

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi, 574 Ada 7 Parsel, 43.221,00 m2 Yüzölçümüne Sahip, “Prefabrik Fabrika Binası ve Müştemilatı ve Arsası” Vasıflı Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Fabrika Vasfındaki Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti

Rapor Tarihi: 30.12.2022

Rapor No: 2022.OZ.258

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 Gereçekleri
- 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 Uzmanının 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 değerlendirilmesinde, 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 : 30.12.2022

1.2 Rapor Numarası : 2022.OZ.258

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 29.12.2022 ile 30.12.2022 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi

2022/255 – 28.12.2022

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

Taşınmaza 11.05.2017 tarihinde VB472367 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmış olup bu raporda KDV hariç 16.560.000 TL, 17.09.2020 tarihinde VB900986 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmış olup bu raporda KDV hariç 23.700.000 TL, 10.10.2022 tarihinde 2022.OZ.176 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmış olup bu raporda KDV hariç 172.300.000 TL değer takdir edilmiştir.

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.SPK.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. TEMELLİ
GAZİ MAH. GIPTA CAD. NO:3 SİNCAN / 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. Müşteri tarafından taşınmazın 31.12.2021 tarihindeki raporun değeri talep edilmiştir.

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 Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey

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

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.

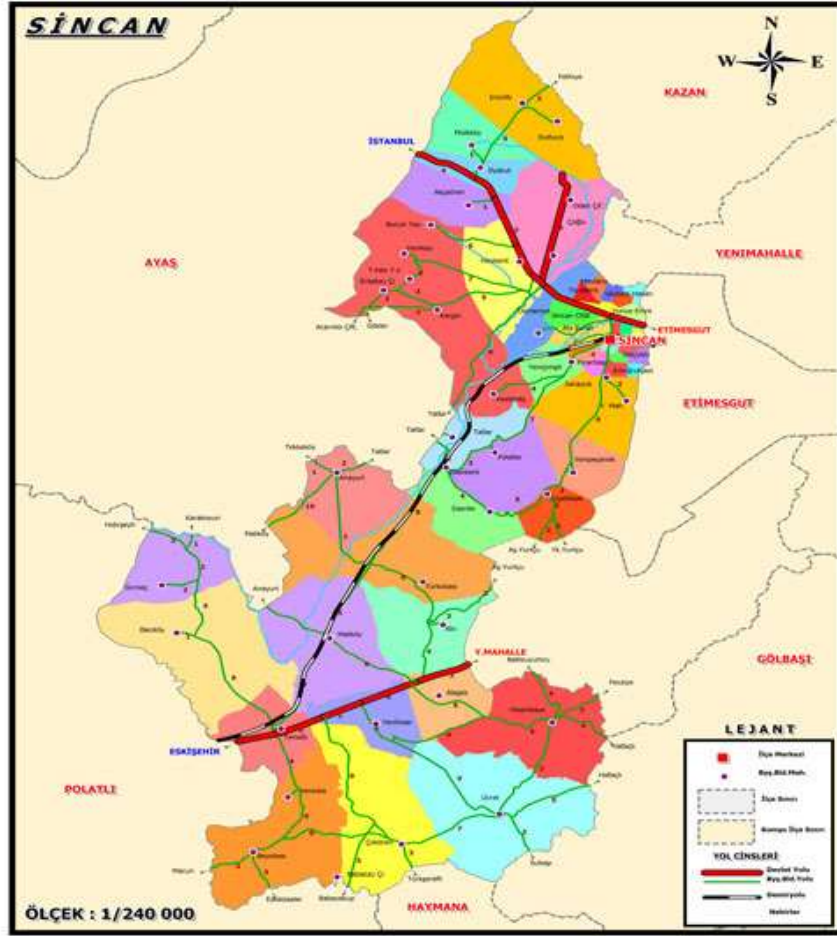
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Sincan İlçesi



Kente ilk yerleşim merkezinin ne zaman kurulduğu kesin olarak bilinmemektedir. Ancak, 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan'ın bir köy olarak adına rastlanmaktadır. Yörede 31.12.1982 tarihinde ilk tren istasyonu kurulmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 evden ibaret küçük bir yerleşim birimi olan yöre, 1956 yılına kadar Etimesgut ilçesine bağlı bir köy olarak kalmıştır. 1956 yılında yörede Belediye teşkilatı kurulur. Bir yıl sonra Yenimahalle ilçe olarak yeniden örgütlenince Etimesgut ilçesinden ayrılmış ve Yenimahalle ilçesine bağlı bir belde haline gelmiştir. Yenikent Beldesi: Beldede Zir Vadisi bulunmaktadır. Bir zamanlar 1000 haneden oluşan, çarşısı, camisi, hamamı olan Büyük İstanoz ilçesi, geçimini sof işleyerek sağlamaktaydı. Günümüzde geçimini kısmen tarım ve sebzeçilik ile sağlayan bir yerleşim bölgesidir. Yenikent kavun ve karpuzuyla ünlüdür. Temelli Beldesi: Ankara Eskişehir yolunun 45. kilometresinde yer alan küçük bir beldedir. 1925 yılında Bulgaristan ve Romanya'dan gelen göçmenleri için Atatürk tarafından seçilmiş bir yerleşim alanı olup Cumhuriyet döneminde kurulan ilk planlı köydür. Polatlı ilçesinin ilk kuruluşundaki İki nahiyeden biri olan Samutlu (Temelli) Nahiye Müdürlüğü 1928 yılının Temmuz ayında kurulmuştur. Lale Festivali : Sincan ilçesi, 1938 yılında 30 hanelik bir köydü. Bu yerleşim

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

yerine Atatürk'ün emri ile Romanya'nın Köseabdi bölgesinden Türkiye'ye göç eden 100 hanelik göçmen grubu yerleştirilir. Bu kişiler gelirken beraberlerinde lale soğanlarını da getirirler. Bu tarihten itibaren de lale bu yörenin simgesi haline gelir. Bu kültür bitkisi için ilk kez 1971 yılında bir festival düzenlenir ve bu festival, daha sonraki yıllarda da devam ederek gelenek haline alır. Lale Festivali büyük bir katılımı yapılı. Festival programı içinde çeşitli kültürel etkinlikler, konserler, sergiler, tiyatrolar, sevgi yürüyüşleri, yarışmalar ve tanıtım programları yapılı. Lale bitkisi nisan ayında çiçek açar, ancak hava muhalefeti nedeniyle Lale Festivali haziran ayı içinde yapılı.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz;

- Ankara İli, Sincan İlçesi, Gazi Mahallesi (Tapuda Temelli Mahallesi) Gıpta Caddesi üzerinde bulunan 574 ada 7 parsel üzerinde konumlu, 3 dış kapı numaralı fabrika tesisidir.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul (574 ada 7 parsel) 43221 m² yüzölçümüne sahip olup Gıpta Caddesi No: 3 kapı numarası ile cephelidir.
- Dumlupınar Bulvarına 350 metredir.
- Temelli mahalle merkezine 1,9 kilometredir.
- Sincan Belediyesi'ne 40,2 kilometredir.
- Taşınmazın UAVT Kodu 1551170549 dir.



3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi (yerinde Gazi Mahallesi) içerisinde yer alan Gıpta Caddesi üzerinde konumlu, 43.221,00 m² yüzölçümüne sahip, 574 ada 7 parsel üzerine inşa edilmiş, 3 dış kapı numaralı Gıpta Şirketler Grubu fabrika binasıdır.

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	:	Sincan
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Temelli Mah.
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	574
Parsel No.	:	7
Yüzölçümü	:	43221 m ²
Hisse	:	1/1
Niteliği	:	Prefabrik Fabrika Binası ve Müştemilatı VE Arsası
Maliği	:	GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ: 1/1
Tarihi	:	30.12.2009
Cilt	:	138
Sayfa	:	13598
Yevmiye No	:	37703
Arsa Pay/Payda	:	1/1
Taşınmaz ID	:	16269309

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

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

-Mevcut fabrika ve asma katı için verilmiş 09.02.2005 tarih 77 sayılı ve 29.08.2002 tarih 49 sayılı iskan belgeleri ile ilave fabrika için verilmiş 19.02.2009 tarih 484 sayılı iskan belgeleri incelenmiştir. Mevcut fabrika ve asma katı için düzenlenen iskan belgesi toplam 8.134 m2, ilave fabrika binası için düzenlenen iskan belgesi ise toplam 13.686,8 m için düzenlenmiştir.

- Yeni işyeri ve ofis binası için düzenlenen 13.03.2008 tarih 574 sayılı yapı ruhsatı, ilave fabrika+mevcut fabrika+nizamiye ve sosyal tesis için düzenlenen 19.10.2007 tarih 555 sayılı yapı ruhsatı, ilave fabrika+mevcut fabrika için düzenlenen 31.10.2006 tarih 477 sayılı tadilat ruhsatı, mevcut fabrika için düzenlenen 29.05.2001 tarih 117 sayılı yapı ruhsatı belgeleri incelenmiştir.

- İlave fabrika binası için düzenlenen 18.09.2007 tarihli tadilat projesi, Yeni Ofis ve İşyeri için düzenlenen 13.03.2008 tarihli tadilat projesi ile Sosyal Tesis ve Nizamiye için düzenlenen 26.09.2007 tarihli mimari proje incelenmiştir.

- Müşteriden temin edilen ve doğruluğu teyit edilen 07.12.2018 tarih UDA6N15R sayılı Yapı Kayıt Belgesi incelenmiştir. Belge 1827 m2 alanı kapsamakta olup Yeni işyeri ve ofis binası ile Sundurma olarak adlandırılan yapı için verilmiştir. Yasal durum değerinde dikkate 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

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

Taşınmaza ait belediye onaylı iskan ve ruhsat belgeleri eklerde sunulmuştur.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

29.12.2022 tarih ve saat 17:46 d6 Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre ana taşınmaz niteliği “Prefabrik Fabrika Binası ve Müştemilatı VE Arsası” olup tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 574 ada 7 parsel numarası ile kayıtlı bulunan taşınmazda son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir.

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

Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı beyan edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 29.12.2022 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;

-25.09.2017 tarih 35435 yevmiye numarası ile TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI A.Ş. lehine 1.dereceden 40.000.0000,00TL ipotek bulunmaktadır.

-11.03.2022 tarih 15528 yevmiye numarası ile TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI A.Ş. lehine 2.dereceden 140.000.000,00TL ipotek bulunmaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Sincan Kadastro Müdürlüğü’nde incelenen kadastro paftasından, Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden 29.12.2022 tarihinde alınan imar durum bilgilerine 574 ada 7 parselin Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:0,60, Hmax: Serbest, Çekme mesafesi: 10 m, “Sanayi Alanı” lejantında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi verilmiştir.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata 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 parsel üzerindeki binaların bir kısmına ait yapı kullanma izni bulunmakta olup, yapı kullanma izin belgesi olmayan ve daha sonradan inşa edilen yapılar ile ilgili alınan yapı kayıt belgesine istinaden yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tamdır.

Ayrıca madde 22 c bendi kapsamında konu taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin terkin edilmesi önerilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların inşa sürecinde yapı denetim işlemleri Ataç 2 Sokak, No:44/5 Kızılay/Ankara adresinde faaliyet gösteren Art-Kon Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından, üstlenildiği görülmüştür. Proje harici inşa edilen diğer yapıların yapı denetim işlemine dahil olmadığı tespit edilmiştir.

Rapora konu ana gayrimenkullere ilişkin yapı denetimleri Art-Kon Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

- Denetimci, kendi çalışmalarıyla ilgili "Günlük şantiye operasyon defteri" tutulması,
- Müteahhit firma yetkilisinin, isterse mal sahibinin ve gerektiğinde proje müelliflerinin de katılacağı haftalık veya 15 gün de bir (imalatın seyrine göre) şantiye toplantıları düzenlenmesi.
- Toplantı tutanaklarının firmamızca düzenlenip, yayınlanması.
- Yapının aplikasyonunun mimari projesine uygun olarak yapıldığı yapı sahibi veya müteahhiti tarafından seçilen bir serbest harita mühendisince imza altına aldırılması. (Yapı denetim firmalarının bünyesinde harita mühendisi bulunmaması sebebiyle yapı sahibi tarafından temin edilir.)
- Kazı, temel, subasman, kat, çatı vb. kotlar kontrol edilerek ilgili projelerine uygun olarak yapılmaları sağlanması
- İş yerinde iş güvenliği ve işçi sağlığı konusunda gerekli önlemler aldırılması

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

- Şantiyeye getirilen, imalata girecek malzemelerin uygulama projelerine, genel ve özel teknik şartnamelere, yapı sahibinin isteklerine uygunluğu ile kalite belgelerine ve sertifikalarına sahip olduğu denetlenmesi.
- Taşıyıcı sistemde kullanılan beton, donatı çeliği, yapısal çelik profil ve levha, cıvata ve somun gibi malzemelerin denetlenmesi.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yetkilendirilmiş özel ve/veya resmi laboratuvarlarda test edilmesi
- Beton kalıpları temizlik, sızdırmazlık, ölçü, stabilite, güvenlik vb. bakımlardan denetlenmesi
- Beton içine girecek donatı çelikleri boyut, şekil, konum, projeye uygunluk vb. özellikleri bakımından denetlenmesi.
- Beton kalıbı ve donatı çeliği denetimi sonucu uygulama projesine uygunluğu bir tutanak ile kayıt altına alınması.
- Beton dökümü öncesi ilgili laboratuvar bilgilendirerek, laboratuvar elemanının beton dökümünde hazır bulunması ve betonda sıcaklık, kıvam kontrollerinin yapılmasıyla tarafımızdan belirlenecek tip ve sayıda örnek alınması sağlanması.
- Beton dökümü mutlaka firmamızca bu proje için görevlendirilmiş yardımcı kontrol inşaat mühendisinin gözetiminde gerçekleştirilmesi.
- Betonun projeye uygunluğu, döküm öncesinde, transmixeler ile getirilen teslim belgesi (İrsaliye)ekindeki reçeteden ve şantiyede yapılacak sıcaklık ve kıvam ölçülerinden belirlenmesi.
- Beton dökümü sırasında serbest düşme yüksekliği, serme, sıkıştırma (vibrasyon) ve yüzey işleme aktiviteleri izlenerek doğru ve projesine uygun olarak gerçekleştirilmeleri sağlanması.
- Beton dökümünden sonra ilgili tutanak tutularak bu işlemin projesine uygun olarak gerçekleştirildiği kayıt altına alınması.
- Beton dökümünden sonra kürlenme koşulları denetlenir ve kalıp alma süreleri tamamlandıktan sonra kalıpların sökülmesine izin verilmesi.
- Beton kalıpları söküldükten sonra döküm hataları ile çatlak kontrolü yapılır. Bozuk olan yerlerin uygun yöntem ve malzeme kullanılarak onarılması sağlanması.
- Betondan alınan örneklerin sahada ve laboratuvarında uygun ortamda saklanarak kürlenmesi sağlanması.
- Betondan alınan örneklerin üzerinde yapılan basınç dayanımı deneyi sonuçları yapı sahibine, müteahhitte ve ilgili idareye iletilmesi.
- Deney sonuçlarının ilgili standart ve yönetmeliklerin öngördüğü sınır koşulları sağlamadığı durumlarda, ilgili standart ve yönetmeliklerde öngörülen tahkik ve/veya testler yapılarak ve/veya yaptırılarak sonucu raporlanması.
- Beton santrali, prefabrik yapı elemanları üretim tesisi, çelik yapı atölyesi vb. şantiye dışı üretim tesisleri hem yeterlilik açısından hem de buralarda yapılan üretimlerin projeye uygunluğu açısından denetlenerek raporlanması.

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

- Dolgularda malzeme seçimi serme, sulama, sıkıştırma işlemleri kontrol edilir ve gerekli durumlarda bu kontrol işlemi yapılacak testler ile desteklenmesi.
- Su yalıtımı malzemelerinin uygunluğu, uygulamanın doğru yapılması ve uygulama sonrası korunması denetlenmesi.
- Kazıların kazı planlarına uygun olarak yapılması, şev eğimleri ve şev stabilitesi, gerekiyorsa iksa yapımı denetlenmesi.
- Yer altı suyu drenaj sisteminin projelerine göre granüler filtre malzemesi ve/veya dren boruları ile geotekstil kullanılarak yapılması denetlenmesi.
- Çelik konstrüksiyon imalatlarında kesme, delme, çatma, kaynak, montaj vb. işlemler üretim tesisi ve şantiyede denetlenmesi
- Çelik yapı imalatındaki yapısal kaynakların sertifikalı elemanlarca yapılmasının sağlanması.
- Kaynak testlerinin çelik yapı müteahhidince yaptırılmasının sağlanması.
- Yapı duvarları ve iç bölmeleri ve bunlara ait ısı ve ses izolasyonları projelerine ve yapım tekniklerine göre denetlenmesi.
- Kaba ve ince sıva işleri ile iç ve dış boya ve kaplamaların doğru malzeme ile, doğru şekilde ve yeterli kalitede yapılması denetlenmesi.
- Kapı ve pencere montajları, vitrifiye elemanların montajı, seramik ve fayans uygulamalarında malzeme ölçü ve kalite unsurları denetlenmesi.
- Bacalar, havalıklar, çatı kaplaması, çatı ısı ve ses yalıtımı ile merdivenlerde özel ve genel teknik şartname, detay proje ve teknik usullere uygunluk denetlenmesi.

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

Değerlemesi yapılan 574 ada 7 parsel üzerinde yer alan tapu kayıtlarında “Prefabrik Fabrika Binası ve Müştemilatı VE Arsası” vasıflı taşınmaz; Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut olan mimari projelere göre inşa edilmiştir. Raporla 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, Sincan İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmaz ilçe sınırları içerisinde yer alan Temelli Mahallesi (yerinde Gazi Mahallesi) içerisinde yer almaktadır. Mahalle Dumlupınar Bulvarının güneybatı kanadında kurulmuştur. İl merkezine yaklaşık 52 km uzaklıkta olup, sanayi bölgelerine yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde farklı kurumlara ait fabrikalar, tarımsal amaçlı kullanılan binalar ve imarlı-imarsız boş araziler yer almaktadır.

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 ekonomisinde 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

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

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'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 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

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

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 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

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

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 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

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

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 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

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

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 işlemini 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 checked="" type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrike <input checked="" type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	Ayrık	Güvenlik	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Yapım yılı	2005	Otopark	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Elektrik	Var	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Su	Var	Asansör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Var	Yangın Merdiveni	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Doğalgaz	Var	Dış Cephe	Prefabrik dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Sandviç Panel ve Membran Kaplama	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input 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:

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi (yerinde Gazi Mahallesi) içerisinde yer alan Gıpta Caddesi üzerinde konumlu, 43.221,00 m2 yüzölçümüne sahip, 574 ada 7 parsel üzerine inşa edilmiş, 3 dış kapı numaralı Gıpta Şirketler Grubu fabrika binasıdır. Parsel üzerinde onaylı mimari projesine göre; 6.220 m2 alanlı mevcut fabrika binası, 2.020 m2 alanlı idari bina, 12.279 m2 alanlı ilave fabrika binası, 1.407 m2 ilave fabrika binası asma katı (yerinde ofis olarak kullanılmakta), 1.205 m2 yeni ofis ve işyeri binası, 440 m2 alanlı sosyal tesis ve nizamiye binası ile mevcut fabrika binasının kuzeyinde fabrikayla entegre inşa edilmiş 622 m2 sundurma bulunmaktadır. Ayrıca yerinde yapılan incelemelerde parselin kuzeyinde 2 adet trafo binası, ilave fabrika binasının batısında fabrikayla entegre halde bulunan ruhsatsız yaklaşık 400 alanlı sundurma ve ilave fabrika binasının güneyinde, parsel sınırında yaklaşık 600 m2 alanlı taşınabilir çadır depo bulunmaktadır. Proje harici bulunan bu yapılar; basit yapılı ve sökülebilir-taşınabilir nitelikte olması sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu 574 ada 7 parsel üzerindeki binaların inşai ve fonksiyonel dağılım özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

Mevcut Fabrika Binası: 2/C yapı sınıfında, onaylı mimari projesine göre betonarme karkas sistemle projelendirilmiş ve inşa edilmiş 6.220 m2 alana sahiptir. Zeminleri seramik kaplı olup duvarları saten boyalıdır. Çatısı sandviç paneldir.

İdari bina: 3/A yapı sınıfında, mevcut fabrika binasıyla entegre olarak zemin + asma katlı olarak inşa edilmiş olup 2.020 m2 alana sahiptir. Dış cephesi kompozit kaplı olup girişinde alüminyum doğrama sensörlü kapısı bulunmaktadır. Asma kat zeminleri granit kaplı olup duvarları duvar kağıdı ve duvar kaplaması kaplıdır. Isınma ve sıcak su ihtiyacı doğalgazlı kombi ile sağlanmaktadır. Zemin kat hol zeminleri granit kaplı olup ofis zeminleri laminat parke kaplıdır.

Yeni Ofis ve İşyeri Binası: 3/A yapı sınıfında, idari bina ve mevcut fabrika binasıyla entegre olarak zemin + 2 katlı olarak inşa edilmiş olup toplam 1.205 m2 alana sahiptir. Dış cephesi kompozit kaplı olup girişinde alüminyum doğrama sensörlü kapısı bulunmaktadır. 1.katı natamamdır. Hol zeminleri granit kaplı olup duvarları duvar kağıdı ve duvar kaplaması kaplıdır. 2.kat ofis zeminleri laminat parke kaplıdır. Isınma ve sıcak su ihtiyacı doğalgazlı kombi ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ait rapor içerisinde Sundurma-1 olarak adlandırılmış yapıyla birlikte alınan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

İlave Fabrika Binası: 2/C yapı sınıfında, onaylı mimari projesine göre betonarme karkas sistemle projelendirilmiş ve inşa edilmiş 13.686 m2 alana sahiptir. Zeminleri seramik kaplı olup duvarları saten boyalıdır. Çatısı membran çatıdır. İlave fabrika binasının yanına entegre olarak inşa edilmiş basit yapılı taşınabilir depo yapılmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

Sosyal Tesis ve Nizamiye: Parselin güneydoğusunda; fabrika girişinde yer almakta olup; onaylı mimari projesine göre 440 m2 alana sahiptir. Binanın kuzey cephesi ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Arka cephesinde bulunan bölüm inşaatı tamamlanmamıştır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Sundurma-1: Ruhsatı bulunmamakta olup, rapor içerisinde Yeni Ofis ve İşyeri Binası olarak adlandırılmış yapıyla birlikte alınan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Mevcut fabrika binasının kuzeyinde fabrikayla entegre halde inşa edilmiştir ve yaklaşık 622 m2 sahiptir.

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

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Çevre Semt
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 40
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Sanayi
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: Zemin kat, zemin ve asma kat, zemin ve 3 normal katlıdır.
Yapı Sınıfı	: 2C , 3A , 3B
Deprem Bölgesi	: 4.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: Ortalama 17 yıl
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın ana ulaşım arterlerine yakın mesafede yer alması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Mahallinde işletiliyor olması
- İmarlı parsel üzerinde konumlu 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

Olumsuz Etkenler:

- Gayrimenkulün yakın çevresinde tarım parsellerinin olması
- Gayrimenkul satışlarında yaşanan durağanlık
- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi
- Küresel çapta yaşanan salgın hastalıklar
- Proje dışı unsurlarının olması
- Niteliği açısından kısıtlı bir alıcı kitlesinin olması

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 takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme 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.

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

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 değerlemesi 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.

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” ve maliyet unsurları belirgin olması nedeniyle “Maliyet 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 mülk hali hazırda fabrika olup gelir analizi yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın fabrika olmasından dolayı değer tespitinde maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır.

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

Turyap Çukurambar 5551003060; Konu gayrimenkulün karşısında bulunan, Gıpta Caddesi cepheli, 43.555 m2 alana ve aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa nitelikli 575 ada 1 parselin 43.555.000 TL bedelle pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (1.000 TL/m2)

KW Angora 5346005358; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçı ile yapılan görüşmede; taşınmazın arsa birim m2 fiyatının 900-1.000 TL/m2 olacağı bilgisi alınmıştır. (1.000 TL/m2)

Temelli Emlak 5322764119; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçı ile yapılan görüşmede; taşınmazın arsa birim m2 fiyatının 900-1.000 TL/m2 olacağı bilgisi alınmıştır. (1.000 TL/m2)

Sahibi 5327021694; Aynı bölgede bulunan, aynı yapılaşma koşullarına sahip 6.516 m2 alana sahip konum olarak dezavantajlı olan arsanın 4.561.200 TL bedelle pazarlandığı ve pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (700 TL/m2)

Ünlü Emlak Temelli 5333895536; Aynı bölgede bulunan, aynı yapılaşma koşullarına sahip 7.589 m2 alana sahip konum olarak benzer olan arsanın 9.106.000 TL bedelle pazarlandığı ve pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (1.200 TL/m2)

Güçlü Gayrimenkul 5326474190; Dökümcüler İhtisas OSB içerisinde bulunan 10.000 m2 alana sahip E:0,70, Sanayi Alanı lejantlı, 25.000 m2 alana sahip arsa vasıflı taşınmaz 10.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz OSB içerisinde olduğundan dolayı fiyatı yüksektir. (1.050 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

Temelli Emlak 5322764119; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlakçı ile yapılan görüşmede; 2021 aralık ayı içerisinde taşınmazın arsa birim m2 fiyatının 500 TL/m2 olduğu, 1 yıl içerisinde neredeyse iki katına ulaştığı bilgisi alınmıştır. (500 TL/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
43.555,00	1,00	43.555,00	43.555.000,00 ₺	5%	41.377.250 ₺	950,00 ₺	0%	₺950,00
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
6.516,00	1,00	6.516,00	4.651.200,00 ₺	10%	4.186.080 ₺	642,43 ₺	48%	₺950,80
EMSAL 5								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
7.589,00	1,00	7.589,00	9.106.000,00 ₺	25%	6.829.500 ₺	899,92 ₺	6%	₺950,32
EMSAL 6								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
10.000,00	1,00	10.000,00	10.500.000,00 ₺	5%	9.975.000 ₺	997,50 ₺	-5%	₺950,62

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekare 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 metrekare 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 30.12.2022 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.

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

Güncel piyasa koşullarında yapılan incelemelerde bölgedeki benzer imarlı parsellerin 700 TL/m² ila 800 TL/m² arasında satıldığı tespit edilmiş olup, 13.09.2022 tarihi itibarıyla 31873 sayılı Resmi Gazete ilanında 2C yapı sınıfının 2685 TL/m², 3/A yapı sınıfının 3450 TL/m², 3/B yapı sınıfının 4650 TL/m² olduğu görülmüştür. Gerekli amortisman bedeli, yapıların kalitesi ve gerçekçi piyasa maliyet değerleri raporda göz önüne alınmıştır.

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 taşınmazın cins değişikliği yapılmış ve iskanlı yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika 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 çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

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 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yöntemi Yaklaşımı” uygulanmıştır. 2021 aralık ayında arsa satışları araştırılmış şirket otomasyon bilgileri ile bu satışlar teyit edilmiştir. 2021 yılı aralık ayı itibariyle yapı birim maliyetleri bakanlık listesinden alınmıştır.

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, yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın projesine, ruhsatına, iskanına ve yapı kayıt belgesine 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 yapılarak kat mülkiyetine geçmesi, tapu kayıtlarında ipotek bulunmaması ve gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmaması şartı bulunmaktadır.

Konu taşınmazda yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar ile ilgili yapı kayıt belgesi alınmıştır. Parsel üzerinde basit, sökülüp-takılabilir ve taşınabilir yapılar bulunmakta olup bu durum herhangi bir yasal evrak gerektirmemekte olup değerlendirilmede de dikkate alınmamıştır.

Ayrıca madde 22 c bendi kapsamında konu taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin terkin edilmesi önerilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların gerçekleştirilmesinin 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 Uzmanın 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 574 ada 7 parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Sincan 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.

Kıymet takdirine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Maliyet Oluşumu Yöntemi Yaklaşımı

Taşınmazın yakın çevresindeki benzeri yapıların arsa bedelleri ve arsa alanları ile yapısal nitelikleri dikkate alınarak maliyet analizi yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda ve emsaller ışığında gerekli amortisman ve şerefiye unsurları dikkate alınarak taşınmaza Maliyet Oluşumu Yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Maliyet Oluşumu Yöntemi” kullanılmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda yasal ve mevcut duruma esas aylık toplam kira bedelinin 437.500 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					
Açıklama	ALAN	BİRİM	FİYAT (TL/m2)	DEĞER	
ARSA	43.221,00	m ²	950,00	41.059.950 TL	
MEVCUT FABRİKA	6.220,00	m ²	5750,00	35.765.000 TL	
İDARİ BİNA	2.020,00	m ²	7250,00	14.645.000 TL	
İLAVE FABRİKA BİNASI	12.279,00	m ²	5750,00	70.604.250 TL	
İLAVE FABRİKA BİNASI ASMA KAT	1.407,00	m ²	6750,00	9.497.250 TL	
YENİ OFİS ve İŞYERİ BİNASI	1.205,00	m ²	6750,00	8.133.750 TL	
SOSYAL TESİS ve NİZAMİYE BİNASI	622,00	m ²	4500,00	2.799.000 TL	
ÇEVRE DÜZENLEMESİ ve ŞEREFİYE (MAKTUEN)				3.495.800 TL	
YASAL DURUM TOPLAMI			186.000.000 TL	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	186.000.000 TL

Şirketimiz otomasyon sistemi, bölge emlak komisyoncuları, köy muhtarları ve yerel halk ile yapılan görüşmeler kapsamında Müşterinin talebi ile yapılan araştırmalarda taşınmazın 2021 yılı ortalama değeri bilgi amaçlı olarak tespit edilmiştir.

2021 yılı için Tespit edilen değerler;

Arsa: 43.221 m² x 500 TL/m² = 21.610.500 TL

Mevcut Fabrika: 6.220 m² x 2.750 TL/m² = 17.105.000 TL

İdari Bina: 2.020 m² x 3.750 TL/m² = 7.575.000 TL

İlave Fabrika Binası: 12.279 m² x 2.750 TL/m² = 33.767.250 TL

İlave Fabrika Binası Asma Kat: 1.407 m² x 3.750 TL/m² = 5.276.250 TL

Yeni Ofis ve İşyeri Binası: 1.205 m² x 3.750 TL/m² = 4.518.750 TL

Sosyal Tesis ve Nizamiye Binası: 622 m² x 1.500 TL/m² = 933.000 TL

Çevre Düzenlemesi ve Şerefîye (Maktuen): 3.284.250 TL

Toplam 94.070.000 TL

https://biruni.tuik.gov.tr/medas/donusum_hesap.zul Türkiye İstatistik Kurumu resmi sitesi üzerinden Belli bir tarihteki parasal değeri Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (YİÜFE) değişim oranları kullanılarak talep edilen tarihteki değere dönüştürme aracı ile yapılan hesaplamalara istinaden 2021 yılı aralık ayı tarihindeki değeri hesaplanmıştır. Hesap tablosu aşağıdadır.

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

Parasal Değerleri Güncelleme Aracı
(Belirli bir tarihteki parasal değer Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) değişim oranları kullanılarak talep edilen tarihteki değere dönüştürme aracıdır.)

Güncelleme işlemi için aşağıdaki seçeneklerden birini seçiniz.

TÜFE Yİ-ÜFE
Büyük Harf İçin Tıklayınız!

İlk Tarih: 2022-12
Son Tarih: 2021-12
Değer: 186.000.000
Hesapla

2022 - Aralık: 186.000.000,00 TL
2021 - Aralık: 94.072.551,32 TL

Sorgu sonucunda belge üretilebilir ister misiniz?

İlk Endeks	Son Endeks	Değişim Oranı
2.021,19	1.022,25	-49,42

2022 yılının Aralık ayında 186.000.000,00 TL olan değer 2021 yılının Aralık ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'ne göre 94.072.551,32 TL olmaktadır.
Belge düzenleme tarihi: 18 Ocak 2023, Saat: 10:15:24

Yukarıda belirtilen tarih aralıklarında 2022 yılı aralık ayında yapılan taşınmazın değerinin bulunması doğrultusunda aynı taşınmazın 31.12.2021 tarihindeki yaklaşık piyasa değerine ulaşılmıştır. Hesaplamalar doğrultusunda 2021 yılındaki çevre ve şehircilik bakanlığı birim maliyet listesindeki fiyatlar, arsa fiyatı ve yapının kalitesi dikkate alındığında 2022 yılında 186.000.000 TL olan taşınmazın 2021 yılında değeri 94.070.000 TL olarak hesaplanmıştır. 2021 yılı aralık ayı için 43.221 m2 taşınmazın birim m2 değerinin 500 TL/m2 olacağı düşünülmektedir. Taşınmazın yapı maliyetleri ise 2021 yılındaki çevre şehircilik bakanlığı yapı birim maliyet listesinden alınmış olsa da yapı kalitesi, bakımı ve yaşı dikkate alındığında bu listedeki fiyatların üzerinde olacağı, bunun sonucu olarak da birim m2 fiyatları mevcut fabrika için 2.750 TL/m2, idari bina için 3.750 TL/m2, ilave fabrika binası için 2.750 TL/m2, ilave fabrika binası asma kat için 3.750 TL/m2, yeni ofis ve işyeri binası için 3.750 TL/m2, sosyal tesis ve nizamiye binası için 1.500 TL/m2 takdir edilmiştir.

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 186.000.000 TL (Yüzseksenaltımilyon Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

Taşınmazın K.D.V dahil yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 219.480.000 TL (İkiyüzondokuzmilyondört yüzseksenbin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

1 USD=~ 18,7601 TL, 1 €=~ 20,0007 TL olarak kabul edilmiştir. (30.10.2022 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası Efektif Satış verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın KDV hariç döviz cinsinden değeri; yasal ve mevcut durumda; 9.914.659,304 USD, 9.299.674,5111 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 değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 30.12.2022 tarihinde 69 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Seçkin ÖZDEMİR Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 902369)	Diñer KARAÇAY Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:404174)
--	---

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**



Mer'i İmar Planı:	TEMELLİGAZI MAH. 426, 427, 431, 439, 442, 765, 767, 771, 901, 902, 909, 1009, 1010, 1011 VE 79 ADA 1 PARSEL		
Plan Notu:	Plan notu için tıklayınız.		
Tasdik Tarihi:		Ada:	574
Ölçeği:	1/1000	Parsel:	7
İlçe:	SINCAN	Alan:	43252.22 m ²
Mahalle:	GAZI		
Plan Fonksiyonu:	SANAYİ		
Bina Yüksekliği:	-	Kat Adedi:	-
Ön Bahçe:	-	İnşaat Nizamı:	-
Yan Bahçe:	-	T.A.K.S.:	-
Arka Bahçe:	null	K.A.K.S (Emsal):	- (0.00)
Bina Derinliği:			



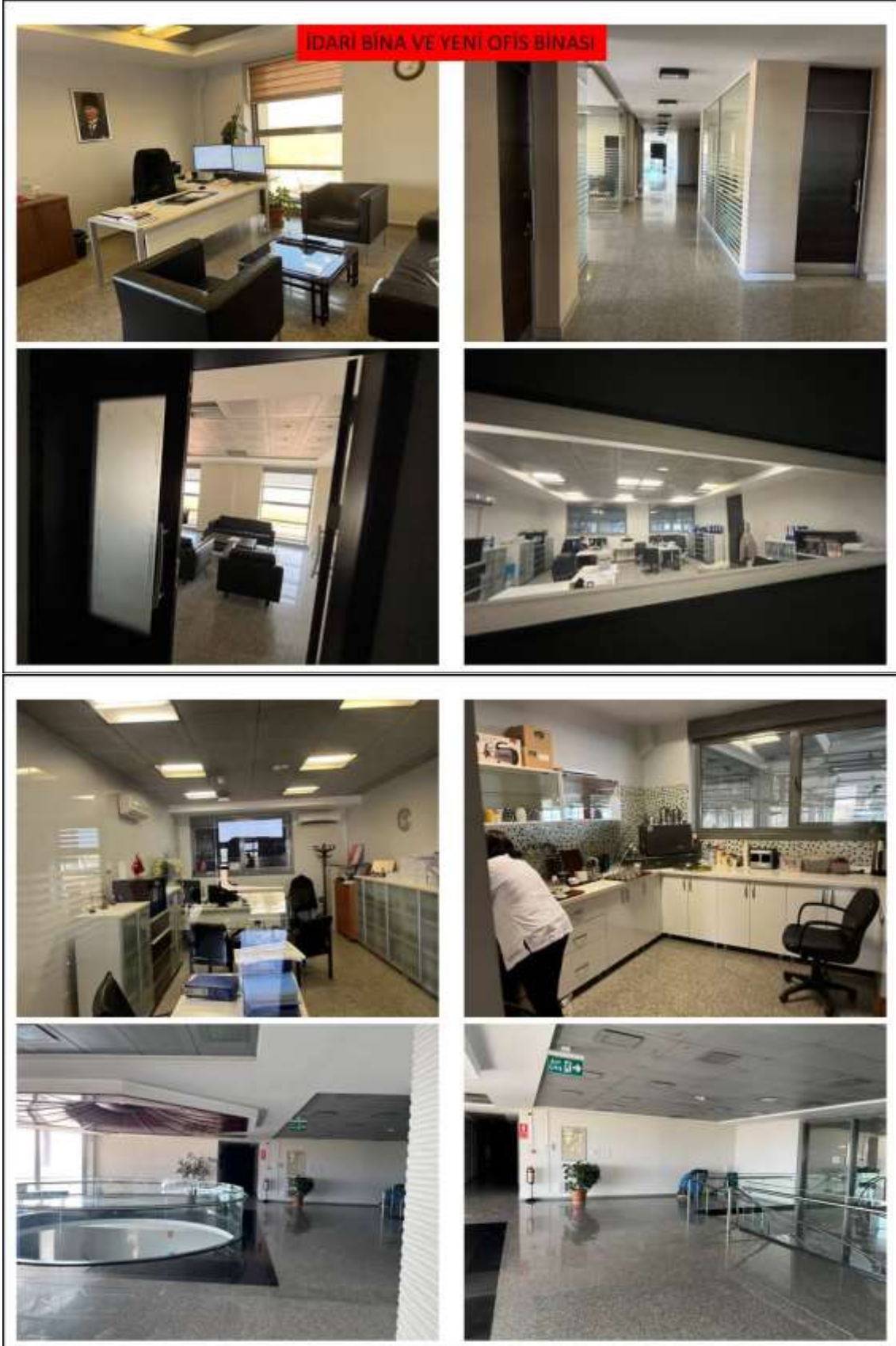
FORM

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





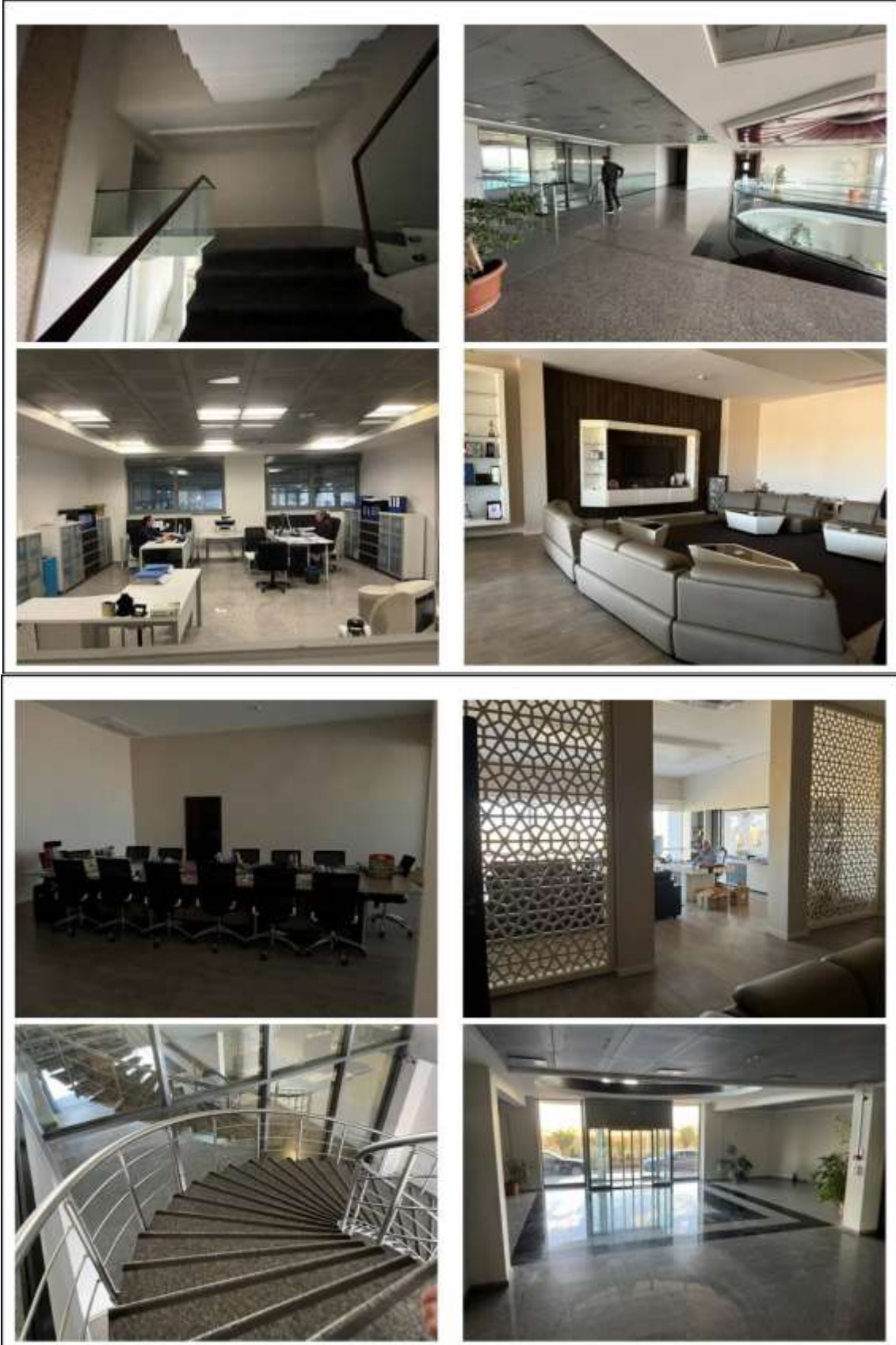
FORM
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

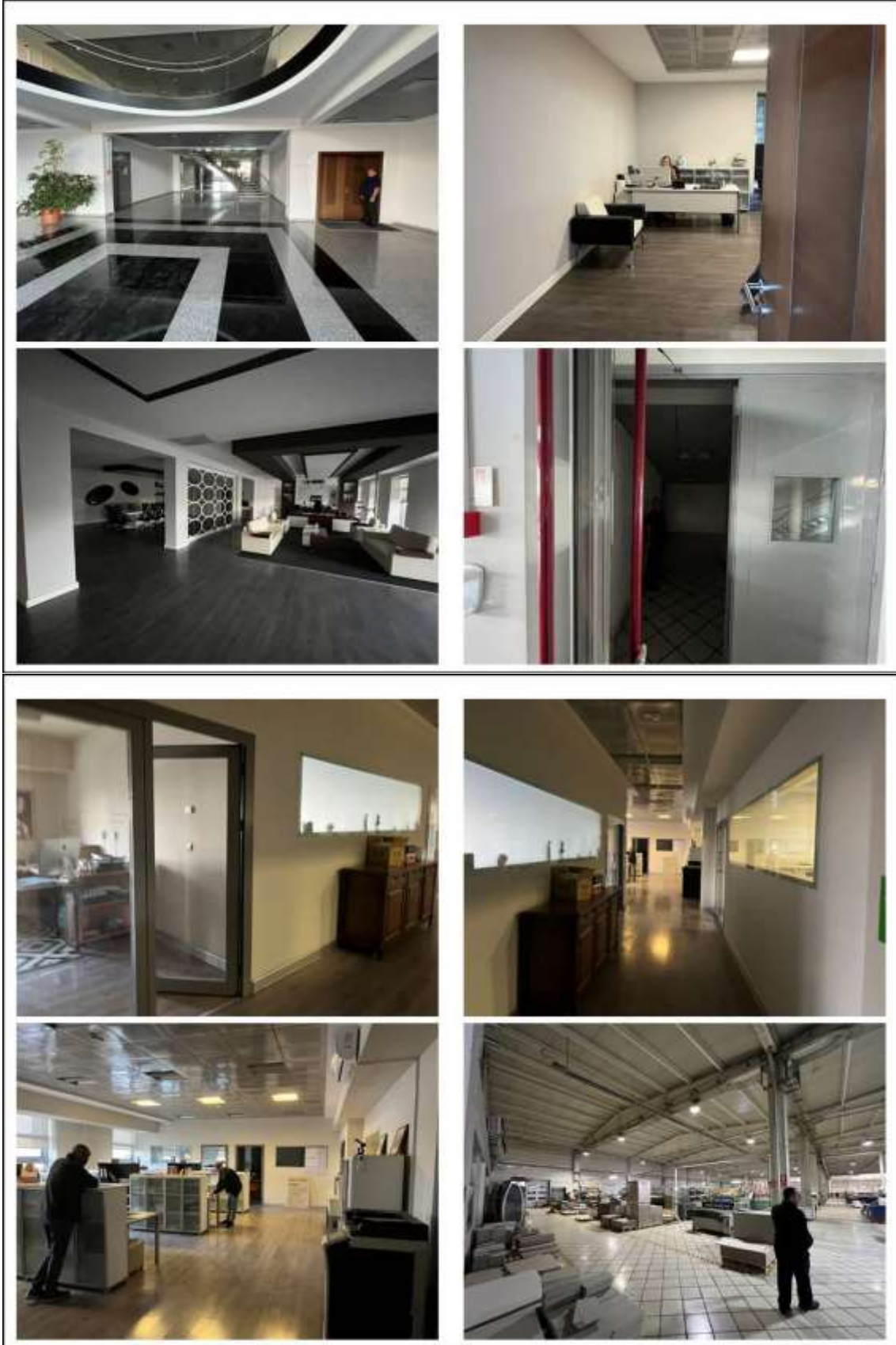
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

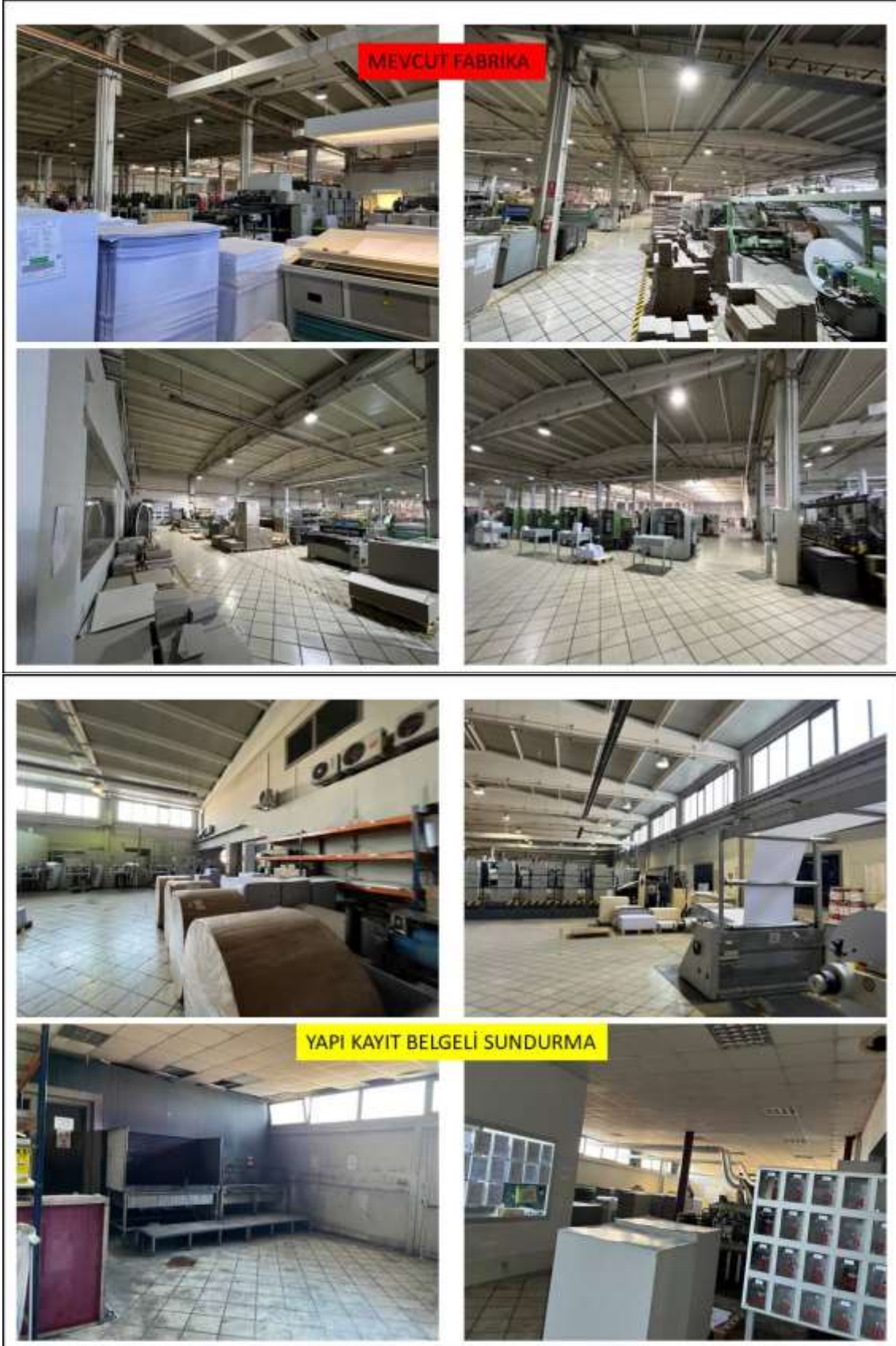
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



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

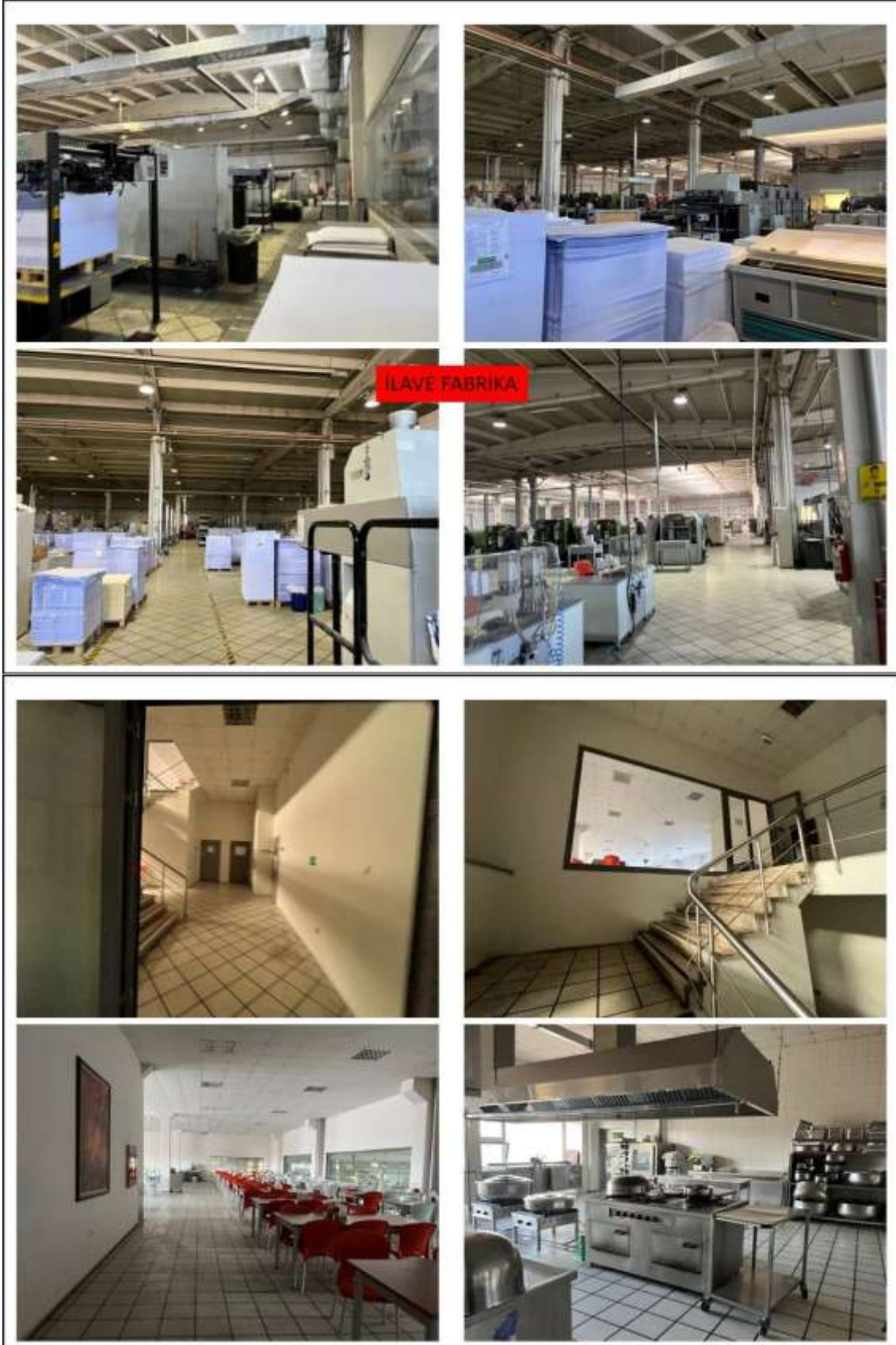
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

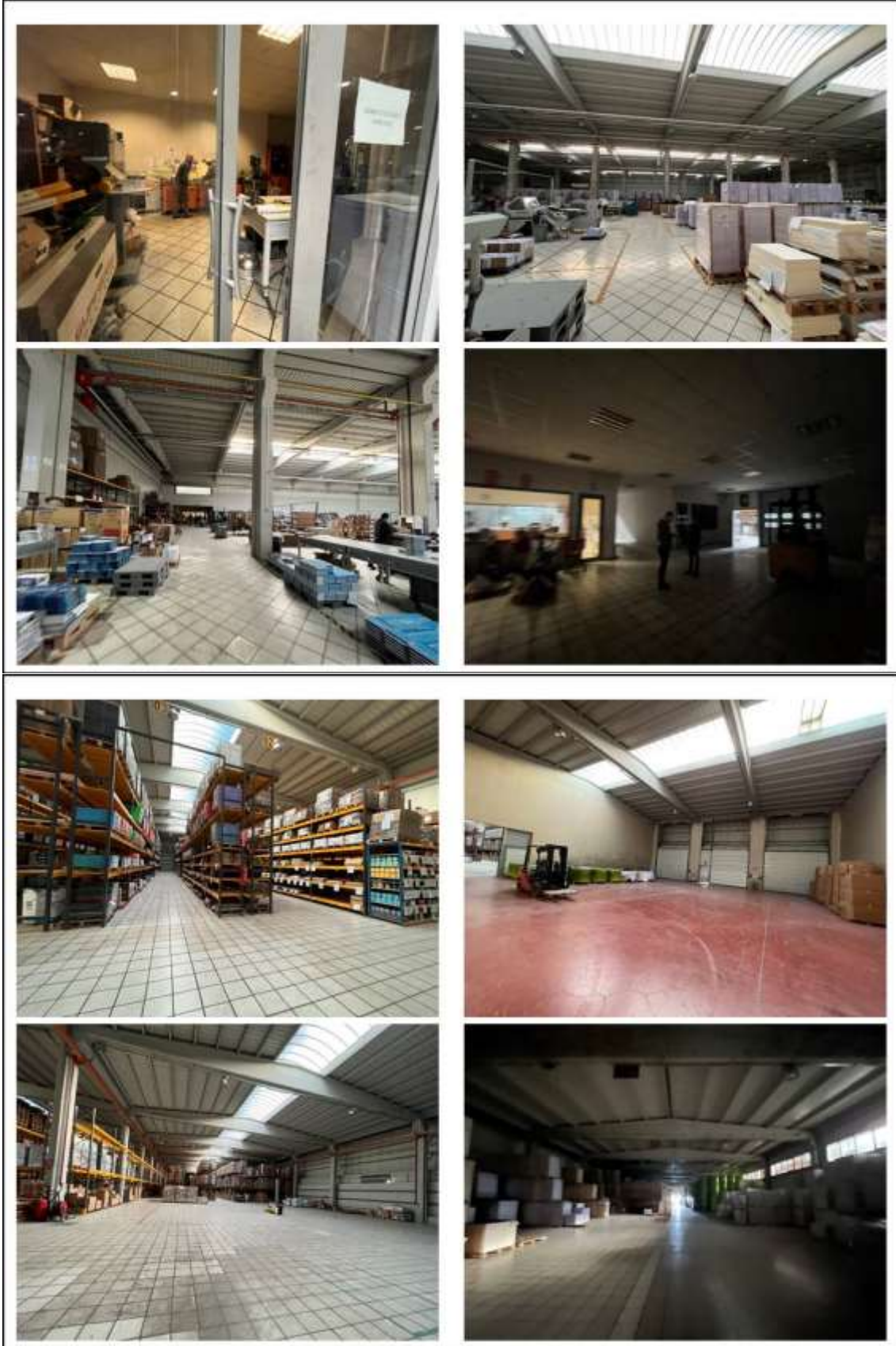
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

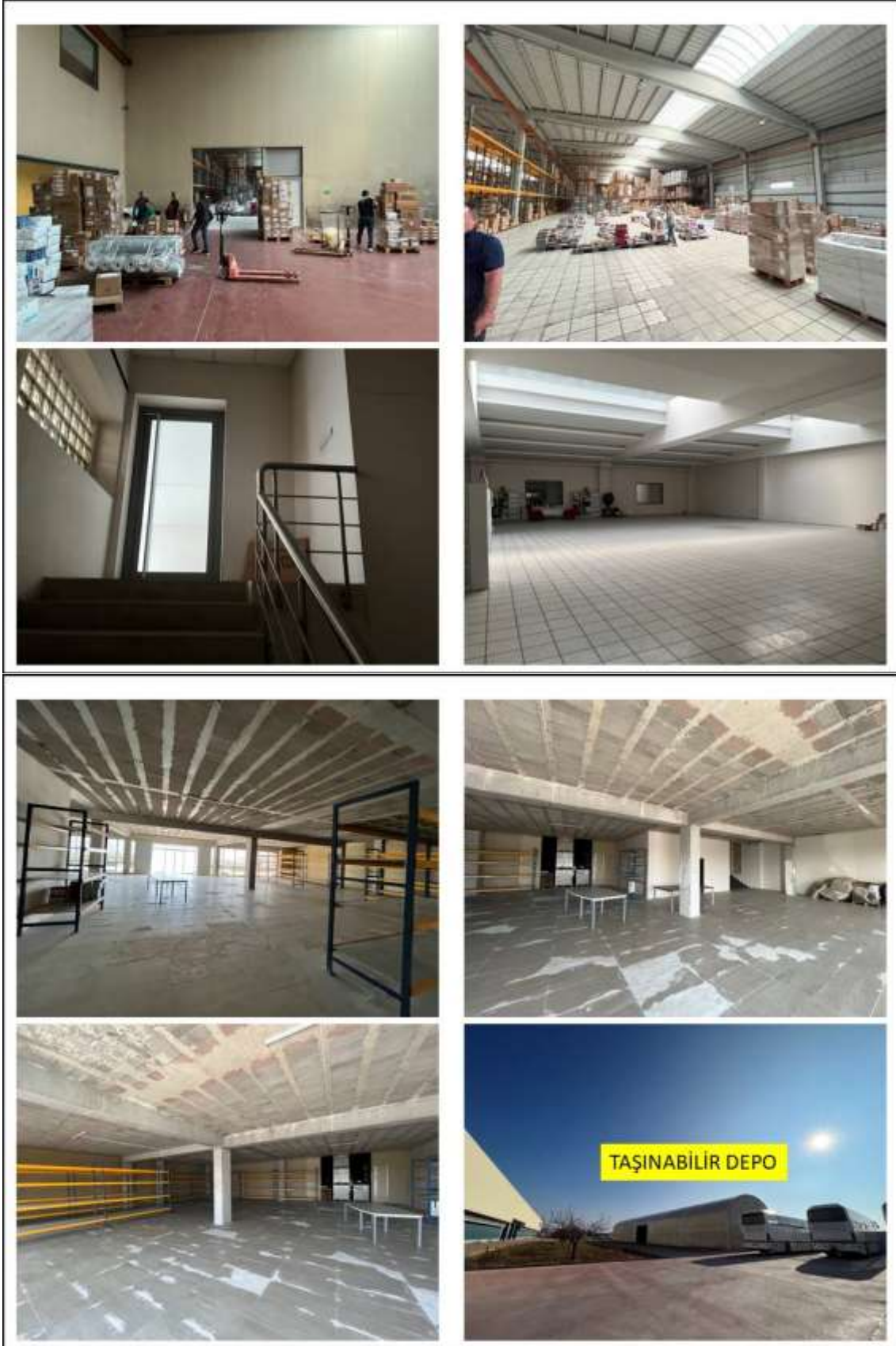
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

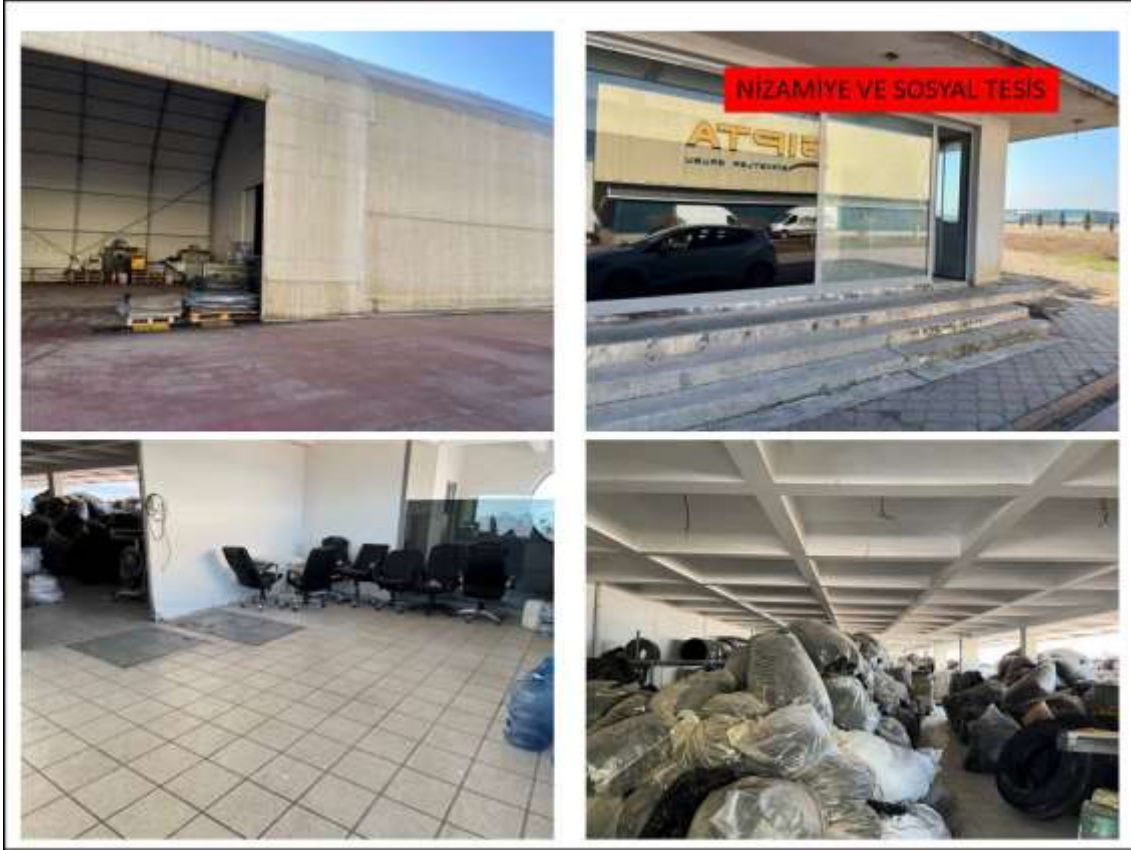
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



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



NUFUS VE
MÜHÜRLEME VE
YERLEŞİM BİLGİLERİ

ANKARA / SINCAN / GAZİ MAHALLESİ / GIPTA (Cadde) / 3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Faiza	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
354268028	874	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	GIPTA ŞİRKETLER GRUBU	3	1801170549	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1551170549

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

SINCAN BELEDİYESİ
YAPI RUHSATI (BUILDING LICENSE) TEMELLİ

Ruhsat Takip No: **0015706**

1. Ruhsat veren kurum TEMELLİ BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavesi <input type="checkbox"/> Yediltil <input type="checkbox"/> Bahçe düzeni		3. Ruhsatın Onay Tarihi 31.10.2006		4. Ruhsat no. 477	
5. Pafta no. 674		6. Ada no. 7		7. Parsel no. 7		8. İmar planı onay tarihi	
9. Parselasyon planı onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no. 26.09.2006 353		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Sanayi 43.221 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Polatlı Tapu Sicil Md.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 10.07.2006 138/13598		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi		19. Adı soyadı unvanı GIPTA Ofis Kirt. ve Promosyon Ürün. İmalat San. A.Ş.ve Mtbri.		20. Bağı olduğu vergi dairesi NALIM PINAR Kavaklıdere	
21. Vergi dairesi sicil no. 3950067062		22. Adres Kazım Karabekir Cad. Kültür Çarşısı 7/B Sincan/Ankara		23. İmza GIPTA		24. Adı soyadı unvanı GIPTA Ofis Kirt. ve Promosyon Ürün. İmalat San. A.Ş.	
25. Hukuki durumu A.Ş.		26. Kurum sicil no. 3950067062		27. Bağı olduğu vergi dal. Kavaklıdere		28. Vergi dairesi sicil no. 3950067062	
29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.		31. Mülteahhik kame no.		32. Oda sicil no.	
33. Sözleşme tarih/no.		34. Adı soyadı unvanı		35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no.	
37. Oda belge no.		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarih/no.		40. Adres	
41. İmza		42. Benzer yapı sayısı		43. Toplam yapı sayısı		44. Yapının taban alanı (m ²)	
45. Benzer yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)	
49. Yapıda başlamış bölüm sayısı		50. Toplam başlamış bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
53. Yapının yol kotu alt kat sayısı		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu	
61. 1 m ² maliyet (TL)		62. Yapının inşaat maliyeti (TL)		63. Yapının arsa değeri (TL)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	
Toplam 3		21.820,80 m ²		206 TL		2.806.794 TL	
1.500.000 TL		4.305.794 TL					

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANILAN ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılabilir kalorifer		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı		<input type="checkbox"/> Kömür çıkışı		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir)		<input type="checkbox"/> Braket	
<input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer		<input checked="" type="checkbox"/> Hıyerleşme tes.		<input type="checkbox"/> Sığınak		<input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas)		<input type="checkbox"/> Beton blok	
<input type="checkbox"/> Kat kaloriferi		<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon		<input checked="" type="checkbox"/> Ottopark		<input type="checkbox"/> Çelik		<input type="checkbox"/> Tuğla	
<input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası		<input type="checkbox"/> Foseptik		<input type="checkbox"/> Yangın merdiveni		<input type="checkbox"/> Ahşap		<input type="checkbox"/> Taç	
<input type="checkbox"/> Soba		<input type="checkbox"/> Anıtma		<input type="checkbox"/> Asansör		<input type="checkbox"/> Betonarme		<input type="checkbox"/> Ahşap	
<input type="checkbox"/> Klima		68. SICAK SU		<input type="checkbox"/> Ortak depo		<input type="checkbox"/> Tünel kapı		<input type="checkbox"/> Kerpiç	
		Temin Şekli		<input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi		<input type="checkbox"/> Yeninde dökme		<input type="checkbox"/> Gazbeton	
		Yakıt cinsi		<input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi				72. DÖŞEME	
		<input type="checkbox"/> Termostat		<input type="checkbox"/> Su deposu		<input type="checkbox"/> Kompozit		<input checked="" type="checkbox"/> Plak kireç	
		<input type="checkbox"/> LPG		<input type="checkbox"/> Kuyu suyu		<input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Manif dökme	
66. YAKIT CİNSİ		<input type="checkbox"/> Kombi		<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Asırdak	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt		<input type="checkbox"/> Güneş kolektörü		<input type="checkbox"/> Katı yakıt		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Ahşap	
<input type="checkbox"/> Fuel-oil		<input type="checkbox"/> Müşterek		<input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Doğalgaz		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> LPG		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adres
Mimar 19.10.2006	TÖLİN ÇETİN	17702	06-1646	06.028156	Göknül İdris Sokak 5/2 Çankaya-Ankara
Statik 19.10.2006	Salim GÜRBAZ	41104	51/20567	003206	İstasyon Cad. Göynüce Apt 1/1 Niğde
Elektrik 19.10.2006	Kamal GÜRAVŞAR	06/06-07038	06/7330063337	7038	Özveren Sokak 16/3 Damenkaya/Ank.
Mekanik Tesisat 19.10.2006	Kuddusi ŞİMŞEK	44115	2319	47/1776	Stambul Cad. 15/11 Rumeli Hisar/Ank.
Jeolojik Etüt 19.10.2006	Berkant EŞİN	6880			Peddi Cad. 146/11 Çankaya

585

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

SINCAN BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENSE)

TEMELİ

Ruhsat Takip No: **0006307**

3. Ruhsatın Onay Tarihi: **19 Ekim 2007**

4. Ruhsat no: **565**

1. Ruhsat veren kurum TEMELİ BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İstisna <input type="checkbox"/> Kat İstisna <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden			5. Pafta no:		6. Ada no: 574		7. Parsel no: 7	
İl: ANKARA		8. İmar planı onay tarihi:			9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 26/09/2006		11. Tapu tesvil belgesi verim no: 363	
İlçe: POLATLI		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²): Sanayi 43,221 m²			12. Tapu tesvil belgesi verim kurum: Polatlı Tapu Sicil Md.		13. Tapu tesvil belgesi tarihi ve no: 10/07/2006		14. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 19/10/2012	
Bucak:		14. Zemin etüdü onay tarihi:			15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
Koy:		18. Zemin etüdü onay tarihi:			19. ÇED raporu onay tarihi:		20. Planlanan inşaat başlama tarihi:		21. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
Belediye: TEMELİ		14. Zemin etüdü onay tarihi:			15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
Mahalle:		14. Zemin etüdü onay tarihi:			15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
Muhtarlık:		14. Zemin etüdü onay tarihi:			15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı unvanı: Gıpta Ofis Kart ve Promosyon Ürn. İmalat San. A.Ş. Müşterek.		24. Adı soyadı unvanı: Gıpta Ofis Kart ve Promosyon Ürn. İmalat San. A.Ş. Müşterek.		25. Hukuki durumu:	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kavaklıdere		26. Kurum sicil no:		27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kavaklıdere	
21. Vergi dairesi sicil no: 3950067062		28. Kurum sicil no: 3950067062		29. Vergi dairesi sicil no:	
22. Adres: Nurlu Mevki 52/1 Temelli/ANKARA		23. İmza: Sertan Pinar		30. Sözleşme tarihi ve no:	
31. İmza: Sertan Pinar		32. İmza: Sertan Pinar		33. İmza: Sertan Pinar	
34. Adı soyadı unvanı:		35. Oda sicil no:		36. Büro tesvil no:	
37. Oda belge no:		38. Sigorta sicil no:		39. Sözleşme tarih/no:	
40. Toplam yapı sayısı:		41. Toplam taban alanı (m ²):		42. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
43. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		44. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		45. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
46. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		47. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		48. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
49. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		50. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		51. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		53. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		54. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		56. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		57. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
58. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		59. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		60. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
61. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
64. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		65. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		66. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
67. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		68. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		69. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
70. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		71. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		72. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
73. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		74. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		75. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
76. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		77. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		78. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
79. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		80. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		81. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
82. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		83. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		84. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
85. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		86. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		87. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
88. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		89. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		90. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
91. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		92. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		93. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
94. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		95. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		96. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
97. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		98. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		99. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	
100. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		101. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):		102. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
66. YAKIT ÇİNSİ		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
69. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
72. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
73. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
74. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
75. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
76. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
77. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
78. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
79. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
80. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
81. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
82. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
83. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
84. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
85. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
86. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
87. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
88. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
89. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
90. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
91. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
92. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
93. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
94. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
95. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
96. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
97. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
98. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
99. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
100. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	

YAPI PROJELERİ			
73. Onay tarihi:	74. Adı soyadı:	75. Oda sicil no:	76. Büro tesvil no:
77. Oda belge no:	78. Adres:	79. İmza:	
25/09/2007	Tulin ÇETİN	22399	Gölcük Yıldızı Sk 15/2 Çankaya-Ank.
25/09/2007	Ali ALKAN	33880	SMK Bulv. 123/16 Tandoğan-Ank.
25/09/2007	Kemal GÜRAVŞAR	7038	Özveren Sk 16/3 Beşiktaş-Ank.
25/09/2007	Ali ZEYTÜN	39418	İlkiz Sk No: 19/9 Sıhhiye-Ank.
25/09/2007	Berkan ESİN	7924	Fatih cad. 146-1 Kızılay-Ank.

244

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

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPIMALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum T.C. TEMELLİ BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 16.08.2001		3. Ruhsat Numarası 129					
4. Ruhsat Veriliş Maksudu İLAVE YAPI		5. Mahallesi		6. Pafta No					
9. İmar Durumu Tarihi 22.05.2001		10. İmar Durumu Numarası 98		12. Yakıt Türü					
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum POLATLI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 18.05.2001		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5-427					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16. Adı Soyadı / Ünvanı GIPTA HEDİYELİK REKLAM ÜRÜN. İN.SAN.A.Ş.		20. Adı Soyadı / Ünvanı GIPTA A.Ş.		21. Kurum Sicil No					
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi KIZILBEY		18. Vergi Dairesi Sicil No 3950067062		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası					
19. Adresi KAZIM KARABEKİR CAD.NO:7/82-93 İSKİTLER/ANKARA		24. Adresi							
25. Yapının Her Bir Ünitesini Kullanma Maksudu İBRIKA	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altındaki Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1/m ² alının Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
MEVCUT YAPI	1	5575	-	1	1	6.50	140.000.000	3	B
İLAVE YAPI	1	1552							
ASMA KAT	1	1007							
Toplam		1	8134						
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 1.138.760.000.000.-TL		36. Ait Olduğu Yıl 2001		37. Yapının Arsa Değeri 350.000.000.000.-TL		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 1.488.760.000.000.-TL			
39. İskeletin Cinsi BETONARME		40. İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA		41. Yığma Yapının Cinsi					
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)							
42. Mimari Proje SÜLEYMAN SEVİNÇ		49. Adı Soyadı SEBAHATTİN KALAY							
43. Statik Proje		50. Adresi ÜNAY SİTESİ 3.BLOK NO:6 100.yıl/ANKARA							
44. Tesisat Projeleri SA-RA MÜH.LTD.ŞTİ.		51. Taahhüdü		54. İmzası					
45. Dolgu Toplamı ALYES MÜH.LTD.ŞTİ.		52. Kurum Sicil No		53. Oda Sicil No 25652					
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		53. Oda Sicil No							
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı				
Yol - Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun gün ve Sayılı Kararı gereğince parselden otopark ihtiyacı karşılanmadığından Otopark bedeli tahsil edilmiştir.				
Bina - İnşaat Harcı									
Ceza									
			Toplam						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23, 24 ve 26 ncı maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fenni Adasının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.									
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası					
				16 AGUSTOS 2001 Zeki Fen İşleri					

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

YAPI RUHSATI

SINCAN BELEDİYESİ

TEMELLİ

İŞBU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPIMALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum T.C. TEMELLİ BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 29.05.2001		3. Ruhsat Numarası 119	
4. Ruhsat Veriliş Maksudu YENİ YAPI		5. Mahallesi		6. Pafta No.	
9. İmar Durumu Tarihi 22.05.2001		10. İmar Durumu Numarası 98		12. Yaktı Türü	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum POLATLI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 18.05.2001		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5-427	
16. Adı Soyadı / Ünvanı GIPTA HEDİYELİK REKLAM ÜRÜNLERİ İN.SAN.A.Ş.		20. Adı Soyadı / Ünvanı GIPTA A.Ş.		21. Kurum Sicil No	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi KIZILBEY		18. Vergi Dairesi Sicil No 3950067062		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi KAZIM KARABEKİR CAD.NO:7/82-93 İSKİTLER/ANKARA		24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Ünitesini İçerdiği Maksadı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
FABRİKA		1	5575	-	1
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m ² 'sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı
1		6.50		140000000	3
34. Yapının Grubu		B			
Toplam		1	5575		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 780.500.000.000.-TL		36. Ait Olduğu Yıl 2001		37. Yapının Arsa Değeri 350.000.000.000.-TL	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 1.130.500.000.000.-TL		39. İskeletin Cinsi BETONARME		40. İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA	
41. Yığma Yapının Cinsi					
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje SÜLEYMAN SEVİNÇ			49. Adı Soyadı SEBAHATTİN KALAY		
43. Statik Proje			50. Adresi UNAY SİTESİ 3.BLOK NO:886 100.YIL/ANKARA		
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüdü		54. İmzası
45. Dolgu Toplamı			52. Kurum Sicil No		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer.			53. Oda Sicil No 25652		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol - Kanal Harcı	29.05.2001	144571	4.000.000.000.-TL		
Bina - İnşaat Harcı	29.05.2001	144570	2.577.369.000.-TL		
Ceza					
Toplam			6.577.369.000.-TL		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21., 22., 23., 24 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğu alım Fenni Adınının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	
				29 MAYIS 2001	
				ZELKİN KALAY	
				FENNİ MES'ULÜ	

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

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ

3271/23

1. Başvuru Tarihi: 10.02.2006		10. Başvuru Tarihi: 10.02.2006	11. Belge No: 454
2. Başvuru Yapılan Yürütme Kurulu: TEMELLI BELGEYİŞİM			
3. Adres: SİNCAN TEMELLI		12. Bölge: 1. Yarı Yıl	
4. Şirket Adı: TEMELLI BELGEYİŞİM		13. Bölge: 2. Yarı Yıl	
5. Durum: SİNCAN TEMELLI		14. Bölge: 3. Yarı Yıl	
6. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		15. Bölge: 4. Yarı Yıl	
7. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		16. Bölge: 5. Yarı Yıl	
8. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		17. Bölge: 6. Yarı Yıl	
9. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		18. Bölge: 7. Yarı Yıl	
10. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		19. Bölge: 8. Yarı Yıl	
11. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		20. Bölge: 9. Yarı Yıl	
12. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		21. Bölge: 10. Yarı Yıl	
13. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		22. Bölge: 11. Yarı Yıl	
14. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		23. Bölge: 12. Yarı Yıl	
15. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		24. Bölge: 13. Yarı Yıl	
16. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		25. Bölge: 14. Yarı Yıl	
17. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		26. Bölge: 15. Yarı Yıl	
18. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		27. Bölge: 16. Yarı Yıl	
19. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		28. Bölge: 17. Yarı Yıl	
20. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		29. Bölge: 18. Yarı Yıl	
21. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		30. Bölge: 19. Yarı Yıl	
22. Durum: TEMELLI BELGEYİŞİM		31. Bölge: 20. Yarı Yıl	

Yapı Sahibinin: GİPTA OFİS KİRT VE PROJE İNŞAAL SAN. A.Ş. VE MÜD. 2144576454

Yapı Müteahhidinin: KAVAKLI DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Santiye Şefinin: Nazim Pınar

32. Ölçekteki alan: 13686.8

33. Yapılan alan: 13686.8

34. Toplam: 13686.8

Yapının Teknik Özellikleri: 1. 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat, 6. Kat, 7. Kat, 8. Kat, 9. Kat, 10. Kat, 11. Kat, 12. Kat, 13. Kat, 14. Kat, 15. Kat, 16. Kat, 17. Kat, 18. Kat, 19. Kat, 20. Kat, 21. Kat, 22. Kat, 23. Kat, 24. Kat, 25. Kat, 26. Kat, 27. Kat, 28. Kat, 29. Kat, 30. Kat, 31. Kat, 32. Kat, 33. Kat, 34. Kat, 35. Kat, 36. Kat, 37. Kat, 38. Kat, 39. Kat, 40. Kat, 41. Kat, 42. Kat, 43. Kat, 44. Kat, 45. Kat, 46. Kat, 47. Kat, 48. Kat, 49. Kat, 50. Kat, 51. Kat, 52. Kat, 53. Kat, 54. Kat, 55. Kat, 56. Kat, 57. Kat, 58. Kat, 59. Kat, 60. Kat, 61. Kat, 62. Kat, 63. Kat, 64. Kat, 65. Kat, 66. Kat, 67. Kat, 68. Kat, 69. Kat, 70. Kat, 71. Kat, 72. Kat, 73. Kat, 74. Kat, 75. Kat, 76. Kat, 77. Kat, 78. Kat, 79. Kat, 80. Kat, 81. Kat, 82. Kat, 83. Kat, 84. Kat, 85. Kat, 86. Kat, 87. Kat, 88. Kat, 89. Kat, 90. Kat, 91. Kat, 92. Kat, 93. Kat, 94. Kat, 95. Kat, 96. Kat, 97. Kat, 98. Kat, 99. Kat, 100. Kat.

Yapının Bütün Kesimleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat, 6. Kat, 7. Kat, 8. Kat, 9. Kat, 10. Kat, 11. Kat, 12. Kat, 13. Kat, 14. Kat, 15. Kat, 16. Kat, 17. Kat, 18. Kat, 19. Kat, 20. Kat, 21. Kat, 22. Kat, 23. Kat, 24. Kat, 25. Kat, 26. Kat, 27. Kat, 28. Kat, 29. Kat, 30. Kat, 31. Kat, 32. Kat, 33. Kat, 34. Kat, 35. Kat, 36. Kat, 37. Kat, 38. Kat, 39. Kat, 40. Kat, 41. Kat, 42. Kat, 43. Kat, 44. Kat, 45. Kat, 46. Kat, 47. Kat, 48. Kat, 49. Kat, 50. Kat, 51. Kat, 52. Kat, 53. Kat, 54. Kat, 55. Kat, 56. Kat, 57. Kat, 58. Kat, 59. Kat, 60. Kat, 61. Kat, 62. Kat, 63. Kat, 64. Kat, 65. Kat, 66. Kat, 67. Kat, 68. Kat, 69. Kat, 70. Kat, 71. Kat, 72. Kat, 73. Kat, 74. Kat, 75. Kat, 76. Kat, 77. Kat, 78. Kat, 79. Kat, 80. Kat, 81. Kat, 82. Kat, 83. Kat, 84. Kat, 85. Kat, 86. Kat, 87. Kat, 88. Kat, 89. Kat, 90. Kat, 91. Kat, 92. Kat, 93. Kat, 94. Kat, 95. Kat, 96. Kat, 97. Kat, 98. Kat, 99. Kat, 100. Kat.

Konut ile ilgili özellikler: 1. Kat, 2. Kat, 3. Kat, 4. Kat, 5. Kat, 6. Kat, 7. Kat, 8. Kat, 9. Kat, 10. Kat, 11. Kat, 12. Kat, 13. Kat, 14. Kat, 15. Kat, 16. Kat, 17. Kat, 18. Kat, 19. Kat, 20. Kat, 21. Kat, 22. Kat, 23. Kat, 24. Kat, 25. Kat, 26. Kat, 27. Kat, 28. Kat, 29. Kat, 30. Kat, 31. Kat, 32. Kat, 33. Kat, 34. Kat, 35. Kat, 36. Kat, 37. Kat, 38. Kat, 39. Kat, 40. Kat, 41. Kat, 42. Kat, 43. Kat, 44. Kat, 45. Kat, 46. Kat, 47. Kat, 48. Kat, 49. Kat, 50. Kat, 51. Kat, 52. Kat, 53. Kat, 54. Kat, 55. Kat, 56. Kat, 57. Kat, 58. Kat, 59. Kat, 60. Kat, 61. Kat, 62. Kat, 63. Kat, 64. Kat, 65. Kat, 66. Kat, 67. Kat, 68. Kat, 69. Kat, 70. Kat, 71. Kat, 72. Kat, 73. Kat, 74. Kat, 75. Kat, 76. Kat, 77. Kat, 78. Kat, 79. Kat, 80. Kat, 81. Kat, 82. Kat, 83. Kat, 84. Kat, 85. Kat, 86. Kat, 87. Kat, 88. Kat, 89. Kat, 90. Kat, 91. Kat, 92. Kat, 93. Kat, 94. Kat, 95. Kat, 96. Kat, 97. Kat, 98. Kat, 99. Kat, 100. Kat.

SİNCAN BELEDİYESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TEMELLİ Belge Takip No: **00000102**

1. Belgayı veren kurum: **ANKARA İLİ POLATLI İLÇESİ TEMELLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

2. Belganın veriliş amacı: Kısmi Kullanım İzni Yapı Kullanma İzni

3. Belgaya esas ruhsat: Yeni yapı İlave Kat ilavesi Tadilat

Kullanım değişikliği Fosforik İstinat duvarı Bahçe duvarı

Yenileme Yeniden

4. Belganın onay tarihi: **29.08/2002** 5. Belge no: **49**

6. Pafta no: **574** 7. Ada no: **27** 8. Parsel no: **27**

9. İmar planı onay tarihi: **22.05.2002-98** 10. Parçeleasyon planı onay tarihi: **18.05.2001** 11. İmar durumu tarihi ve no.su: **SANAVİİ**

12. Parçelenin kullanma amaç ve alanı(m2): **5-427**

13. ÇED raporu onay tarihi: **16.08.2001** 14. Zemin etüdü onay tarihi: **16.08.2001** 15. Tapu tesisi belgesi veren kurum: **129**

16. Yapı ruhsatı tarihi ve no. **29.5/2001** 17. Tadilat ruhsatı tarihi: **16.8/2001** 18. Ruhsat yenileme tarihi: **16.8/2001** 19. Yeniden ruhsat tarihi: **16.8/2001** 20. Ruhsat takip no: **129**

YAPI SAHİBİNİN 22. Adı soyadı, ünvanı: **GIPTA HEDİYELİK REK.ÜR.İN.SN.A.Ş.** Özel Kamu

YAPI MÜTEAHHİDİNİN 27. Adı soyadı, ünvanı: **GIPTA HEDİYELİK REKLAM ÜR.İN.SN.A.Ş.**

ŞANTİYE ŞEFİNİN 37. Adı soyadı, ünvanı: **SEBAHATTİN KALAY** 38. Oda sicil no: **25652**

23. Bağlı olduğu vergi dairesi: **KIZILBEY** 29. Kurum sicil no: **KIZILBEY** 30. Bağlı olduğu vergi dairesi: **KIZILBEY** 31. Vergi dairesi sicil no: **3950067062**

24. Vergi dairesi sicil no: **3950067062** 32. Sigorta sicil no: **3950067062** 33. Sigorta tarihi ve no. **3950067062** 34. Mühahhahlık kaime no. **3950067062**

25. Adres: **LAZINKARABEKİR CAD.NO:7/82-93** 35. Adres: **LAZINKARABEKİR CAD.NO:7/82-93** 36. İmza: **LAZINKARABEKİR CAD.NO:7/82-93** 37. İmza: **LAZINKARABEKİR CAD.NO:7/82-93**

İSKİTLER/ANK. 45. Yapının üniformaların kullanma amacı: **İSKİTLER/ANK.** 46. Üniformaların sayısı: **1** 47. Yınlık ölçümü (m2): **1007** 48. Benzer yapı sayısı: **1** 49. Toplam yapı sayısı: **1** 50. Yapının taban alanı (m2): **7127** 51. Toplam taban alanı (m2): **8134**

52. Yapıda bağımız bölme sayısı: **1** 53. Toplam bağımız bölüm sayısı: **1** 54. Yapı eğilimi alanı (m2): **8134** 55. Toplam yapı eğilimi alanı (m2): **8134**

56. Yapının yalıtım katı sayısı: **1** 57. Yapının yalıtım katı usulü sayısı: **1** 58. Yapının toplam kat sayısı: **1** 59. İlave kat sayısı: **-**

60. Yapının yüksekliği (m): **6.50** 61. İlave kat yüksekliği (m): **-** 62. Yapının sınıfı: **3** 63. Yapının grubu: **B**

64. 1 m2 maliyeti (Bin TL): **8134** 65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): **8134** 66. Yapının arsa değeri (Bin TL): **8134** 67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): **8134**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. İSİTME SİSTEMİ: Utzeden ısıtma kalorifer Bina içi kalorifer Kat kaloriferi Doğal gaz sobası Soba Klima

69. YAHUT CİNSİ: Kat yalıtım Güneş Fuel-oil Termal Doğalgaz Rüzgar LPG Elektrik

70. TESİSATLAR: Yangın tesiatu Hızciderme tes. Kanalizasyon Fosforik Arıtma Paratoner Elektrik Jeneratör Hidrofor 71. SICAK SU: Terim tipi: Termosifon Şofben Kombi Düşey Kolektör Müsterek Yakıt cinsi: Doğalgaz LPG Fuel-oil Elektrik Katı Yakıt Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: Kömürük. Sığınak Otopark Yangın Merdiveni Asansör Ortak depo Kaport dairesi Balçık kulübesi Su deposu Kuyu suyu Şehir suyu

73. YAPI SİSTEMLERİ: Yama (taçır) Kaset (korkas) Çelik Ahşap Betonarme Tünel kalıp Yarımda dökme Kompozit Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME: Briket Beton blok Tuğla Hedef panel Taş Ahşap Kerpiç Gazbeton

75. DÖŞEME: Plak kırık Marmer döşeme Asfalt Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, paralizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömüklü bocomun katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. Hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatlarının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar). Tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır. **YAPININ BİTEN 1007 M2 LİK KISMI İÇİN VERİLMİŞTİR.**

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN KONUSU İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

78. Tarih ve Numarası	77. Ünlennin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
		78. Oda sayısı:								
		79. Proje olan daire sayısı:								
		80. Bir dairenin yüzölçümü:								

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

SINCAN BELEDİYESİ					
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			TEMELLİ		
1. Belgeyi veren kurum			4. Belgenin Onay Tarihi		
 TEMELLİ BELEDİYESİ ANKARA			Beige Takip No: 00000305 5. Beige no: 77		
2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni 3. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat 09 <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden			6. Pafta no: - 7. Ada no: 674 8. Parsel no: 4 (Eski 2)		
9. İmar planı onay tarihi: ... 10. Parçeleşim planı onay tarihi: ... 11. İmar durumu tarihi ve no: 22.06.2001 98			12. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²): Sanayi 17.273,00 m²		
13. ÇED raporu onay tarihi: ... 14. Zemin etüdü onay tarihi: ... 15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Polatlı Tapu Sicil Müdürlüğü			16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 25.06.2002(Yeni) 71/6949(Yeni)		
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 29.05.2001 119 18. Tadilat ruhsatı tarihi: 16.08.2001 19. Ruhsat yenileme tarihi: ... 20. Yeniden ruhsat tarihi: ... 21. Ruhsat takip no: 2001/129					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı unvanı: Gizata Hediyelek Reklam Ürünleri İmalat San. A.Ş. <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		27. Adı soyadı unvanı: Gizata Hediyelek Reklam Ürünleri İmalat San. A.Ş.		37. Adı soyadı unvanı: Sebahattin KALAY 38. Oda sicil no: 26452	
23. Bağılı olduğu vergi dairesi: Kavaklıdere 24. Vergi dairesi sicil no: 3960067042(Yeni)		29. Kurum sicil no: ... 30. Bağılı olduğu vergi dairesi: Kavaklıdere 31. Vergi dairesi sicil no: 3960067042(Yeni) 32. Sigorta sicil no: ... 33. Sözleşme tarihi ve no: ...		39. Büro tescil no: ... 40. Oda belge no: ... 41. Sigorta sicil no: ... 42. Sözleşme tarih/no: ...	
25. Adres: K.Karabekir Ç. Kızıldereli Cad. No:7/82-83 İKİTİLER/ANKARA		35. Adres: K.Karabekir Ç. Kızıldereli Cad. No:7/82-83 İKİTİLER/ANKARA		43. Adres: Ünvan SİL 3.Blok NO:6 100.YIL/ANKARA 44. İmza: 	
26. İmza: 		36. İmza: 		45. İmza: 	
28. Yapı alanı (m ²): 7.127,00 m² 29. Yürüklü alan (m ²): 7.127,00 m²		48. Benzer yapı sayısı: 1 49. Toplam yapı sayısı: 1		50. Yapının taban alanı (m ²): 7.127,00 m² 51. Toplam taban alanı (m ²): 7.127,00 m²	
30. Fabrika Aama Kat: 1 31. Toplam kat sayısı: 1		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		54. Yapı inşaat alanı (m ²): 8.134,00 m² 55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 8.134,00 m²	
32. Yapının yol kotu alt kat sayısı: ... 33. Yapının yol kotu üst kat sayısı: 1		56. Yapının yol kotu alt kat sayısı: ... 57. Yapının yol kotu üst kat sayısı: 1		58. Yapının toplam kat sayısı: 1 59. İlave kat sayısı: ...	
34. Yapının yüksekliği (m): 6 35. İlave kat yüksekliği (m): ...		60. Yapının yüksekliği (m): 6 61. İlave kat yüksekliği (m): ...		62. Yapının sınıf: III 63. Yapının grubu: B	
36. 1 m ² maliyeti (TL): 140.000.000 TL		64. 1 m ² maliyeti (TL): 140.000.000 TL		65. Yapının inşaat maliyeti (TL): 1.138.760.000.000 TL 66. Yapının arsa değeri (TL): 200.000.000.000 TL 67. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1.338.760.000.000 TL	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Kuma		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Arıtma 71. SICAK SU <input type="checkbox"/> Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termostatlı <input type="checkbox"/> Şarben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> Müyterak <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sigınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	
69. YAKIT CİNSİ		73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Yığıma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıdökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton 75. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
Yapının kuramen kullanılması mümkün olan kuramla Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. gibi hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 0 adet daire 0 adet dükkan veya 1 adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.					
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER		
76. Tarih ve numarası: Yapının 1007 m²'lik kısmına 29.08.2002 tarihi ve 46 numara ile Yapı Kullanma izni verilmiş olup, Bu izni kullanma için düzenlenmiştir.			Konutun salon dahil oda sayısı: 1 78. Daire sayısı: 0 79. Parke olan daire sayısı: 0 80. Bir dairenin yüzölçümü (m ²): ...		
77. Ünitinin adı: Yapı Kullanma Belgesi Bina 7.127 m² lik kısmı			1 2 3 4 5 6 7+ Oda TOPLAM		

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


T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI


CS001000352222101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : UDA6N15R
Başvuru Numarası : 3522221
Düzenleme Tarihi : 07.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : II. ANKARA, İlçe: SINCAN, Mahalle: GAZI,
Cadde/Sokak: GIPTA CADDE, Dış Kapı No: 3,
Ada: 574, Parsel: 7
Arsa Alanı : 43221,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1827,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 3

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

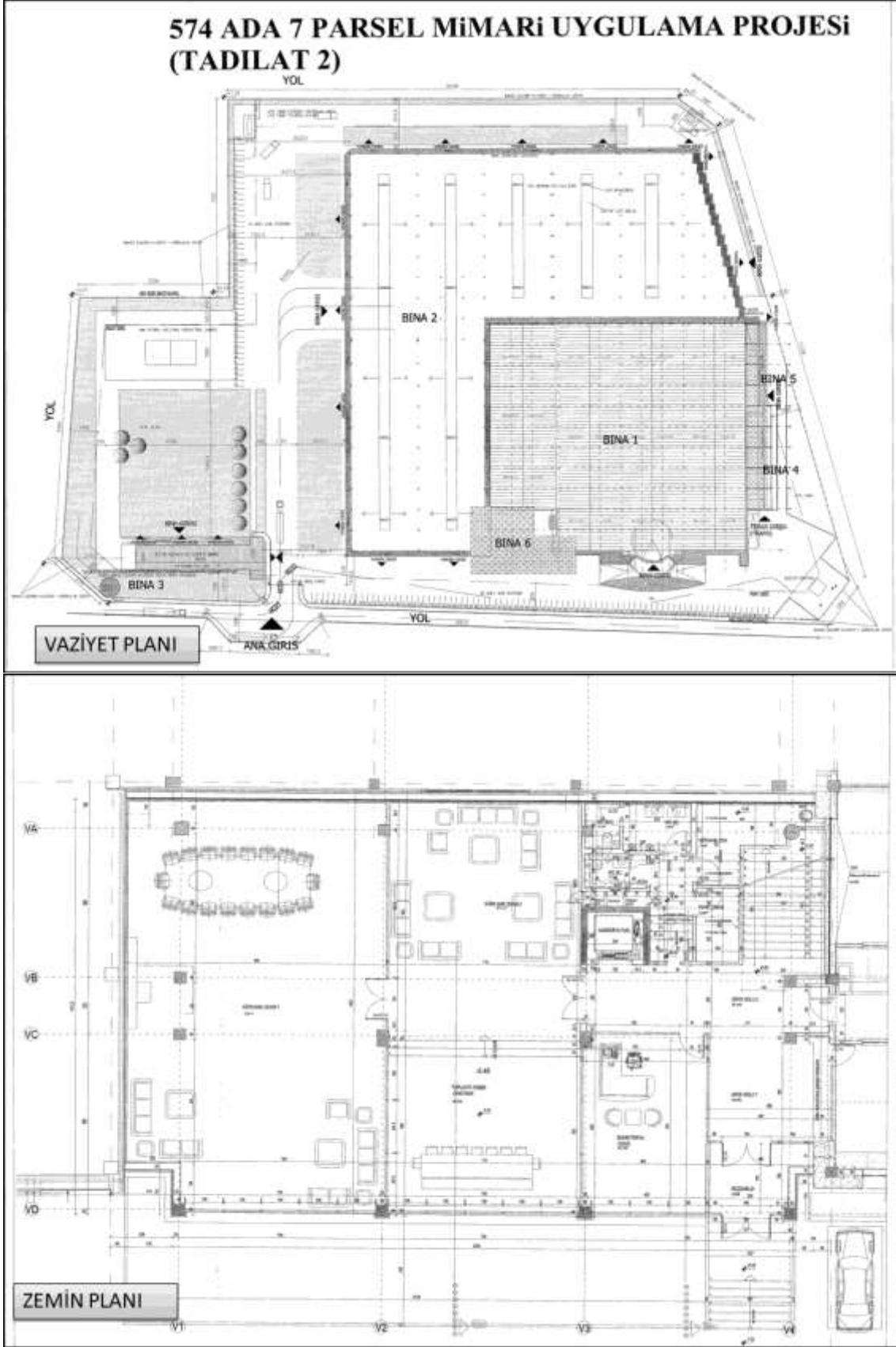
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

574 ADA 7 PARSEL		MIMARI UYGULAMA PROJESİ		MIMARI TASARIM TÜLİN ÇETİN LTD. ŞTİ.							
TADILAT 2 VIP OFIS BİNASI		Şehit Ersan Caddesi Tel : 0312 426 76 02 Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03 No: 5/2 B Blok 06680 Çankaya ANKARA Hitit V.D. 8250086821 mimari.tasarim@tinet.net.tr									
TMMOB ONAY Reyhan DUMAN Mimar Cda Sicil No: 27103 A 0547010		YAPIL DENETİM ONAY YAPI LTD. ŞTİ. Mesul GÜNEŞ DOĞRAYAN Mimar Proje Denetçisi No: 3523		MÜELLİF ONAY BELEDİYE NÜSHASI							
YAPI		UYGUNDUR		MÜTEAHHİT							
ADA : 574		MAL SAHİBİ		AD SOYAD: GIPTA OFİS KIRTASYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş.							
PARSEL : 7		AD SOYAD: GIPTA OFİS KIRTASYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş.		AD SOYAD: GIPTA OFİS KIRTASYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş.							
KULLANMA AMACI : OFİS (SANAYİ TESİSİ)		ADRES: KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKYTLER /ANKARA		ADRES: KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKYTLER /ANKARA							
BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ		VERGİ DAİRESİ VE NO :		VERGİ DAİRESİ VE NO :							
TASİYİCİ SİSTEM : BA, PREFABRİK		KAVAKLİDERE V.D. 395 0067 062		KAVAKLİDERE V.D. 395 0067 062							
ADRES : TEMELLİ											
PROJE GRUBU						MİMARİ PROJE					
DİSİPLİN		İSİM		DİPLOMA NO		ODA NO		BÜRO TESCİL NO		İMZA	
MİMARİ		TÜLİN ÇETİN		22389		TMMOB 17702		06.1546			
		M. HALUK ZELEP (DANİSMAN)		22415		TMMOB 17701					
STATİK											
TESİSAT											
ELEKTRİK											
JEOLOJİK ETÜD											
PLANLAMA											
PEYZAJ											
BU PROJE 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KAPSAMINDADIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİN OLMADAN ÇOĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ.						ÇİZİM					
						SELİN GÜRKAN					
						ÖLÇEK					
						1/500, 1/50, 1/20					
						ÇİZİM TARİHİ					
						KASIM 2007					
						PROJE NO					
						TÇ 2005-7					
						PAFTA ADEDİ					
						? MİMARİ PAFTA					
						NOTLAR:					

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

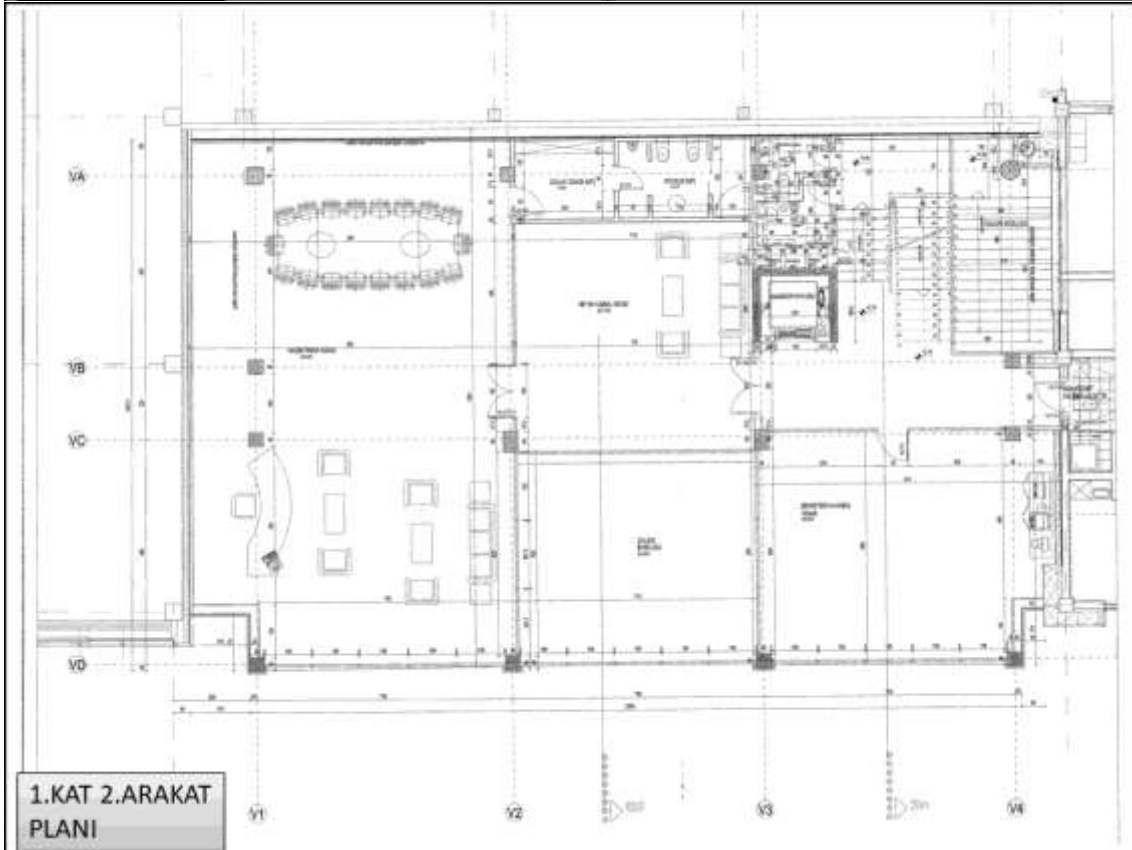
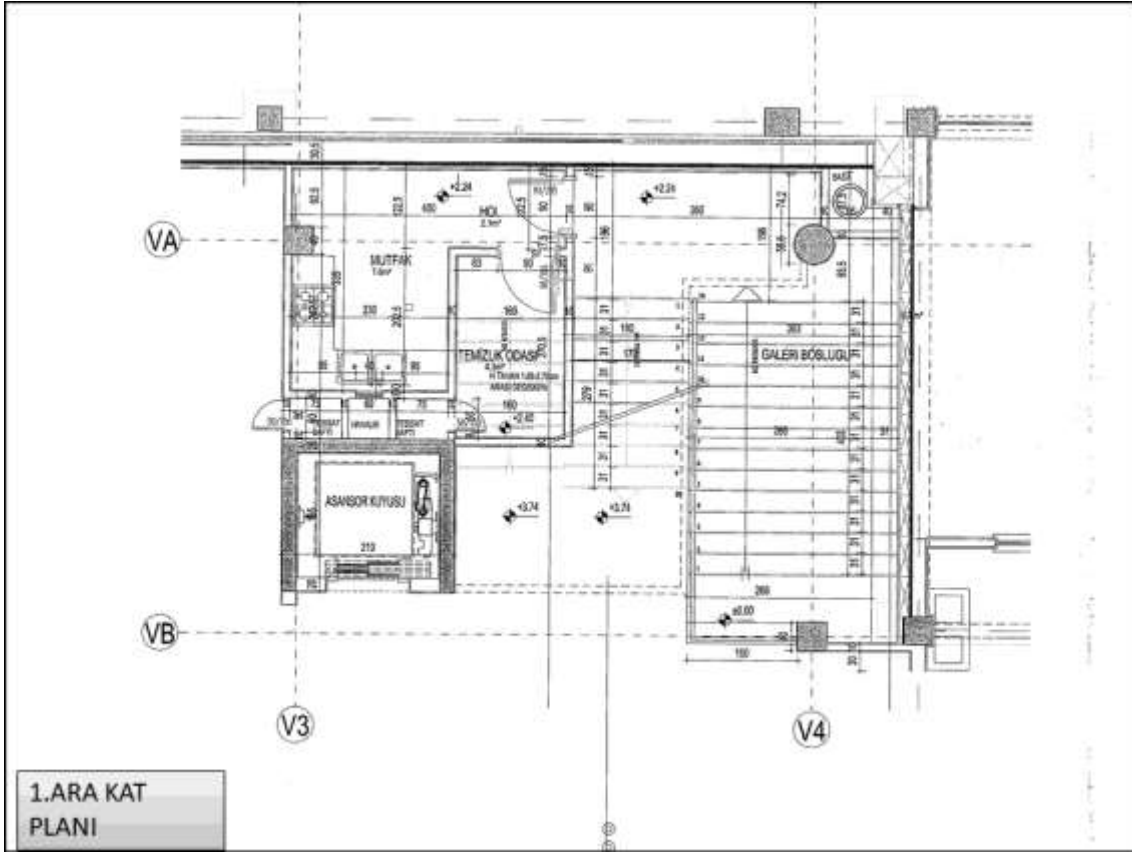
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

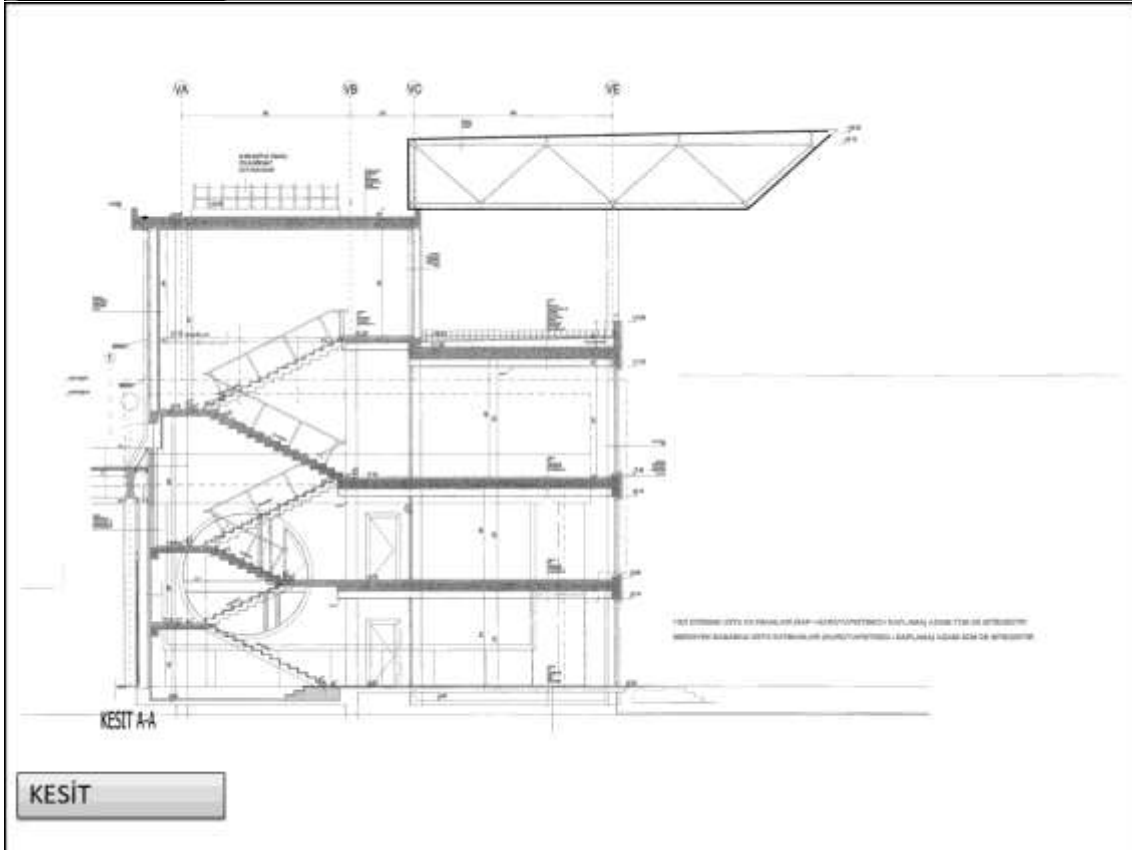
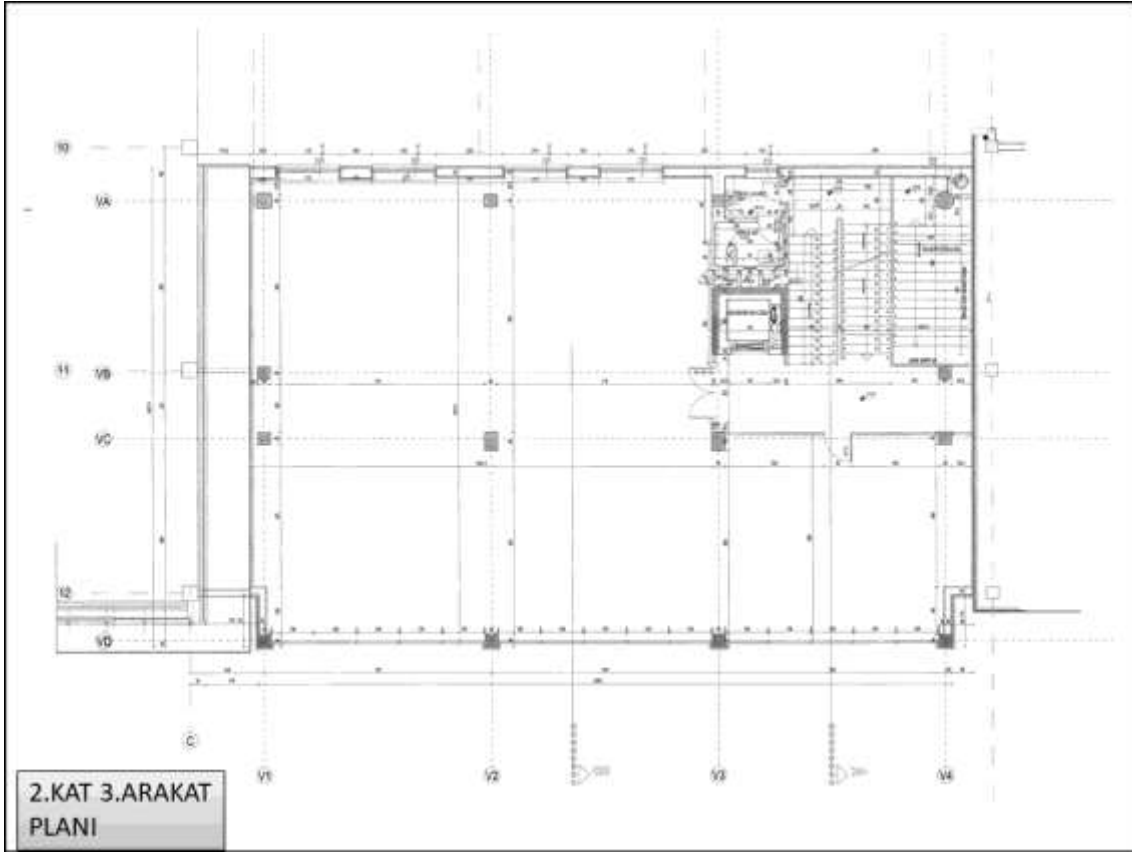
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



KESİT

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

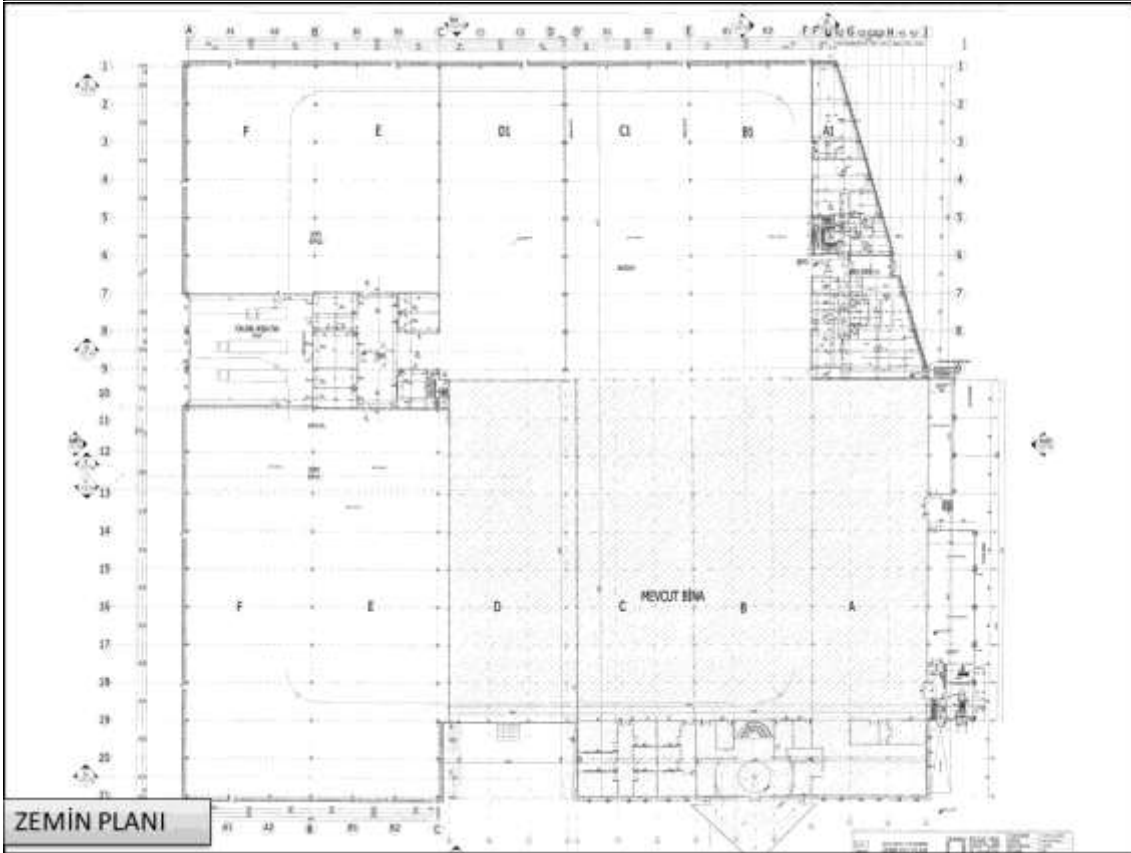
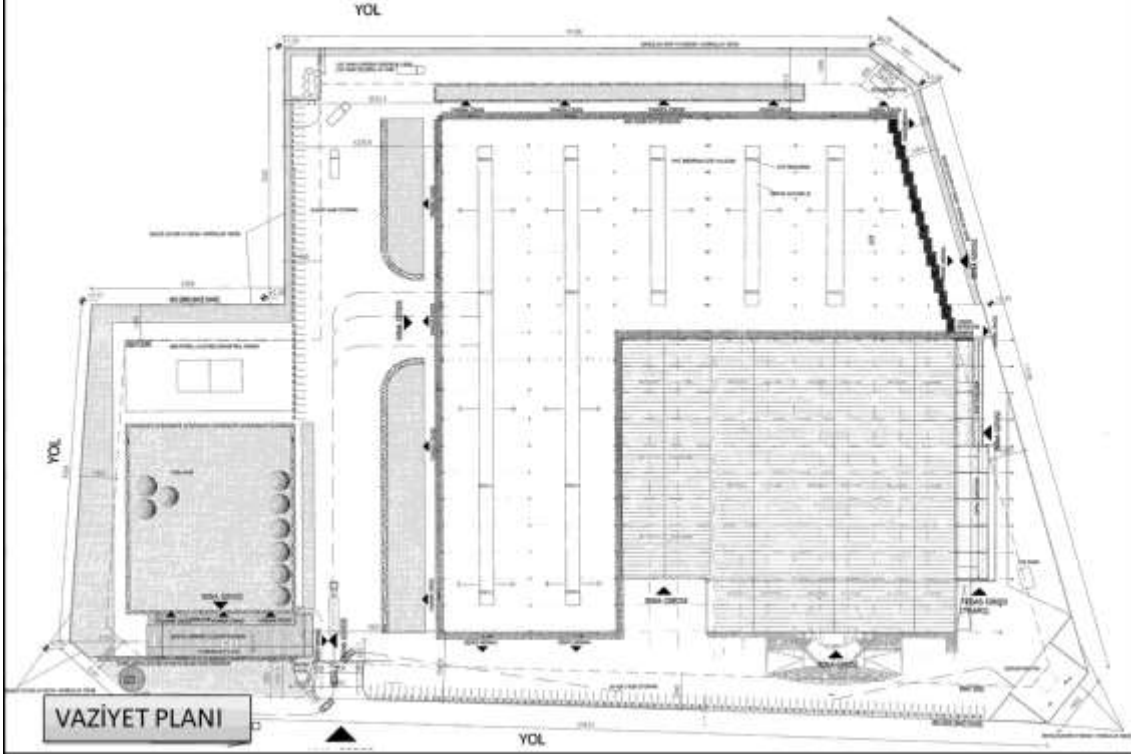
www.formgd.com.tr

574 ADA 7 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ TADILAT 1		MİMARİ TASARIM TÜLİN ÇETİN ŞTİ. LTD. ŞTİ.																																																										
Şehit Ersan Caddesi Tel : 0312 426 76 02 Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03 Hizmet B Bilet : 86883 Çankaya ANKARA Hitit V.D. 8250086821 mimari.tasarim@ttnet.net.tr																																																												
TMMOB ONAY Reyhan PEKMEKÇİ Mimarlar Odası Oda Sicil No: 27103	YAPI DENETİM ONAY Mesut GEMİSDOĞRAYAN Mimar Proje Denetçisi No: 3523	MÜELLİF ONAY TÜLİN ÇETİN																																																										
YAPI ADA : 574 PARSEL : 7 KULLANMA AMACI : DEPO+SOSYAL UNİTELER (SANAYİ TESİSİ) BELEDİYE/LÇE : TEMELLİ TASİYİCİ SİSTEM : BA. PREFABRİK ADRES : TEMELLİ	UYGUNDUR MAL SAHİBİ AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 782 YİSKİTLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0667 062	MÜTEAHHİT AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 782 YİSKİTLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0667 062																																																										
PROJE GRUBU		MİMARİ PROJE																																																										
<table border="1"><thead><tr><th>DISİPLİN</th><th>İSİM</th><th>DİPLOMA NO</th><th>ODA NO</th><th>BÜRO TESCİL NO</th><th>İMZA</th></tr></thead><tbody><tr><td>MİMARİ</td><td>TÜLİN ÇETİN</td><td>22389</td><td>TMMOB 17702</td><td>06.1546</td><td></td></tr><tr><td>STATİK</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TESİSAT</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>ELEKTRİK</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>JEOLOJİK ETÜD</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>PLANLAMA</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>PEYZAJ</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	DISİPLİN	İSİM	DİPLOMA NO	ODA NO	BÜRO TESCİL NO	İMZA	MİMARİ	TÜLİN ÇETİN	22389	TMMOB 17702	06.1546		STATİK						TESİSAT						ELEKTRİK						JEOLOJİK ETÜD						PLANLAMA						PEYZAJ						<table border="1"><thead><tr><th>ÇİZİM</th><th>S.DURUL</th></tr></thead><tbody><tr><td>ÖLÇEK</td><td>1/500, 1/200, 1/20</td></tr><tr><td>ÇİZİM TARİHİ</td><td>AGÜSTOS 2007</td></tr><tr><td>PROJE NO</td><td>TÇ 2005-7</td></tr><tr><td>PAFTA ADEDİ</td><td>8 MİMARİ PAFTA</td></tr></tbody></table>		ÇİZİM	S.DURUL	ÖLÇEK	1/500, 1/200, 1/20	ÇİZİM TARİHİ	AGÜSTOS 2007	PROJE NO	TÇ 2005-7	PAFTA ADEDİ	8 MİMARİ PAFTA
DISİPLİN	İSİM	DİPLOMA NO	ODA NO	BÜRO TESCİL NO	İMZA																																																							
MİMARİ	TÜLİN ÇETİN	22389	TMMOB 17702	06.1546																																																								
STATİK																																																												
TESİSAT																																																												
ELEKTRİK																																																												
JEOLOJİK ETÜD																																																												
PLANLAMA																																																												
PEYZAJ																																																												
ÇİZİM	S.DURUL																																																											
ÖLÇEK	1/500, 1/200, 1/20																																																											
ÇİZİM TARİHİ	AGÜSTOS 2007																																																											
PROJE NO	TÇ 2005-7																																																											
PAFTA ADEDİ	8 MİMARİ PAFTA																																																											
BU PROJE 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KAPSAMINDADIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİN OLMADAN ÇÖZÜLTÜLEMEZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNÇ VERİLEMEZ VE KULLANILMAZ.		NOTLAR:																																																										

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

574 ADA 7 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ (TADILAT 1)



FORM

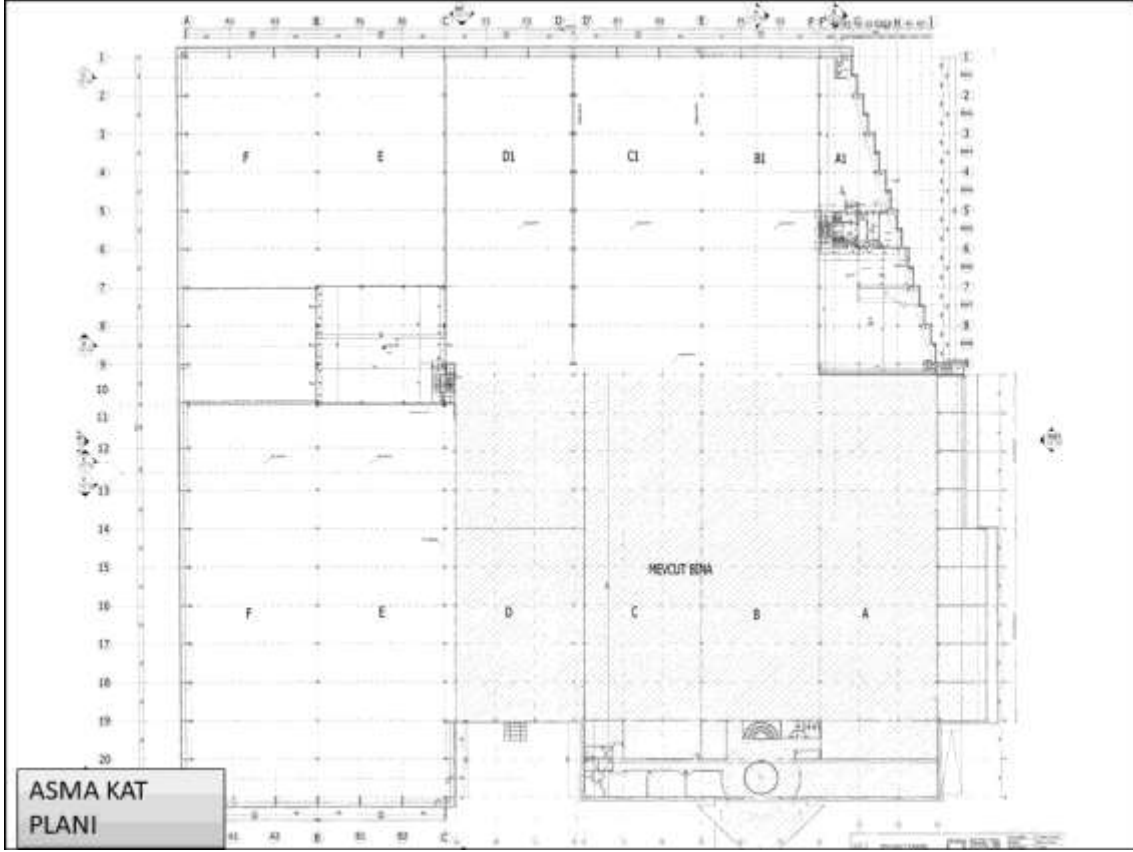
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

574 ADA 7 PARSEL		MİMARİ TASARIM TÜLİN ÇETİN LTD. ŞTİ.																																																											
SOSYAL MERKEZ VE NİZAMIYE Binası		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ																																																											
M		Şehit Ersan Caddesi Tel :0312 426 76 02 Çobanyıldızı Sokak Faks:0312 426 76 03 No:5/2 B Blok 06680 Çankaya ANKARA Hitit V.D. 8250086821 mimari.tasarim@tinet.net.tr																																																											
TMMOB ONAY TMMOB ANKARA ŞUBESİ 27103	YAPI DENETİM ONAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Mesut GÜRÜŞDOĞRAN Mimar Proje Denetçisi No: 3523	MÜELLİF ONAY MİMARLAR ODASI 06.1157 TÜLİN ÇETİN																																																											
YAPI ADA : 574 PARSEL : 7 KULLANMA AMACI : SOSYAL MERKEZ VE NİZAMIYE BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ TASİYİCİ SİSTEM : BA-CELİK ADRES : TEMELLİ	MAL SAHİBİ UYGUNDUR AD SOYAD : GİPTA OFİS KIRTASIYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ MALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 702 İSKİTLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062	MÜTEAHHİT AD SOYAD : GİPTA OFİS KIRTASIYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ MALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 702 İSKİTLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062																																																											
PROJE GRUBU		MİMARİ PROJE																																																											
<table border="1"><thead><tr><th>DISİPLİN</th><th>İSİM</th><th>DİPLOMA NO</th><th>ODA NO</th><th>BÜRO TESCİL NO</th><th>İMZA</th></tr></thead><tbody><tr><td>MİMARİ</td><td>TÜLİN ÇETİN</td><td>22389</td><td>TMMOB 1770 HD 1502</td><td>06.1546</td><td></td></tr><tr><td>STATİK</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TESSİSAT</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>ELEKTRİK</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>JEOLOJİK ETÜD</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>PLANLAMA</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>PEYZAJ</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	DISİPLİN	İSİM	DİPLOMA NO	ODA NO	BÜRO TESCİL NO	İMZA	MİMARİ	TÜLİN ÇETİN	22389	TMMOB 1770 HD 1502	06.1546		STATİK						TESSİSAT						ELEKTRİK						JEOLOJİK ETÜD						PLANLAMA						PEYZAJ							<table border="1"><thead><tr><th>ÇİZİM</th><th>S.DURUL</th></tr></thead><tbody><tr><td>OLÇEK</td><td>1/200, 1/50</td></tr><tr><td>ÇİZİM TARİHİ</td><td>TMMOB 2007</td></tr><tr><td>PROJE NO</td><td>TÇ 2004-1</td></tr><tr><td>PAFTA ADEDİ</td><td>5 MİMARİ PAFTA</td></tr></tbody></table>	ÇİZİM	S.DURUL	OLÇEK	1/200, 1/50	ÇİZİM TARİHİ	TMMOB 2007	PROJE NO	TÇ 2004-1	PAFTA ADEDİ	5 MİMARİ PAFTA	
DISİPLİN	İSİM	DİPLOMA NO	ODA NO	BÜRO TESCİL NO	İMZA																																																								
MİMARİ	TÜLİN ÇETİN	22389	TMMOB 1770 HD 1502	06.1546																																																									
STATİK																																																													
TESSİSAT																																																													
ELEKTRİK																																																													
JEOLOJİK ETÜD																																																													
PLANLAMA																																																													
PEYZAJ																																																													
ÇİZİM	S.DURUL																																																												
OLÇEK	1/200, 1/50																																																												
ÇİZİM TARİHİ	TMMOB 2007																																																												
PROJE NO	TÇ 2004-1																																																												
PAFTA ADEDİ	5 MİMARİ PAFTA																																																												
BU PROJE 5816 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KAPSAMINDADIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİNİ OLMDAN ÇOĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ.		NOTLAR:																																																											

FORM

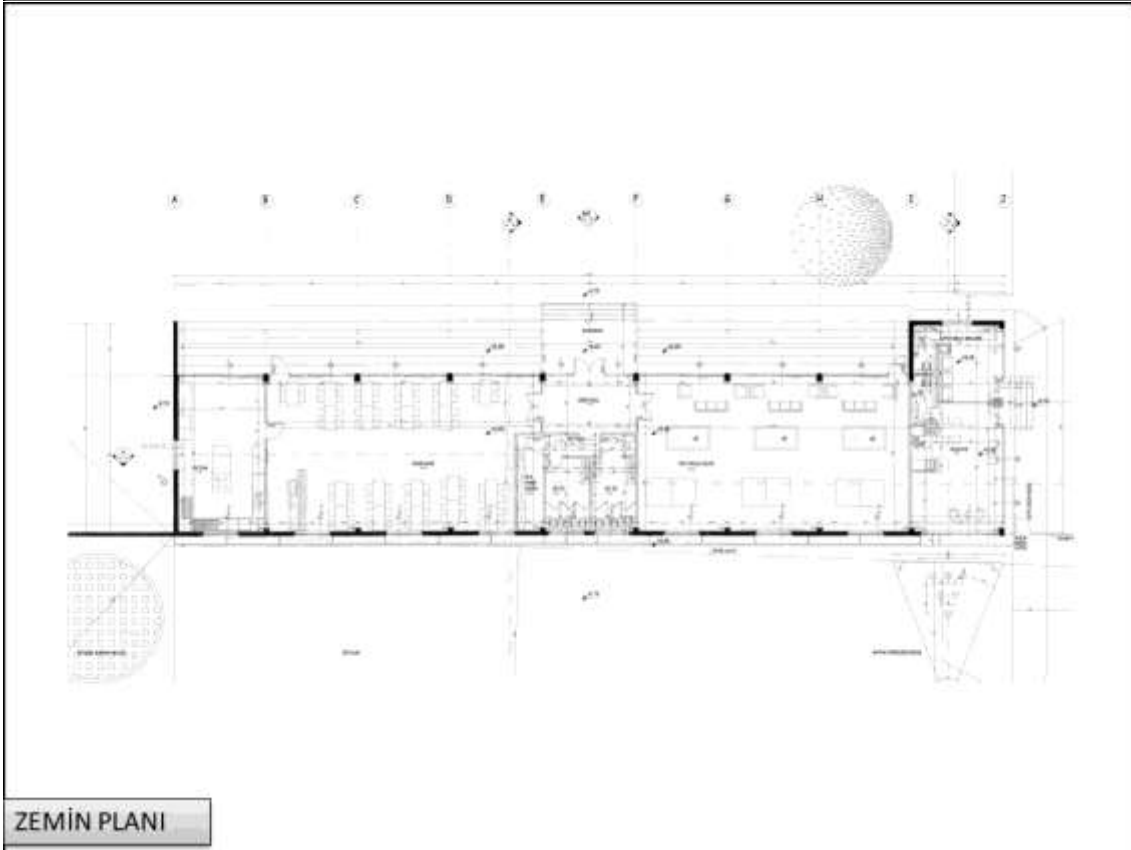
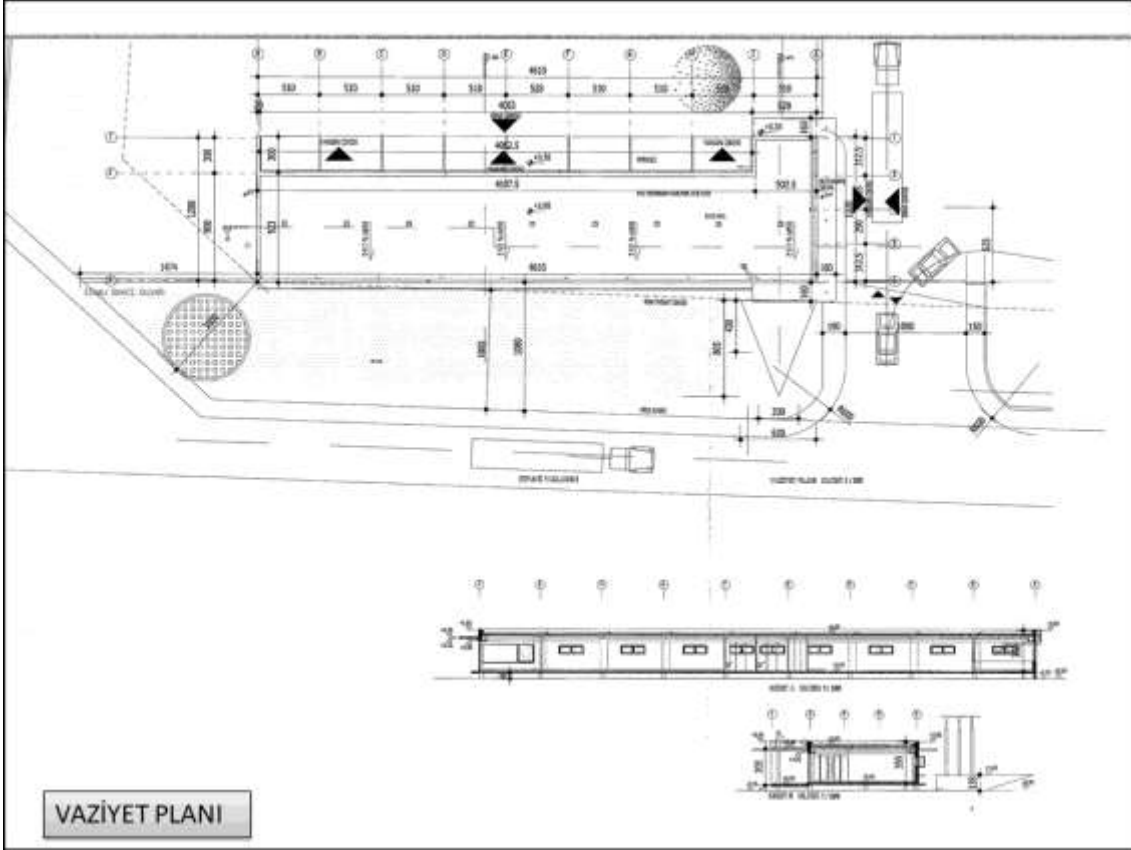
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-10-2022-17:52



Kayıd Oluşturan: ÇETİN BEGİÇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005322874035	20221004-1531-F03848	87403

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	574/7
Taşınmaz Kimlik No:	16269309	AT Yüzölçüm(m2):	43221.00
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	138/13598	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Prefabrik Fabrika Binası ve Müştemilatı VE Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
100032617	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	43221.00	43221.00	Yevmiye Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 30-12-2009 37703	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	YILLIK %39.00	1/0	FB.K.	Sincan - 25-09-2017 14:35 - 35435
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	40000000.00 TL	Sincan - 25-09-2017 14:35 - 35435	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	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

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

Diğer KARAYAY

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