız bölüm numaralı dükkan; binanın 2.katında yer alan kuzeybatı cepheli dükkan. Onaylı mimari projesine göre 40 m2 alana sahip olup dükkan bölümünden oluşmaktadır ve 4,40 m vitrin cephesi bulunmaktadır.
- 83 bağımsız bölüm numaralı dükkan; binanın 2.katında yer alan kuzeybatı cepheli dükkan. Onaylı mimari projesine göre 70 m2 alana sahip olup dükkan bölümünden oluşmaktadır ve 4,40 m vitrin cephesi bulunmaktadır.
- 84 bağımsız bölüm numaralı dükkan; binanın 2.katında yer alan kuzeybatı cepheli dükkan. Onaylı mimari projesine göre 65 m2 alana sahip olup dükkan bölümünden oluşmaktadır ve 6,10 m vitrin cephesi bulunmaktadır.
- 85 bağımsız bölüm numaralı dükkan; binanın 2.katında yer alan güneybatı cepheli dükkan. Onaylı mimari projesine göre 60 m2 alana sahip olup dükkan bölümünden oluşmaktadır ve 6,15 m vitrin cephesi bulunmaktadır.
- 86 bağımsız bölüm numaralı dükkan; binanın 2.katında yer alan güneybatı cepheli dükkan. Onaylı mimari projesine göre 60 m2 alana sahip olup dükkan bölümünden oluşmaktadır ve 6,15 m vitrin cephesi bulunmaktadır.
- 87 bağımsız bölüm numaralı dükkan; binanın 2.katında yer alan güneybatı cepheli dükkan. Onaylı mimari projesine göre 60 m2 alana sahip olup dükkan bölümünden oluşmaktadır ve 6,15 m vitrin cephesi bulunmaktadır.
- 88 bağımsız bölüm numaralı dükkan; binanın 2.katında yer alan dükkan. Onaylı mimari projesine göre 58 m2 alana sahip olup dükkan bölümünden oluşmaktadır ve 7,70 m ve 9,60 m vitrin cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazların girişi 88 bağımsız bölüm numaralı dükkan üzerinden sağlanmakta olup taşınmazların arasında bulunan yaklaşık 110 m2 bina holünün kullanıma alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca toplam kullanım alanı dahilinde wc, mutfak, mescit, depo ve ofis bölümleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Girişte alüminyum doğrama kapı bulunmakta olup zeminler laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Wc bölümlerinde gerekli vitrifiye ve armatür elemanları bulunmakta olup zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Aydınlatmalar spot aydınlatma olup pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Yapı yaşı ve kalitesi
- İç yapı kaliteleri
- Ticari potansiyeli baz alınmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkez Semt
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: İşyeri
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: Bodrum+Zemin+2 Kat
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 4.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 37 yıl
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın ana ulaşım arterlerine yakın mesafede yer alması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- İl merkezine yakın konumda yer almaları

Olumsuz Etkenler:

- Ara katta konumlu olmaları
- Gayrimenkul satışlarında yaşanan durağanlık
- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi
- Küresel çapta yaşanan salgın hastalıklar
- Proje dışı unsurlarının olması

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdirleri yasal ve mevcut alanlar ile mevcut satışlar dikkate alınarak ayrı ayrı yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” yöntemleri analiz edilerek kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülkler hali hazırda dükkan nitelikli olup gelir analizi yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

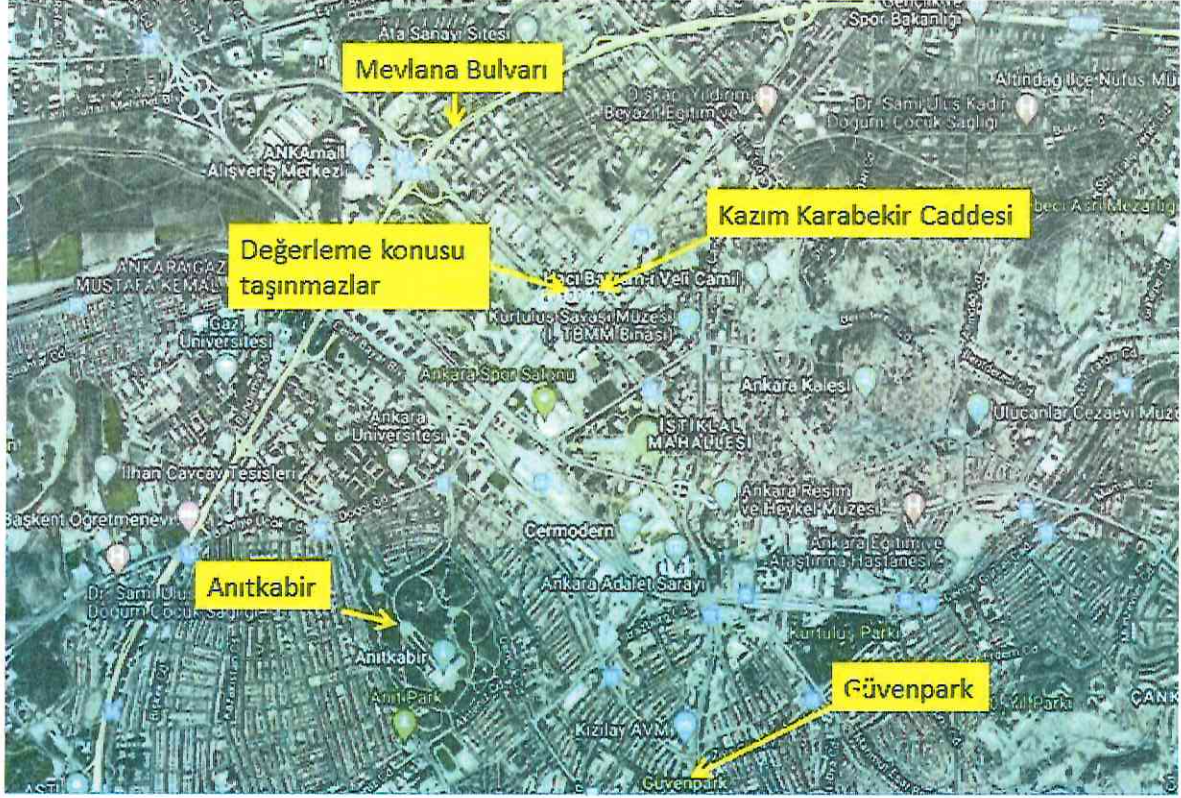
Değerleme konusu taşınmazların dükkan nitelikli olmasından dolayı değer tespitinde maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri



Satılık Emsaller

Emsal 1: Remax Borsa 3 5332155903; Sütçü Kemal İşhanı içerisinde 2.katta yer alan, işhanı içerisindeki 65 m2 kullanım alanına sahip dükkan 675.000 TL bedelle pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak dezavantajlıdır. (10.385 TL/m2)

Emsal 2: Remax Borsa 3 5332155903; Konu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçı ile yapılan görüşmede; taşınmazların konumları ve katları itibariyle birim m2 fiyatlarının 12.000 TL/m2 olacağı bilgisi alınmıştır. (12.000 TL/m2)

Emsal 3: Sahibi; Taşınmazlarla aynı bölgede, Kazım Karabekir Caddesine cepheli binada 1.katta ve cadde cepheli, 40 m2 alana sahip dükkanın 700.000 TL bedelle pazarlandığı ve pazarlık oayı olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın kat ve konum avantajı bulunmaktadır. Pazarlık sonrası 650.000 TL bedelle satın alınabileceği düşünülmektedir. (16.250 TL/m2)

Emsal 4: Sahibi 5324832251; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan iş merkezi içerisinde bulunan, 1. normal katta, 40 m2 brüt kullanım alanına sahip dükkan 420.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlıdır. (10.500 TL/m2)

Emsal 5: Kültür İş Hanı Yöneticisi 5319000253; Taşınmazların bulunduğu işhanının yöneticisi ile yapılan görüşmede taşınmazların birim m2 fiyatının 12.000 TL/m2 olacağı bilgisi alınmıştır. (12.000 TL/m2)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Kiralık Emsaller

Emsal 6: Kültür İş Hanı Yöneticisi 5319000253; Taşınmazlarla aynı katta, toplamda 100 m2 olan 3 adet dükkanın 6.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu ve pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık sonrası 5.000 TL/ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. (50 TL/ay/m2)

EMSAL 1								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
65,00	1,00	65,00	675.000,00 ₺	3%	654.750 ₺	10.073,08 ₺	19%	₺12.007,11
EMSAL 3								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
40,00	1,00	40,00	700.000,00 ₺	10%	630.000 ₺	15.750,00 ₺	-24%	₺12.001,50
EMSAL 4								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
40,00	1,00	40,00	420.000,00 ₺	3%	407.400 ₺	10.185,00 ₺	18%	₺12.008,12

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekaresi birim satış/kira değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, katı, büyüklüğü, inşai malzeme kalitesi, iç özelliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %10 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresi birim fiyatları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

2022 yılı içerisindeki dolar kuru ve emlak piyasasındaki olağan dışı artış ile ulaşılan farklılıklar değerlemede dikkate alınmış olup 13.10.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve araştırılan emlak satış piyasası değerlendirilmesinde baz alınmıştır. İleriki tarihlerde dolar kurundaki ani değişim ve emlak piyasasında yaşanabilecek olumsuz durumda yeniden güncel değerlendirme raporu hazırlanması önerilmektedir.

Güncel piyasa koşullarında yapılan incelemelerde bölgedeki benzer dükkanların 10.000 TL/m2 ila 12.500 TL/m2 arasında satıldığı tespit edilmiştir. Yapıların kalitesi ve gerçekçi piyasa değerleri raporda göz önüne alınmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların iskanlı yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller dükkan nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu alışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/ankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait ilgili resmi kurumlarca onaylanmış mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın projesine, ruhsatına ve iskanına istinaden resmi kurumlarca izinlerinin alındığı ve yasal çerçevelerinin tamamlandığı tespit edilmiştir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Yedinci Bölüm Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar madde 22 kapsamında yapıların tamamının tüm izinlerinin alınmış olması, cins değişikliğinin yapılar kat mülkiyetine geçmesi, tapu kayıtlarında ipotek bulunmaması ve gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmaması şartı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu tüm taşınmazlar mahal kullanımı olarak birleştirilmiş ve projesine göre aralarında yer alan ayırıcı duvarlar kaldırılmıştır. Ayrıca konu taşınmazlarda bina ortak kullanımı niteliğinde olan koridor alanının her ne kadar sadece değerlemeye konu taşınmazlara erişim için kullanılsa da (değerlemeye konu olmayan diğer bağımsız bölümlerin istifadesi olmasa da) proje harici olan bu değişikliğin proje tadilatı ve tadilatın yapı kullanma izin belgesine bağlanması sonucunda mevcut kullanıma uygun hale geleceği görülmüştür.

Yukarıda belirtilen proje harici değişikliklerin ya proje tadilatı yapılarak projesine uygun hale getirilmesi ve yapı kullanma izin belgesi alması ya da taşınmazların projesine uygun hale getirilmesinin ardından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımının kullanılması ve maliyet oluşumu yaklaşımı yönteminin kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan depo ve arsa araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Değerlemeye konu 23100 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen mimari proje ve ekleri brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" yöntemleri analiz edilerek kullanılmıştır.

Taşınmazların birlikte kullanılmasından dolayı kiralanması durumunda yasal ve mevcut duruma esas aylık toplam kira bedelinin 16.650 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
BB NO	ALAN	BİRİM	FIYAT	TUTAR	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2)
82	40,00	m ²	12500,00	500.000 TL	1.650 TL	41,25
83	70,00	m ²	12285,71	860.000 TL	2.850 TL	40,71
84	65,00	m ²	12000,00	780.000 TL	2.600 TL	40
85	60,00	m ²	12000,00	720.000 TL	2.400 TL	40
86	60,00	m ²	12000,00	720.000 TL	2.400 TL	40
87	60,00	m ²	12000,00	720.000 TL	2.400 TL	40
88	58,00	m ²	12068,97	700.000 TL	2.350 TL	40,52
TOPLAM DEĞER		5.000.000,00 TL		TOPLAM KİRA DEĞERİ	16.650,00 TL	282,48 TL
BİLGİ AMAÇLI BÜYÜMELER DAHİL DEĞER						
BB NO	ALAN	BİRİM	FIYAT	TUTAR	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2)
82	40,00	m ²	12500,00	500.000 TL	1.650 TL	41,25
83	70,00	m ²	12285,71	860.000 TL	2.850 TL	40,71
84	65,00	m ²	12000,00	780.000 TL	2.600 TL	40
85	60,00	m ²	12000,00	720.000 TL	2.400 TL	40
86	60,00	m ²	12000,00	720.000 TL	2.400 TL	40
87	60,00	m ²	12000,00	720.000 TL	2.400 TL	40
88	58,00	m ²	12068,97	700.000 TL	2.350 TL	40,52
BİNA HOLÜ	58,00	m ²	4655,17	270.000 TL	900 TL	15,52
TOPLAM DEĞER		5.270.000,00 TL		TOPLAM KİRA DEĞERİ	17.550,00 TL	298,00 TL

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Taşınmazın K.D.V hariç yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 5.000.000 TL (Beşmilyon Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

Taşınmazın K.D.V dahil yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 5.900.000 TL (Beşmilyondokuzyüzbin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

1 USD=~ 18,58 TL, 1 €=~ 18,02 TL olarak kabul edilmiştir. (13.10.2022 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın KDV hariç döviz cinsinden değeri; yasal ve mevcut durumda; 269.106,57 USD, 277.469,48 EURO dur.



FORM



Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemede, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 13.10.2022 tarihinde 57 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

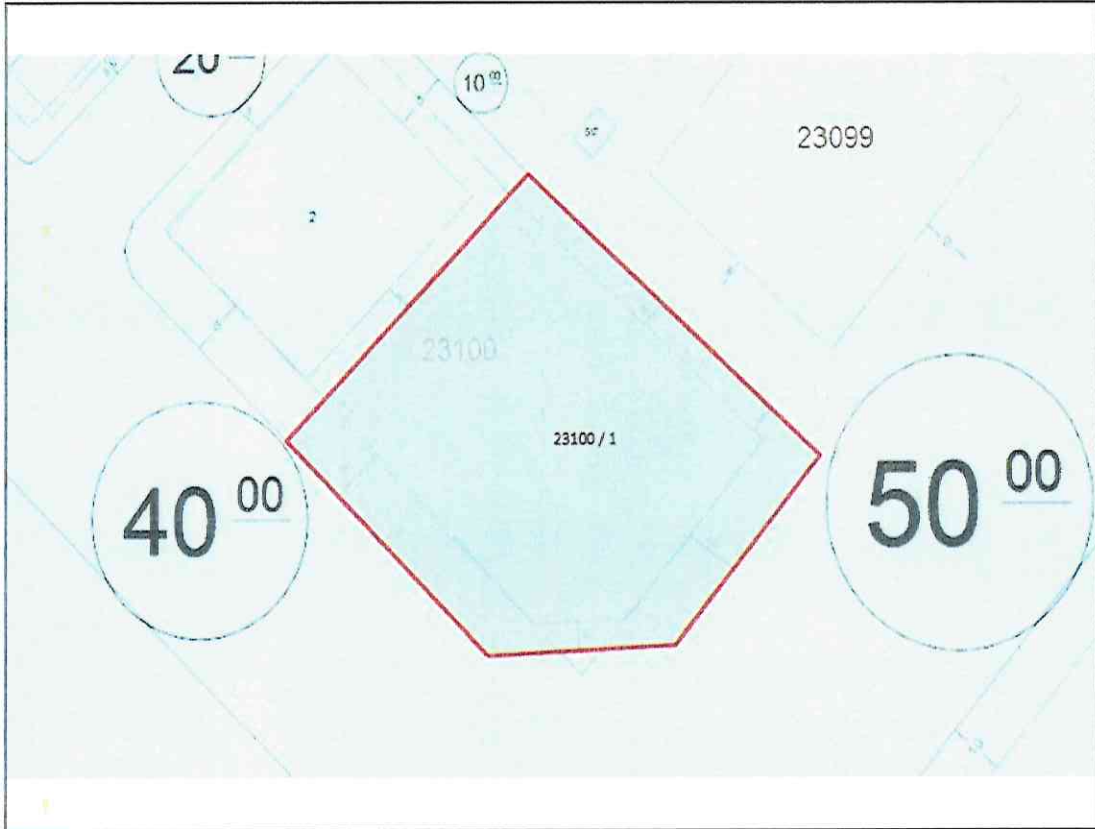
<p>Seçkin ÖZDEMİR Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 902369)</p> 	<p>Dinçer KARAÇAY Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:404174)</p>  <p>FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. Balgat İnanı, Mevlana Bulv. Yelken Plaza No: 139 A Blok Kat: 6 D:25 Çankaya / ANKARA Tel: 444 7 50 T.C.Sic.No: 229941 Hizmet Verdiği Dalresi: 388 056 9559</p>
---	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7 EKLER



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

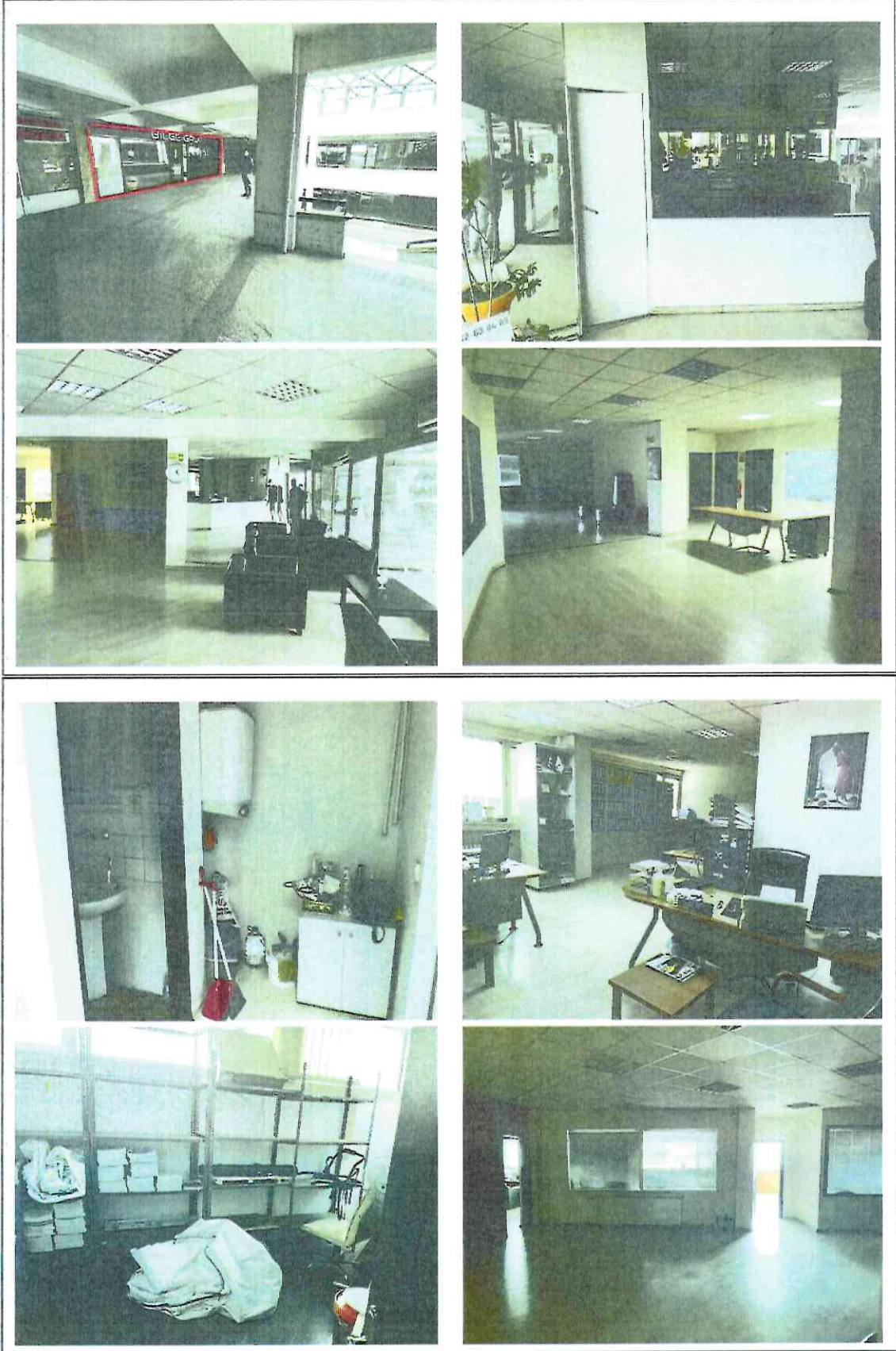
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

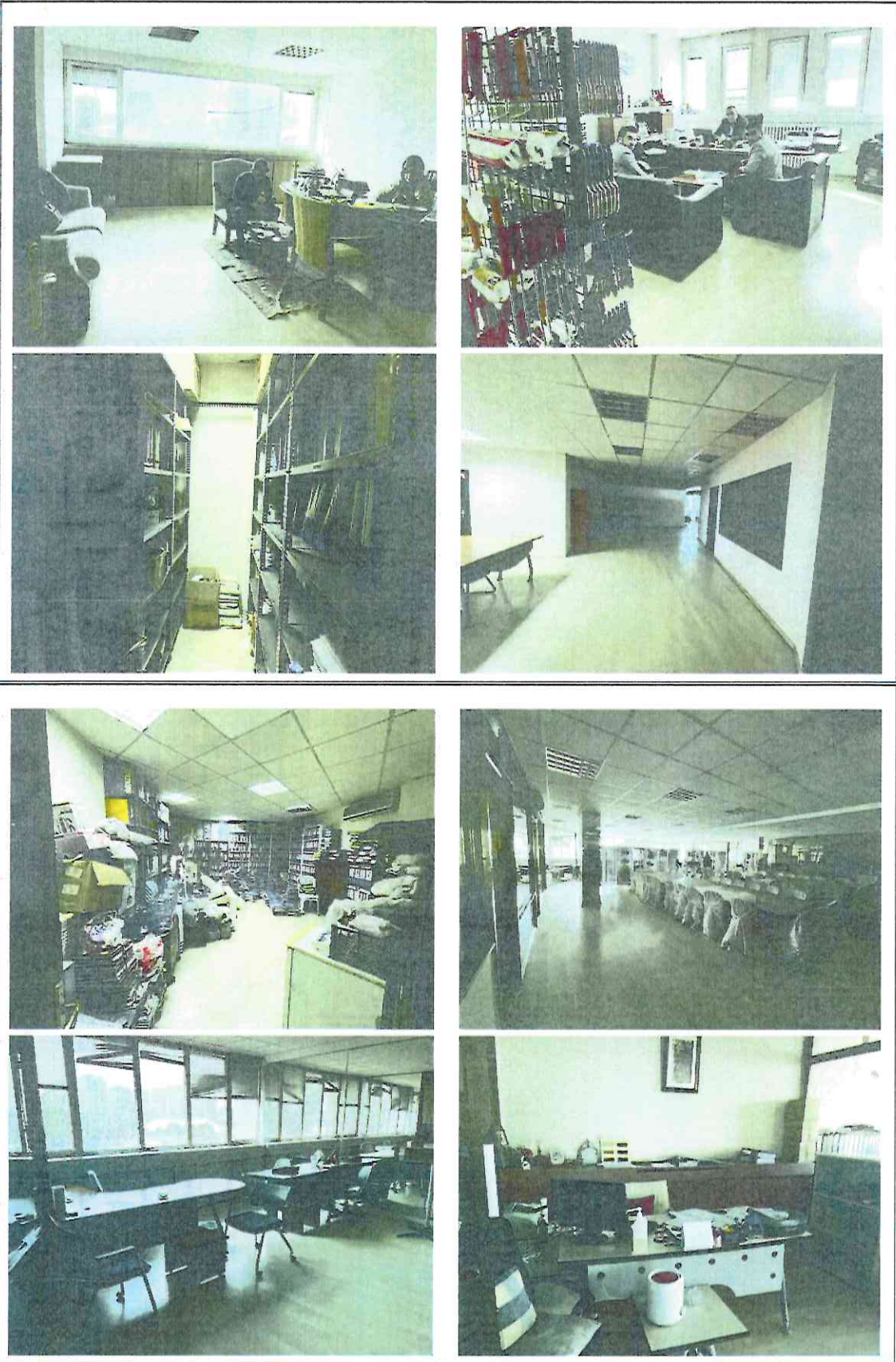
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Ankara İl
Merkez İlçesi
ALTINDAĞ BELEDİYESİ

T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

24 Haziran 1999
TARİH
NO. 73

Yapının Yeri, Adresi		Yapının Sabitli	
Sema	ALTINDAĞ	Özellikli İse Adı, Soyadı ve Adresi	MUALİMER ERDEM YH. ÖRT.
Mahallesi	YENİTURAN	Buğday Sokak NO: 2/19	K. Dura/ANKARA
Sokağı	HAZİN KARABEKİR	Resmi daire veya kuruluş ise ismi	
Bina No.su		Yapı kooperatifi ise ünvanı	
Pafta No.	C-3	Diğer şirket veya kurum ise ünvanı	
Ada No.	9999	Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi	
Parçesi No.	2		

Bölüm I — YAPI KULLANMA İZİN BEL. KAPSAMI KOD

1 - Yeni yapının tamamı için verilmiştir.

2 - İlave yapı için verilmiştir.

3 - Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Bölüm II — YAPI İÇİN VERİLEN RUHSATIN TAR. ve NOSU KOD

1 - Esas ruhsat rubatının

a) Tarihi 26.12.1985

b) No. 99

2 - Varsa ek ruhsatnameinin

a) Tarihi

b) No.

Bölüm III — KULLANMA AMACI ve YÜZÖLÇÜMÜ KOD

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1 - Ofis		8 - Sinema, Tiyatro		
2 - Apartman		9 - Otul, mekân		
3 - Dükkan, mağaza, ticaret		10 - Lokanta, pastane		
4 - Pasaj, sığınak, depo		11 - Fabrika		
5 - İşyeri, Büro (işyeri dışındaki işyeri)	6180	12 - Atölye		
6 - Sema - Arayış		13 - Üstelama		
7 - Garaj		14 - Restoran		
		15 - Okul		
		16 - Cami		
		17 - Resmi Daire (mülk)		
		18 - Kafe/Bar/ Daire		
		19 - Konağın		
		TOPLAM	6180	

Bölüm IV — YAPININ TAŞIYICI SİSTEMİ ve KUL. İNŞ. MALZ. CİNSİ KOD

Taşıyıcı sistem

a) İskelet b) Yığma

İskeletin Cinsi

1 - Çelik 2 - Betonarme 3 - Ahşap

Yığmanın Cinsi

1 - Bröket 2 - Tuğla 3 - Taş 4 - Kerpiç 5 - Diğer

İskeletin dolgu malz. cinsi

1 - Şaşı çelik levha 2 - Beton blok 3 - Bröket 4 - Tuğla 5 - Ahşap 6 - Taş 7 - Kerpiç 8 - Diğer

Bölüm VI — YAPININ İNŞA SÜRESİ KOD

Yapının inşaatına başlandığı tarih 26.12.1985

Yapının inşaatının bittiği tarih 24 Haziran 1999

Bölüm V — YAPININ KAT SAYISI ve YÜKSEKLİĞİ KOD

Toplam kat sayısı 4

a) Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstündeki kat sayısı 3

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı 1

b) Yapının yüksekliği (metre) 12.45

Bölüm VII — YAPININ MALİYETİ ve YAP. ŞEKLİ KOD

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç)

1 - Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.

2 - Yapı sahibi tarafından başlatılmıştır.

3 - Yapı ihale yolu ile müteahhide yapılmıştır.

Bölüm VIII — KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ

a) Bina ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X	X		Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
İçeride	X			Fesleptik	X		
Avluda		X		Aşansör			
Dışarda		X					

b) Daire ile ilgili özellikleri

Oda sayıları	DAİRE	Dairenin Özellikleri	Olan/olmayan	Toplam
sayısı	50 m ² üzeri		Daire Sayıları	
1 Oda/1er		Mutfak	-	-
2 -		Banyo	-	-
3 -		Hala (WC)	15	15
4 -		Parké döşeme	-	-
5 -		Mermer döşeme	-	-
6 -			-	-
7 +			-	-
Toplam I				

İzleni içine (X) koyarak gerekli cevaplandırılmaları yapılmıştır.

Yüklenmiş izleni bölümünde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında Fen bakımından mahsur görülmediğinden 3104 sayılı İmar Kanununun 39. maddesi gereğince bu kullanma izin belgesi verilmiştir.

Bina Muahhidin Tetkik Eden Fen Mühürü

Teknik Eleman
Avni ÇANKAYA
Teknik Eleman
Erkin ERGÜL
Teknik Eleman
Kemal YALDIRAN
Yapı Kullanma İzin Ş. Ş. S. S.
Hüseyin EKSEL

ALTINDAĞ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Yapının tanımı: Katman 9999' da 2 parçalımda bodrum katında 14 adet tuvalet çukuru, 1 çay odası, bulaz katında 33 dukkân 1 lokanta, 1.katta 33 dukkân , 2.kattan 40 dukkân olarak üzere toplam 14 tuvalet çukuru, 1 çay odası, 1 lokanta 93 dukkânın ibarretindedir.

1- Yapının hiten kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin belgesi varsa
TARİH NO TARİH NO

2- Bu yapı kullanma izin belgesi hangi kısımlar için verildiği
3.7.3.4.9.5.7.9.12.13.16.27.29.30.31.21.22.23.24.25.26.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.44.
45.46.47.48.49.51.52.53.54.55.56.60.61.62.63.64.70.71.83.84.89.90.91.92.94 no.lu
dukkânlar ve otoparkta 93 lü dukkân

3- Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tamamı olan kısımlar
40 ADA İKİNCİ İTİFAT ALANINDA

4- Yapı kullanma izin belgesi harcı (tamamı) (isemi) için 15 0 3 579311 sayılı makbuzata
23.130 TL olarak alınmıştır.

5- Bodrum katındaki apartmanın ait müdürlük kısımları kametmiş olamaz. Belediye hizmetlerinde yalnız su ve elektrik bağlantıları. Başkımız bölüme bağlı depolar, kömürlük mabzakilerin Belediye hizmetlerinden faydalanamaz. Elektrik ve sığın tesisatın kontrol ve müdahalesi ilgili olduğu Genel Müdürlüklerce yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı adet dairesi otele dukkân tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanmaz.

Nalamam kısımları Belediye hizmetlerinden faydalanamaz.

6- İmar tahminatnamesinin 121 nci maddesine göre yapı kullanma izin belgesi verilmiş yeni binalarda sanraçın profesine aykırı veya başka işler yapıldığı takdirde bunlar tesbit edilene veya ruhsata bağlanıncaya kadar binanın bu kısımlardan Belediye hizmetlerinin devamına müsaade edilmez.

7- T.C. Maliye Bakanlığı Yeni Vergi Dairesi Müdürlüğünce

DAİRE NO	DUKKAN NO	İKİNCİ İTİFAT	MAKBUZ TARİHİ	MAKBUZ SAYISI	DAİRE SAHİBİ
5.29	33	17.6.1999	624677	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
1.3	33	17.6.1999	624603	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
2.1	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
3.2	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
4.3	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
5.4	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
6.5	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
7.6	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
8.7	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
9.8	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
10.9	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
11.10	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
12.11	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
13.12	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
14.13	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
15.14	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
16.15	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
17.16	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
18.17	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
19.18	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
20.19	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
21.20	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
22.21	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
23.22	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
24.23	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
25.24	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
26.25	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
27.26	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
28.27	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
29.28	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
30.29	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
31.30	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
32.31	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
33.32	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
34.33	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
35.34	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
36.35	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
37.36	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
38.37	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
39.38	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
40.39	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
41.40	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
42.41	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
43.42	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
44.43	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
45.44	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
46.45	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
47.46	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
48.47	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
49.48	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
50.49	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
51.50	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
52.51	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
53.52	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
54.53	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
55.54	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
56.55	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
57.56	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
58.57	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
59.58	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
60.59	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
61.60	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
62.61	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
63.62	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
64.63	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
65.64	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
66.65	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
67.66	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
68.67	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
69.68	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
70.69	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
71.70	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
72.71	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
73.72	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
74.73	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
75.74	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
76.75	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
77.76	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
78.77	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
79.78	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
80.79	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
81.80	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
82.81	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
83.82	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
84.83	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
85.84	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
86.85	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
87.86	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
88.87	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
89.88	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
90.89	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
91.90	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
92.91	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	
93.92	33	17.6.1999	624610	3. AYDIN ÇAĞIRAN	

E. 19 0 Aralık 1988

Ankara İli
Merkez İlçesi
ALTINDAĞ BELEDİYESİ

T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

E. 19 0 Aralık 1988
TARİH
NO: 214
E. 19 0 Aralık 1988

Yapının Yeri, Adresi		Yapının Sahibi	
Şanti	ALTINDAĞ	Özel İst. İse Adı, Soyadı ve Adresi	AYHAN NURCAN BAŞUR
Mahalle	YENİ BURAN	Kazım Karabekir cad. NO: 7/19	
Sokak	KAZİM KARABEKİR	Resmî daire veya kuruluş ise ismi	
Bina No. su	-	Yapı kooperatifi ise ünvanı	
Pafta No.	0-3	Diğer şirket veya kurum ise ünvanı	
Ada No.	9999	Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi.	
Parsel No.	2		

Bölüm I -- YAPI KULLANMA İZİN BEL. KAPSAMI KOD

Yapı Kullanma İzin Belgesi	1 - Yeni yapının tamamı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
	2 - Eklave yapı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
	3 - Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

Bölüm II -- YAPI İÇİN VERİLEN RUHSATIN TAR. ve NOSU KOD

1 - Eski inşaat ruhsatının	
a) Tarihi	26 ARALIK 1985
b) No.	99
2 - Varsa ek ruhsatnamenin	
a) Tarihi	
b) No.	

Bölüm III -- KULLANMA AMACI ve YÜZÖLÇÜMÜ

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1 - E		8 - Sıra, Dükkan		
2 - Apartman		9 - Otul. mahal		
3 - Dükkan, mağaza vb.		10 - Lokanta, garaj		
4 - Fabrika		11 - Fabrika		
5 - İşyeri, Büro (işletme)		12 - Atölye		
6 - Depo - Arşiv	607	13 - İmalathane		
7 - Garaj		14 - Hentona		
		15 - Otel		
		16 - Cami		
		17 - Diğer bina (özel)		
		18 - Kütüphane, okul		
		19 - Konağ-oturma		
		TOPLAN	607	

Bölüm IV -- YAPININ TAŞIYICI SİSTEMİ ve KUL. İNŞ. MALZ. CİNSİ KOD

Taşyıcı Sistem		Kullanılan Malzeme	
a) İskelet	b) Yüzme	1 - Çelik	2 - Betonarme
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
İskeletin Cinsi	Yapının Cinsi	3 - Ahşap	1 - Braket
1 - Çelik	1 - Braket		2 - Tuşla
2 - Betonarme	2 - Tuşla		3 - Taç
3 - Ahşap	3 - Taç		4 - Kerpiç
İskeletin diğer malz. cinsi	4 - Kerpiç		5 - Diğer
1 - Sağ çelik levha	5 - Diğer		
2 - Beton blok			
3 - Braket			
4 - Tuşla			
5 - Ahşap			
6 - Taç			
7 - Kerpiç			
8 - Diğer			

Bölüm VI -- YAPININ İNŞA SÜRESİ KOD

Yapının inşaatına başlandığı tarih	26 ARALIK 1985
Yapının inşaatının bittiği tarih	E. 19 0 Aralık 1988

Bölüm V -- YAPININ KAT SAYISI ve YÜKSEKLİĞİ KOD

a) Yapının kat sayısı	Yapının toplam kat sayısı	4
	Yol seviyesini üstündeki kat sayısı	3
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b - Yapının yüksekliği (metre)		11.45

Bölüm VII -- YAPININ MALİYETİ ve YAP. ŞEKLİ KOD

Yapının tüm maliyeti (eğerli) (Arsa hariç)	
1 - Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>
2 - Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.	<input type="checkbox"/>
3 - Yapı ihale yolu ile müteahhitle yaptırılmıştır.	<input type="checkbox"/>

Bölüm VIII -- KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ

a) Bina ile ilgili özellikler				b) Daire ile ilgili özellikler			
Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı		X		Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
Isı yalıtımı	X			Fosforik	X		
Avluda		X		Atanör	X		
Dışarda		X					

İlgili için G1 koyarak gerekli cevaplandırılmalar yapılmıştır.
Yukarıda ilgili bölümde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerinde belirtilen ölçü ve kullanımlarında Fen Bakanından mahsur görülmüştür. 2194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesi gereğince "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilmiştir.

Bina Mahalleli Teknik Eden Fen Heyeti

Teknik Eleman
Kemal YILDIRAN
Mak. Müh.

Teknik Eleman
Mustafa SEDİNE
İnş. Müh.

Teknik Eleman
Avni S. KARA
İnş. Müh.

Yapı Kullanma İzin Belgesi
Emrah BİLİR
Müh. Müh.



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Yapının tanımı : İmarın 9999 efs 2 parselinde bodrum katlı 14 tıccaplı depo, 1 çay bahçesi, zemin katlı 33 dükkan, 1 lokanta, 1 katlıta 20 dükkan, 2 katlıta 49 dükkan olmak üzere toplam 14 tıccaplı depo, 1 çay bahçesi, 1 lokanta, 99 dükkanlı ibadet binası.

TARİHİ	NO	TARİHİ	NO
24.6.1993	73		
11.10.1993	139		

2 - Bu yapı kullanma izin belgesi hangi kısımlar için verildiği
56-57-58-59-60 nolu işyerleri,

3 - Yapı kullanma izin belgesi alınması ve netleşen olan kısımlar.
3 işyeri netleşti.

4 - Yapı kullanma izin belgesi harcı (Müesessat) (Müesessat) için 26.10.1993 tarih ve 563011 sayılı makbuzla 211.211 TL olarak alınmıştır.

5 - Bodrum katındaki apartmanın ait müesessat kısımları skemaya girmez. Belediye hizmetlerinde yalnız su ve elektrik bağlantıları. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük müstakilen Belediye hizmetlerinden faydalanamaz. Elektrik ve suhni tesisatın kontrol ve müdahalesi ilgili olduğu Genel Müdürlüklerce yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı müesessat dışındaki diğer müesessatlar Belediye hizmetlerinden faydalanır.

Netleşen kısımlar Belediye hizmetlerinden faydalanamaz.

6 - İmar tahakkukatnamesinin 129 nci maddesine göre yapı kullanma izin belgesi verilmiş yeni binalarda seriyadan projeye aykırı veya kaçık işler yapıldığı takdirde bunlar teşhis edilene veya ruhsata bağlanmasına kadar binanın bu kısımlardan Belediye hizmetlerinin dışına müesessat edilemez.

7 - T. C. Mülkiye Bakanlığı Yeni Vergi Dairesi Müdürlüğünün

DAİRE - DÜKKAN NO.	MAKBUZ TARİHİ	MAKBUZ SAYISI	DAİRE SAHİBİ
06 nolu işyeri	27.12.1993	096420	HİNDİCAN 2. LİBA GÜNÜ
53-01	27.12.1993	096421	AYDIN MURAT PAZARI
57	27.12.1993	096419	ÖZGÜR ÖZEL PAZARI
58	27.12.1993	43014	AYDIN MURAT PAZARI
59	27.12.1993	43015	ÖZGÜR ÖZEL PAZARI

Sayıyla makbuzla birlikte olan vergiler ile ilgili belgeleri ekte gönderilmiştir.

28.12.93 (Müh. İb. Y.) A. S. S. S. S.
28.12.93 (İmar Müd. İ. İ.) H. Y. S. S. S.



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Ankara İli
Altındağ İlçesi

T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

26 ARALIK 1985
Ruhsat Tarihi :
Ruhsat No. : 99

3194 SAYILI YASANIN 21, 22 ve 23 nci MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR.
(İnşaata başlamadan önce arka sahidedeki hususları okuyunuz.)

Bölüm I — Yapının Yeri (Adresi) :

Mahalləsi :	YENİTURAN
Pafta No. :	G-3
Ada No. :	9999
Parcel No. :	2
İmar durum No. :	72000/1

Bölüm III — Yapı Ruhsatnamesinin Kapsamı :

	KOD
1) Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>	
2) Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.) <input type="checkbox"/>	
3) Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
4) Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
5) Bahçe duvarı için verilmiştir <input type="checkbox"/>	

Bölüm IV — Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	KOD
1) Ev Daire sayısı.....		8) Sinema-tiyat		
2) Apartman (Daire sayısı...)		9) Otel - Motel		
4) Pasaj içindeki dükkan sayısı 29	8029	10) Lokanta	129	
5) İşhanı içindeki işyeri sayısı...		11) Fabrika		
6) Depo-ardıya 4	2962	12) Atölye		
7) Garaj-İhangar (6 ve 7 nci maddelerde yazılan diğer arazi yapılarına ait tablolarda gösterilecek. Emlak yapılar, Fabrika, atölye, imalat üne gibi) ait depo, ardıya, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)		13) İmalathane		
		14) Hastahane		
		15) Okul		
		16) Cami		
		17) Resmi bina ismi.....		
		18) KAVŞAĞI	54	
		19)		
		Toplam	11.174	

III. — V. Bölümdeki içine (x) koyarak cevaplandırılmıştır.

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Bina İnş. Harç	4.992.750.-	
Kat Harcı	152.260.-	
Coza		
Toplam	5.145.010.-	

Bölüm II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

1) Yapı sahibi : YÜKSEL BATUM VE ORTAKLARI İstanbul Yolu NO: 42 ANKARA
2) Yapı müteahhidi :
3) Yapının Fenni sorumlusu: MUAMMER ERDEM Yük. Müh. Mimar Büklüm Sokak NO: 2/19 K.Esat/ANKARA

Bölüm V — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi (*) :

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet :	b) Yığma :
İskeletin Cinsi	Yığma Cinsi
1) Çelik <input type="checkbox"/>	1) Briket <input type="checkbox"/>
2) Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	2) Tuğla <input type="checkbox"/>
3) Ahşap <input type="checkbox"/>	3) Taş <input type="checkbox"/>
4) Diğer <input type="checkbox"/>	4) Kerpiç <input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu malzemesi	5) Diğer # <input type="checkbox"/>
1) Sac - Çelik Leğen <input type="checkbox"/>	
2) Beton Blok <input type="checkbox"/>	
3) Briket <input type="checkbox"/>	
4) Tuğla <input type="checkbox"/>	
5) Ahşap <input type="checkbox"/>	
6) Taş <input type="checkbox"/>	
7) Kerpiç <input type="checkbox"/>	
8) Diğer <input type="checkbox"/>	

NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak olursa karşısındaki içine (x) koyunuz.

Bölüm VI — Yapının Kat Sayısı, Yüksekliği ve Maliyeti

	KOD
a) Yapının kat sayısı (*)	
Toplam Kat Sayısı	4
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	3
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b) Yapının yüksekliği (metre) (*)	11,45
c) Yapının maliyeti (**)	
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiçe göre bir (m2) sinin takribi maliyet fiyatı?)	53.300.- TL. KADORİFE
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)	595.574.200.- TL. ASANSÖR

Kazı Yekünü : 7613 M3
Harice çıkacak miktar : 6532 M3

BU RUHSATLA YAPILAN YAPI
4.12.1985... tarihli mimarı 22.12.1985 tarihli Betonarme
16.12.1985 tarihli tesisat projelerine uygun olarak yapılacaktır.

NOT: Toprak dökmün yeri ATATÜRK ORMANCIĞI İSTANBUL YOLU 15 km. AYAS KAVŞAĞI
3194 sayılı Kanununun 23. maddesine göre işlemlerinin tamamlandığı Büyükşehir Belediyesinin 21.10.1985 gün ve 5577-111 sayılı yazıları ile bildirilmiştir.

Altındağ Tapu Sicil Mühüratlığının 20.12/1985 gün ve sayılı yazılarından taşınmazın (YÜKSEL BATUM VE ORTAKLARI) ait olduğu anlaşılması olup, mülkiyetle ilgili vekâletname ve muvafakatname tasdik edilmiş ve günden Belediye Gelirleri Kanununa göre bina inşaat ve kazı harcı 23.12/1985 gün ve 039178 sayılı malîye bakanlığı talimatı ile görüldükçe 3194 sayılı Kanununun 21, 22 ve 23. maddelerine göre düzenlenen iş bu YAPI RUHSATI yapının fenni sorumlusu tarafından feni elemanınca imzalanarak düzenlenmiştir.

Fenni Mes'ul Muammer Erdem

FORM

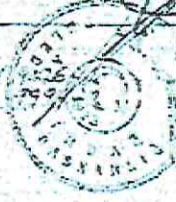
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

= TAPU İCİN =

11/56/1986

İLK İZLENİMLERİ	YERİ	ADI	SOYADI	DOĞUM YERİ	DOĞUM TARİHİ	ÖLÜM TARİHİ
ANKARA	ALTINDAĞ	MEHMET	GÜNER	8086/8.10.1985	12.51/1985	9.05.2017
İMZA	MÜHÜR	MÜHÜR		MÜHÜR		
	YERİ	YERİ		YERİ		



MİLLİSİ

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
ANKARA İLİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MÜHÜR

ALTINDAĞ D. Bölge 4996 24.10.1985 TARKIN TARKIN

ANK. DA. NOT. 21971/1985 VER.

ANK. DA. NOT. 20845/1985 VER.

ANK. 12. NOT. 42266/1985 VER.

ALTINDAĞ D. Böl. 24.10.1985 TARKIN TARKIN

ANK. DA. NOT. 32027/1985 BAĞIMIZ DİL. WYBİ

1/50 APLİKASYON

İMAR DURUMU 6086/10.10.1985 12.51/1985

KARAR NO: 1878 KARAR TARİHİ: 11/03/1985

İMZA: Mehmet GÜNER

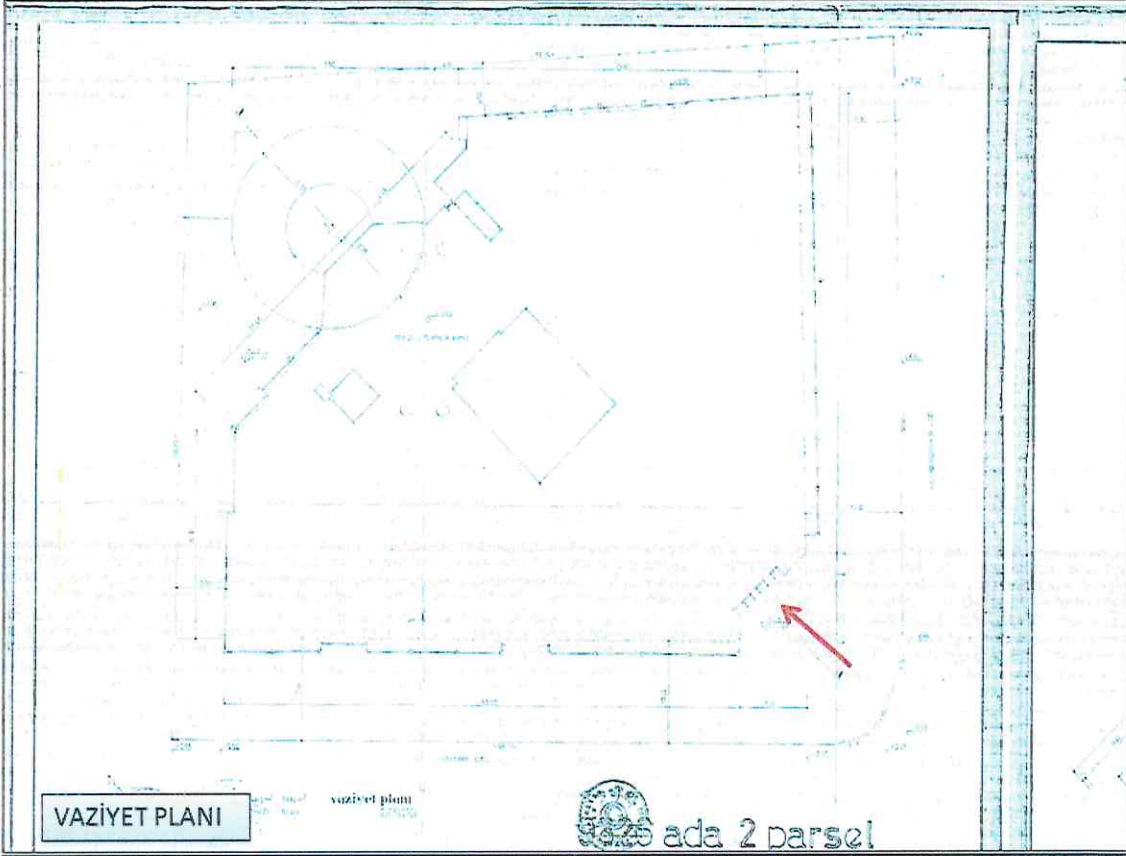
13 Aralık 1985

Bu planda yerli malî işlemleri
Açık ve kapalı ihale yoluyla
kaynakları belirtilen yerlerde
yapılacaktır.

15/09/2017
M. Güner

Y. Mimar: Mehmet KARACAĞLAN

Mühür: Mehmet KARACAĞLAN

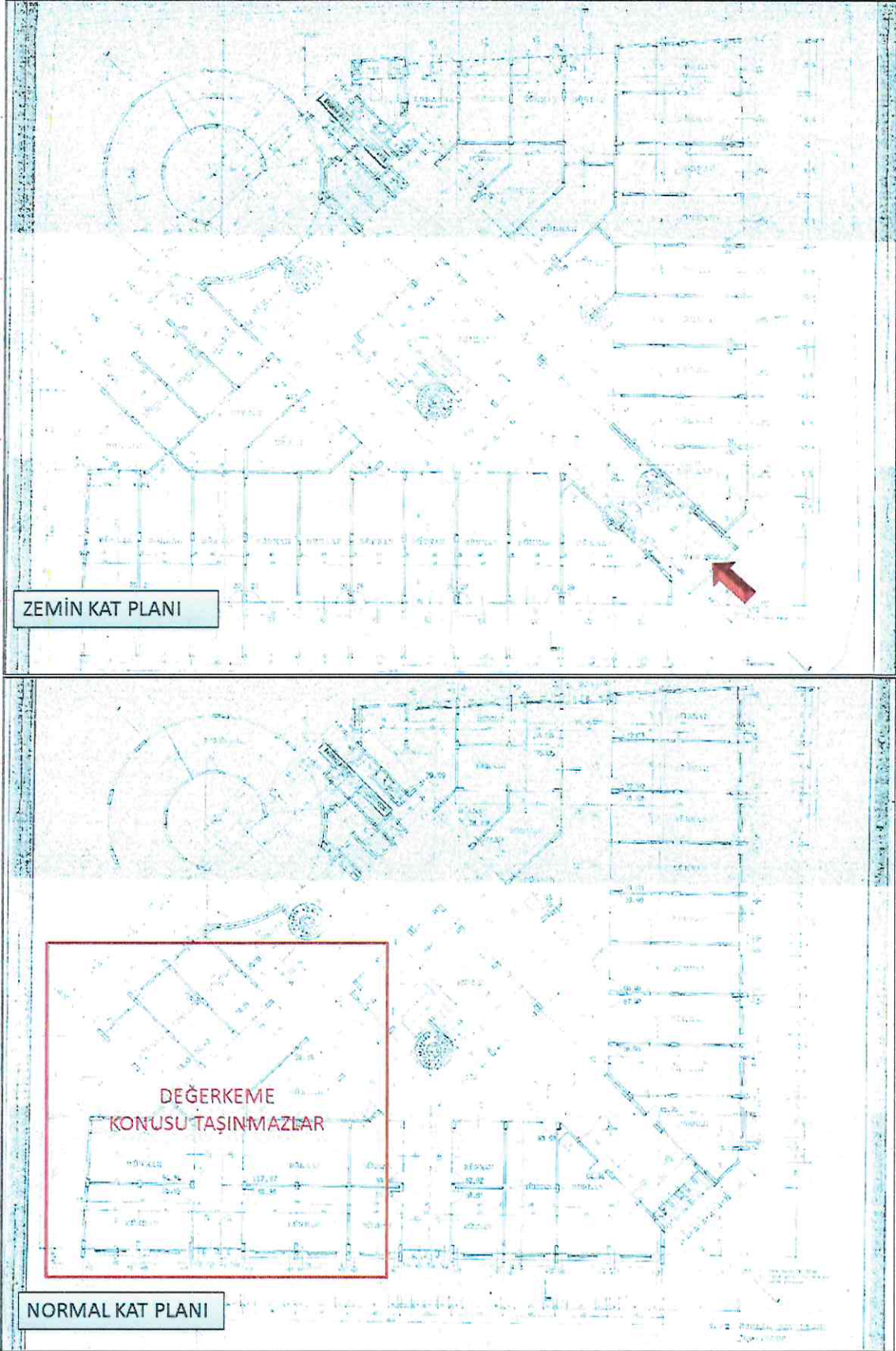


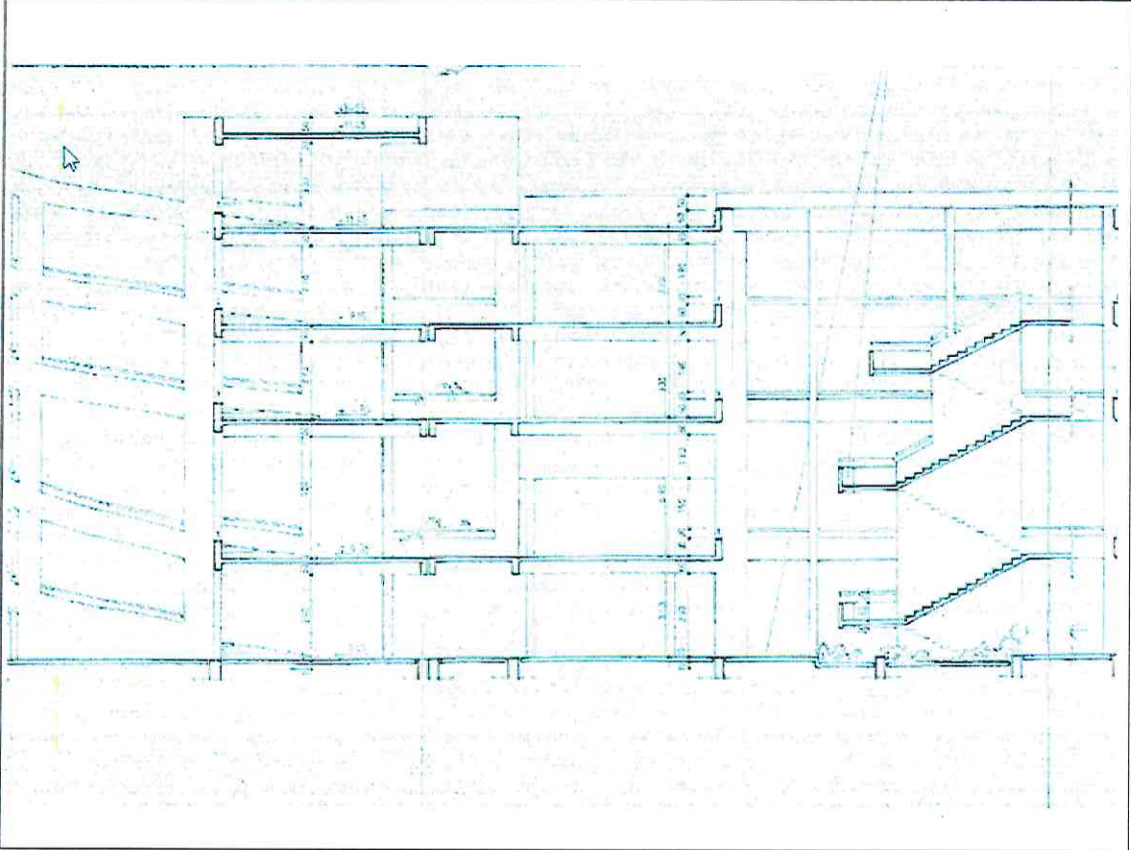
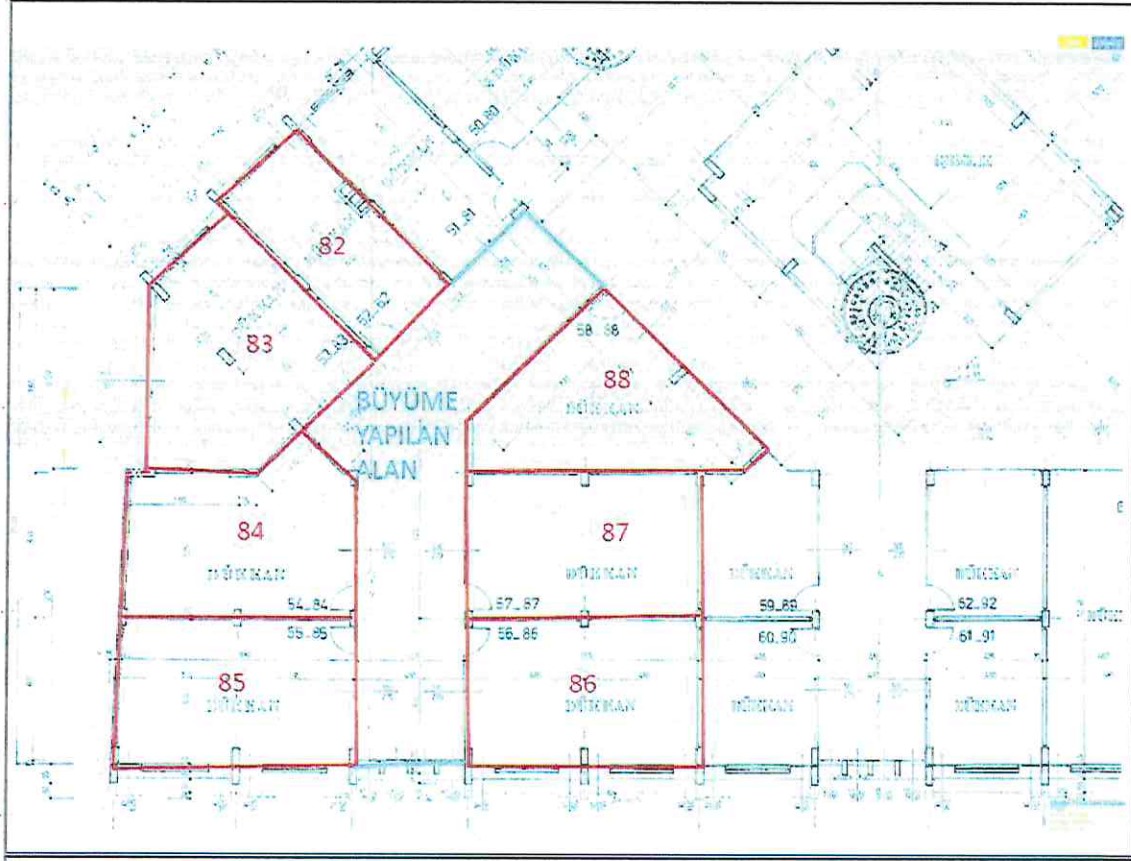
katı	bağ b. no	arsa pay.	eklentisi
ikinci kat	80	6 /1800	yok
"	81	7 /1800	"
"	82	7 /1800	"
"	83	12 /1800	"
"	84	12 /1800	"
"	85	12 /1800	"
"	85	14 /1800	"
"	87	14 /1800	"
"	88	14 /1800	"

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr





FORM
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183222794281	20221012-1531-F02088	79428

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	23100/1
Taşınmaz Kimlik No:	2627988	AT Yüzölçümü(m2):	4659.09
İl/ilçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//82
Cilt/Sayfa No:	8/723	Arsa Pay/Payda:	7/1800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) - 03-12-2009 10:13 - 10683	

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 8.1.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
100201081	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 31-12-2009 11560	

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

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



2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183222794281	20221012-1531-F02088	79428

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	23100/1
Taşınmaz Kimlik No:	2627989	AT Yüzölçüm(m2):	4659.09
İl/ilçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//83
Clit/Sayfa No:	8/724	Arsa Pay/Payda:	12/1800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) - 03-12-2009 10:13 - 10683	-

1 / 2

İpotek						
Aiacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	140000000.00 TL	23,0 değişkendi r	2/1	FBK	Sincan - 11-03-2022 13:51 - 15528
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - TEMELLİ Mah. - (Aktif) - 574 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	140000000.00 TL	Sincan - 11-03-2022 13:51 - 15528		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ogjkBo0TfSL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183222794281	20221012-1531-F02088	79428

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	23100/1
Taşınmaz Kimlik No:	2627990	AT Yüzölçüm(m2):	4659.09
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//84
Cilt/Sayfa No:	8/725	Arsa Pay/Payda:	12/1800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) - 03-12-2009 10:13 - 10683	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 8.1.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
100201083	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 31-12-2009 11560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hwyBZ0C7ArR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183222794281	20221012-1531-F02088	79428

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	23100/1
Taşınmaz Kimlik No:	2627991	AT Yüzölçüm(m2):	4659.09
İl/ilçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//85
Cilt/Sayfa No:	8/726	Arsa Pay/Payda:	12/1800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) -03-12-2009 10:13 -10583	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 8.1.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
100201084	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 31-12-2009 11560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1UYWcs38Bv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183222794281	20221012-1531-F02088	79428

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	23100/1
Taşınmaz Kimlik No:	2627992	AT Yüzölçümü(m2):	4659.09
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//86
Cilt/Sayfa No:	8/727	Arsa Pay/Payda:	14/1800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) -03-12-2009 10:13 - 10683	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 8.1.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
100201085	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 31-12-2009 11560	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bgbWLTWug59 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183222794281	20221012-1531-F02088	79428

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	23100/1
Taşınmaz Kimlik No:	2627993	AT Yüzölçüm(m2):	4659.09
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//87
Cilt/Sayfa No:	8/728	Arsa Pay/Payda:	14/1800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) -03-12-2009 10:13 -10683	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 8.1.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
100201086	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 31-12-2009 11560	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tmUd64fXs74 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183222794281	20221012-1531-F02088	79428

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	23100/1
Taşınmaz Kimlik No:	2627994	AT Yüzölçüm(m2):	4659.09
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//88
Cilt/Sayfa No:	8/729	Arsa Pay/Payda:	14/1800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) -03-12-2009 10:13 -10683	-

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI: 8.1.1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
100201087	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 31-12-2009 11560	-

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

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



2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

ANKARA ALTINDAG ZUBEYDE HANIM MAHALLESİ / KAZIM KARABEKİR (Çarşı) / 7 - İlyem - Bina Ana Grp - Bilmeyen / İp Kat No: 02 - Kul

ANKARA ALTINDAG ZUBEYDE HANIM MAHALLESİ / KAZIM KARABEKİR (Çarşı) / 7 - İlyem - Bina Ana Grp - Bilmeyen / İp Kat No: 03 - Kul

Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge				Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge			
Kat No	Ada	Parcel	Panor	Panor	Yüzölçü	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan
1004076	2210	-	-	-	142110102	31	014	014	014	014	014	014	014	014	014

Bölgesel Bölüm Kat No: 142110102

Bölgesel Bölüm Kat No: 142110101

ANKARA ALTINDAG ZUBEYDE HANIM MAHALLESİ / KAZIM KARABEKİR (Çarşı) / 7 - İlyem - Bina Ana Grp - Bilmeyen / İp Kat No: 04 - Kul

ANKARA ALTINDAG ZUBEYDE HANIM MAHALLESİ / KAZIM KARABEKİR (Çarşı) / 7 - İlyem - Bina Ana Grp - Bilmeyen / İp Kat No: 05 - Kul

Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge				Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge			
Kat No	Ada	Parcel	Panor	Panor	Yüzölçü	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan
1004076	2210	-	-	-	10740274	34	014	014	014	014	014	014	014	014	014

Bölgesel Bölüm Kat No: 10740274

Bölgesel Bölüm Kat No: 10740275

ANKARA ALTINDAG ZUBEYDE HANIM MAHALLESİ / KAZIM KARABEKİR (Çarşı) / 7 - İlyem - Bina Ana Grp - Bilmeyen / İp Kat No: 06 - Kul

ANKARA ALTINDAG ZUBEYDE HANIM MAHALLESİ / KAZIM KARABEKİR (Çarşı) / 7 - İlyem - Bina Ana Grp - Bilmeyen / İp Kat No: 07 - Kul

Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge				Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge			
Kat No	Ada	Parcel	Panor	Panor	Yüzölçü	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan
1004076	2210	-	-	-	10740274	34	014	014	014	014	014	014	014	014	014

Bölgesel Bölüm Kat No: 10740274

Bölgesel Bölüm Kat No: 10740275

ANKARA ALTINDAG ZUBEYDE HANIM MAHALLESİ / KAZIM KARABEKİR (Çarşı) / 7 - İlyem - Bina Ana Grp - Bilmeyen / İp Kat No: 08 - Kul

Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge				Numaralı Bölge				Bölgesel Bölüm Bölge			
Kat No	Ada	Parcel	Panor	Panor	Yüzölçü	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan	Alan
1004076	2210	-	-	-	14800124	31	014	014	014	014	014	014	014	014	014

Bölgesel Bölüm Kat No: 14800124

Bölgesel Bölüm Kat No: 14800125

FORM
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
 Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Seçkin ÖZDEMİR			
Eğitim Durumu: Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi / İnşaat Mühendisliği			
SPK Lisans No: 902369			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2015-2019	Kadrolu Ekspert / Değerleme Uzmanı	Referans Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2019-2019	Kadrolu Ekspert / Değerleme Uzmanı	CLS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	2019-Halen	Kadrolu Ekspert / Değerleme Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Dinçer KARAÇAY			
Eğitim Durumu: Çanakkale 18 Mart Üniversitesi –Kamu Yönetimi			
SPK Lisans No: 404174			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2007-...	Sorumlu Değerleme Uzmanı –Genel Müdür	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.06.2021

Belge No: 2021-01.4027

Sayın Seçkin ÖZDEMİR

(T.C. Kimlik No: 14987757604 - Lisans No: 902369)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Tarih: 1.03.2019

No: 902369

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SEÇKİN ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1757

Sayın Dinçer KARAÇAY

(T.C. Kimlik No: 14120541626 - Lisans No: 404174)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



Tarih : 24.03.2015

No : 404174

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

DİNÇER KARAÇAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr