

## 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

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
**SECKİN ÖZDEMİR**  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 18/01/2023  
17:24

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
**DINCER KARACAY**  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 18/01/2023  
17:19

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı - Belkıs Hanım Blok - No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 94 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

**SECKİN ÖZDEMİR**  
**DINCER KARACAY**

e-imza e-imza

## 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 değerini tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerini 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 Gereklikleri, 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 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.

## **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](http://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 değerleme 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 değerleme raporu hazırlanmış olup bu raporda KDV hariç 16.560.000 TL, 17.09.2020 tarihinde VB900986 rapor numarası ile değerleme raporu hazırlanmış olup bu raporda KDV hariç 23.700.000 TL, 10.10.2022 tarihinde 2022.OZ.176 rapor numarası ile değerleme 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.SP.K.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

#### **2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri**

GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRNL. İML. SAN. A.Ş. 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. Tektosagların 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.

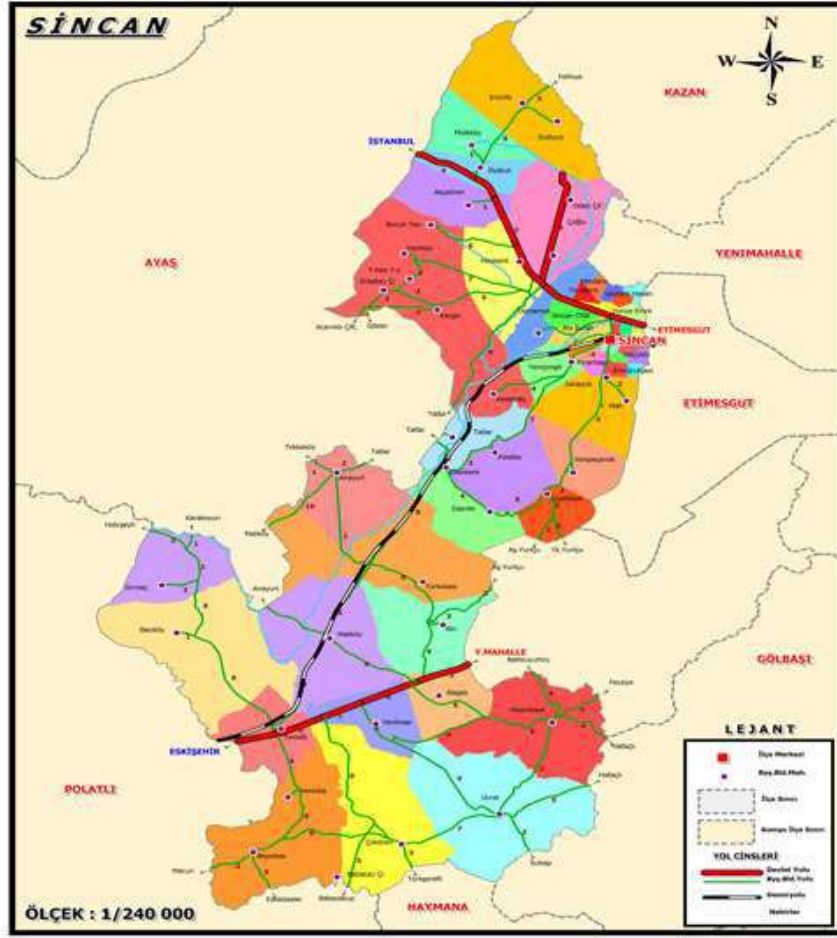
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## Sincan İlçesi



Kentte 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 İstanos 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 geliriken 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 katılımıla yapılır. Festival programı içinde çeşitli kültürel etkinlikler, konserler, sergiler, tiyatrolar, sevgi yürüyüşleri, yarışmalar ve tanıtım programları yapılır. Lale bitkisi nisan ayında çiçek açar, ancak hava muhalefeti nedeniyle Lale Festivali haziran ayı içinde yapılır.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                                                         |
| 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 Yıllındaki 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, inşaat 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, transmixer 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, havallıklar, 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. Raporda yapının belirtilen alanları ve fiziksel özellikleri onaylı mimari projeye istinaden belirtilmiş, değer takdiri de bu esaslar çerçevesinde yapılmıştır.

**FORM**

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

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, 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 Fedin 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 3,5'e gerilemesi beklenmektedir. Avro Bölgesinde ise 2017 yılında yüzde 9,1 olan işsizlik oranının 2018 yılında yüzde 8,3'e ve 2019 yılında yüzde 8'e gerileyeceği tahmin edilmektedir. Ancak gelişmiş ekonomilerde reel ücret artışlarının sınırlı olması ve işgücü piyasasındaki görece düşük verimlilik düzeyleri gibi yapısal problemler varlığını sürdürmektedir. 2018 yılında küresel enflasyon oranının 2017 yılına kıyasla artarak yüzde 3,8 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. Enerji başta olmak üzere, emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü hareket dünya genelinde enflasyonu artırmaktadır. 2017 yılında gelişmiş ekonomilerde yüzde 1,7 artarak gerçekleşen yıllık ortalama enflasyonun 2018 yılında 0,2 puan artarak yüzde 2,0 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. 2017 yılında yüzde 4,3 olan yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin enflasyon oranının ise 2018 yılında 0,7 puan artışla yüzde 5 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. 2013 yılından itibaren ciddi oranlarda azalan gelişmekte olan ekonomilere yönelik net sermaye akımları 2018 yılında önemli ölçüde artış kaydetmiştir. 2017 yılındaki sermaye girişlerinin önemli bir kısmın: doğrudan yabancı yatırımlar oluşturmuştur. Başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerin para politikalarındaki normalleşme süreci, küresel likiditede sıkılaşma ve büyüme görünümündeki aşağı yönlü riskler, gelişmekte olan ekonomilere yönelik net sermaye akımların: 2018 yılında olumsuz 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 bildiride, 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 ithalat 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 TUFEnin 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 paylaşıma 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"/> |
|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>İnşaat Nizamı</b>   | Ayrık                                         | <b>Güvenlik</b>                           | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>                   |
| <b>Yapım yılı</b>      | 2005                                          | <b>Otopark</b>                            | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>                   |
| <b>Elektrik</b>        | Var                                           | <b>Yüzme Havuzu</b>                       | Var <input type="checkbox"/>            | Yok <input checked="" type="checkbox"/>        |
| <b>Su</b>              | Var                                           | <b>Asansör</b>                            | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>                   |
| <b>Kanalizasyon</b>    | Var                                           | <b>Yangın Merdiveni</b>                   | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>                   |
| <b>Doğalgaz</b>        | Var                                           | <b>Dış Cephe</b>                          | Prefabrik dış cephe kaplamalı           |                                                |
| <b>Su Deposu-Hid.</b>  | Var                                           | <b>Çatı Tipi</b>                          | Sandviç Panel ve Membran Kaplama        |                                                |
| <b>Yangın Tesisatı</b> | Var                                           | <b>Jeneratör</b>                          | 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı mevcut fabrika binası, 2.020 m<sup>2</sup> alanlı idari bina, 12.279 m<sup>2</sup> alanlı ilave fabrika binası, 1.407 m<sup>2</sup> ilave fabrika binası asma katı (yerinde ofis olarak kullanılmakta), 1.205 m<sup>2</sup> yeni ofis ve işyeri binası, 440 m<sup>2</sup> alanlı sosyal tesis ve nizamiye binası ile mevcut fabrika binasının kuzeyinde fabrikayla entegre inşa edilmiş 622 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 metrekaresi birim satış/kira değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, katı, büyüklüğü, inşai malzeme kalitesi, iç özelliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi 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 değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresi birim fiyatları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

2022 yılı içerisindeki dolar kuru ve emlak piyasasındaki olağan dışı artış ile ulaşılan farklılıklar değerlemede dikkate alınmış olup 30.12.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve araştırılan emlak satış piyasası değerlemede 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/m<sup>2</sup> ila 800 TL/m<sup>2</sup> arasında satıldığı tespit edilmiş olup, 13.09.2022 tarihi itibarıyla 31873 sayılı Resmi Gazete ilanında 2C yapı sınıfının 2685 TL/m<sup>2</sup>, 3/A yapı sınıfının 3450 TL/m<sup>2</sup>, 3/B yapı sınıfının 4650 TL/m<sup>2</sup> 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 değerlemede 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 Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

#### **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 <sup>2</sup>                    | 950,00                | 41.059.950 TL |
| MEVCUT FABRİKA                          | 6.220,00              | m <sup>2</sup>                    | 5750,00               | 35.765.000 TL |
| İDARİ BİNA                              | 2.020,00              | m <sup>2</sup>                    | 7250,00               | 14.645.000 TL |
| İLAVE FABRİKA BİNASI                    | 12.279,00             | m <sup>2</sup>                    | 5750,00               | 70.604.250 TL |
| İLAVE FABRİKA BİNASI ASMA KAT           | 1.407,00              | m <sup>2</sup>                    | 6750,00               | 9.497.250 TL  |
| YENİ OFİS ve İŞYERİ BİNASI              | 1.205,00              | m <sup>2</sup>                    | 6750,00               | 8.133.750 TL  |
| SOSYAL TESİS ve NİZAMİYE BİNASI         | 622,00                | m <sup>2</sup>                    | 4500,00               | 2.799.000 TL  |
| ÇEVRE DÜZENLEMESİ ve ŞEREFİYE (MAKTUEN) |                       |                                   |                       | 3.495.800 TL  |
| <b>YASAL DURUM TOPLAMI</b>              | <b>186.000.000 TL</b> | <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER</b> | <b>186.000.000 TL</b> |               |

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 m<sup>2</sup> x 500 TL/m<sup>2</sup> = 21.610.500 TL

Mevcut Fabrika: 6.220 m<sup>2</sup> x 2.750 TL/m<sup>2</sup> = 17.105.000 TL

İdari Bina: 2.020 m<sup>2</sup> x 3.750 TL/m<sup>2</sup> = 7.575.000 TL

İlave Fabrika Binası: 12.279 m<sup>2</sup> x 2.750 TL/m<sup>2</sup> = 33.767.250 TL

İlave Fabrika Binası Asma Kat: 1.407 m<sup>2</sup> x 3.750 TL/m<sup>2</sup> = 5.276.250 TL

Yeni Ofis ve İşyeri Binası: 1.205 m<sup>2</sup> x 3.750 TL/m<sup>2</sup> = 4.518.750 TL

Sosyal Tesis ve Nizamiye Binası: 622 m<sup>2</sup> x 1.500 TL/m<sup>2</sup> = 933.000 TL

Çevre Düzenlemesi ve Şerefiye (Maktuen): 3.284.250 TL

Toplam 94.070.000 TL

[https://biruni.tuik.gov.tr/medas/donusum\\_hesap.zul](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](http://www.formgd.com.tr)

**Parasal Değerleri Güncelleme Aracı**  
(Belli 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**

Bilgi Notu 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 üretmesini istersiniz?

| 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<br>Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 902369) | Dinçer KARAÇAY<br>Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No:404174) |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

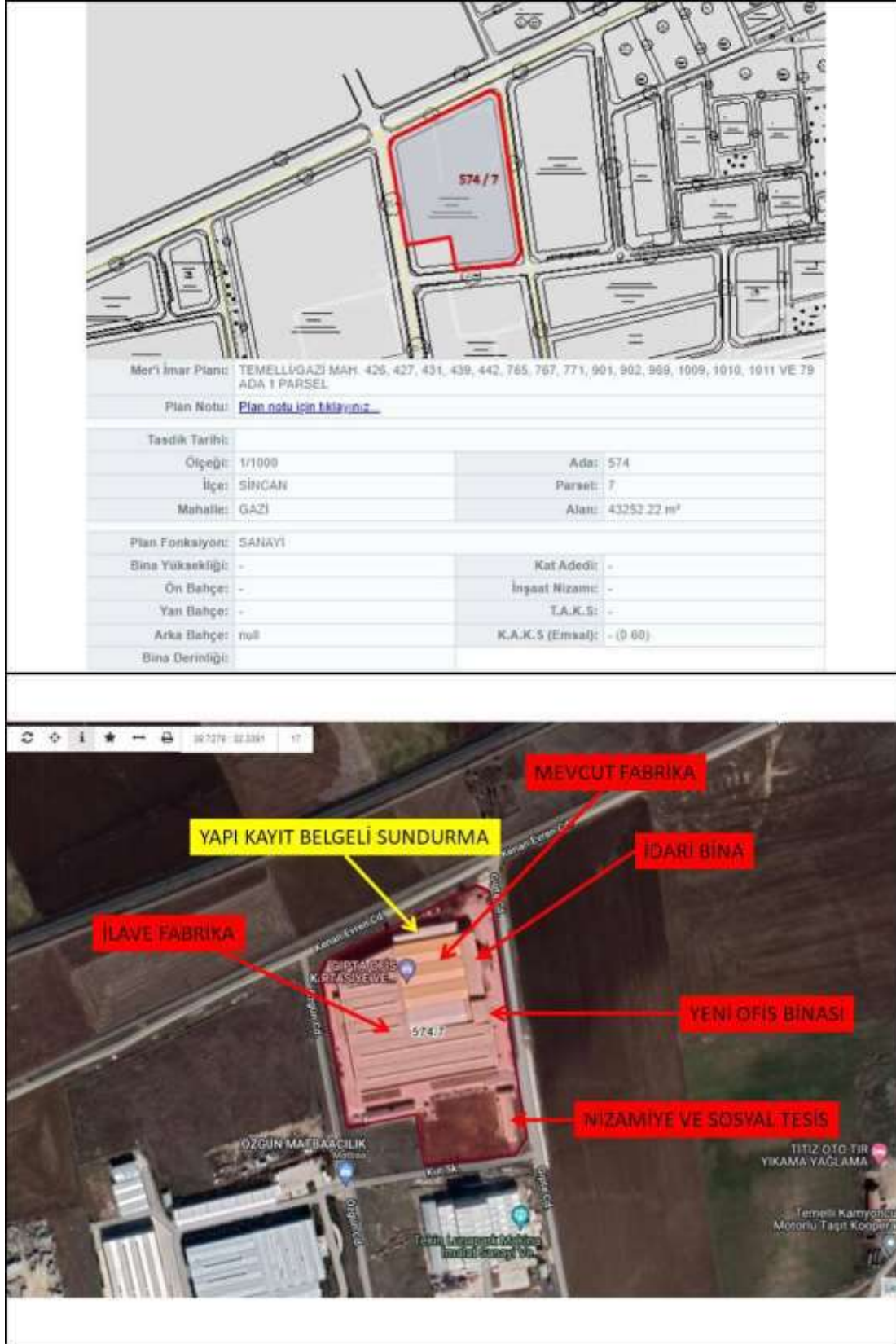
Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 7**

### **EKLER**



#### 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.

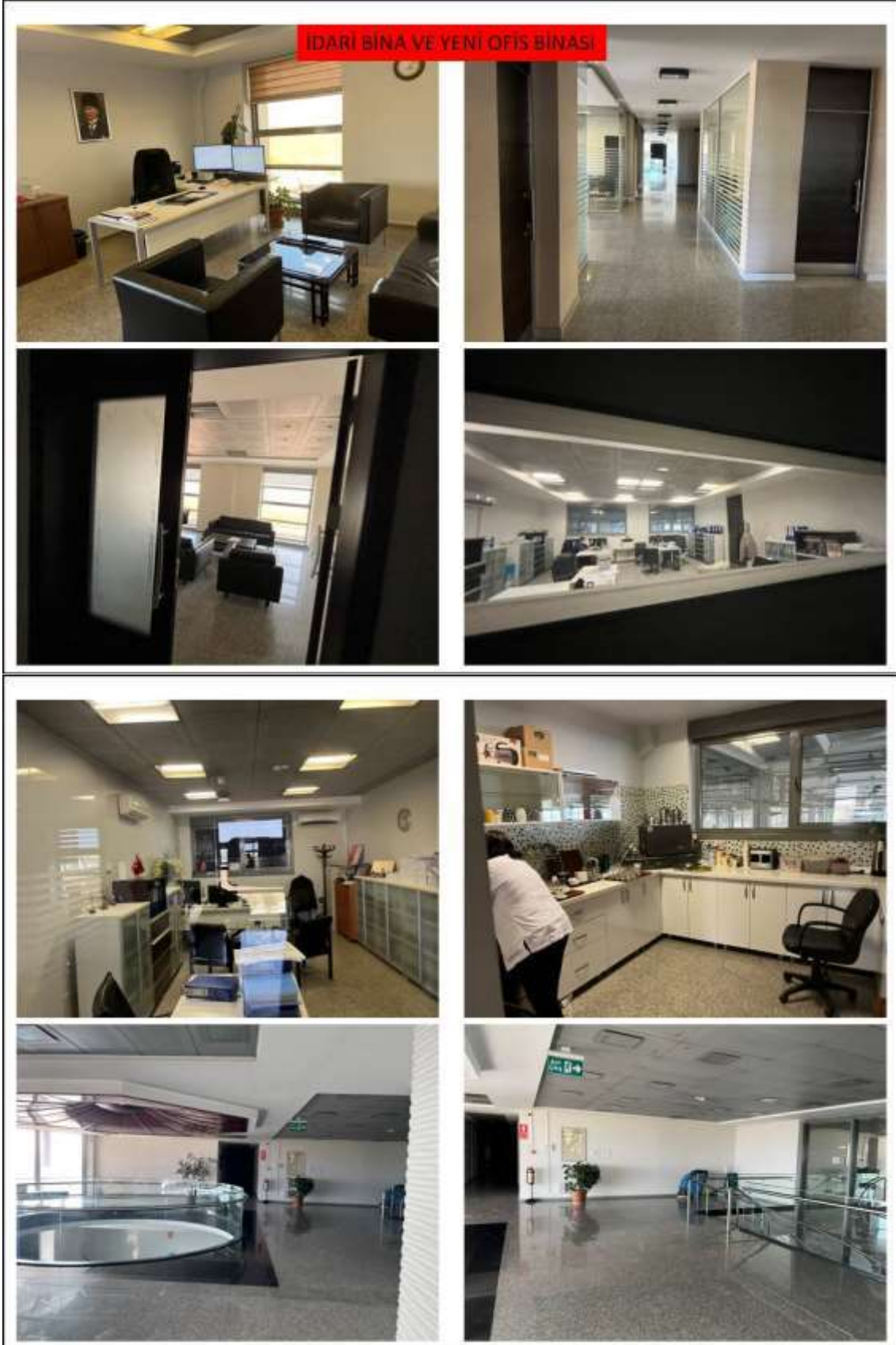
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)





FORM

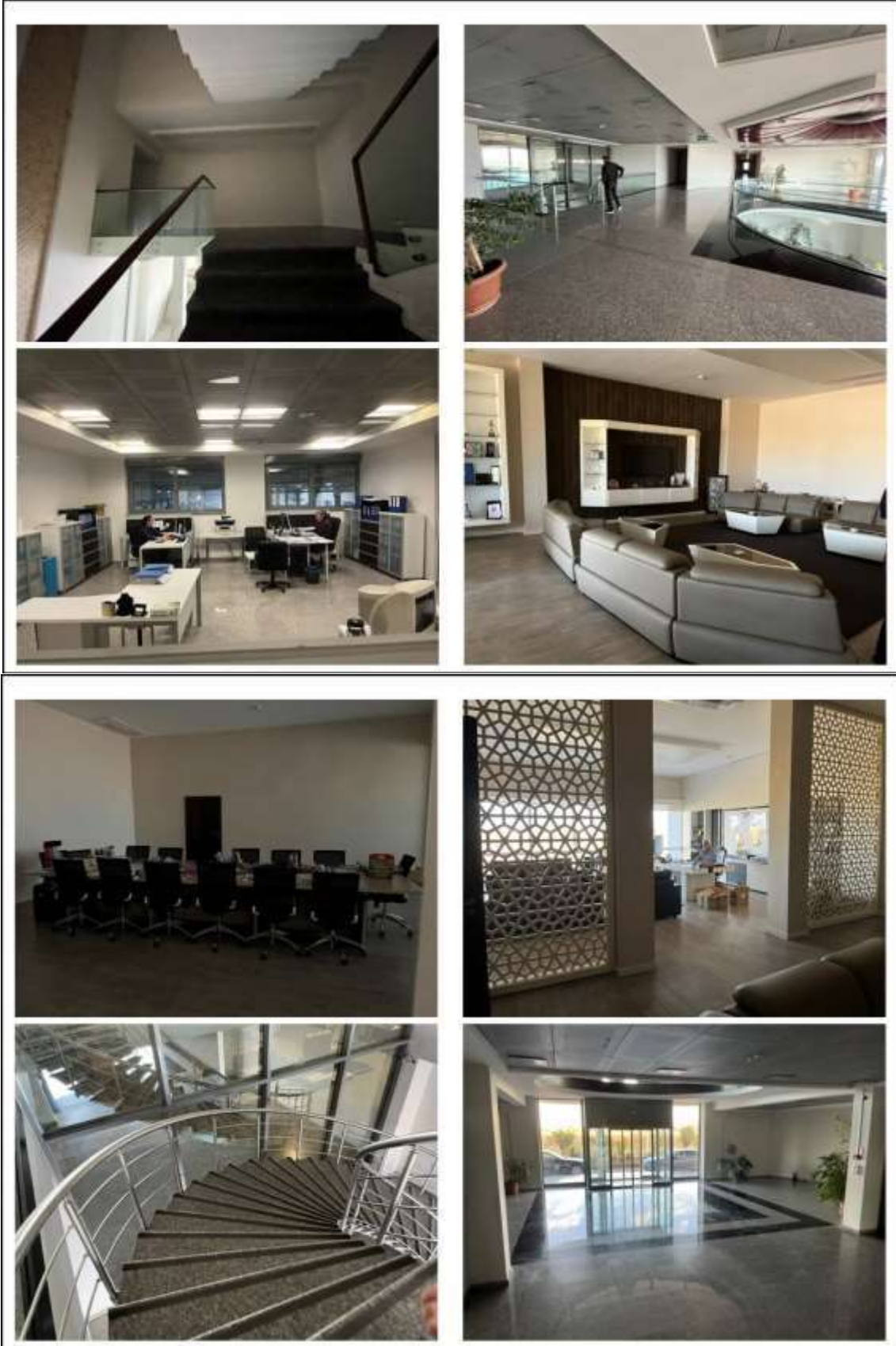
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

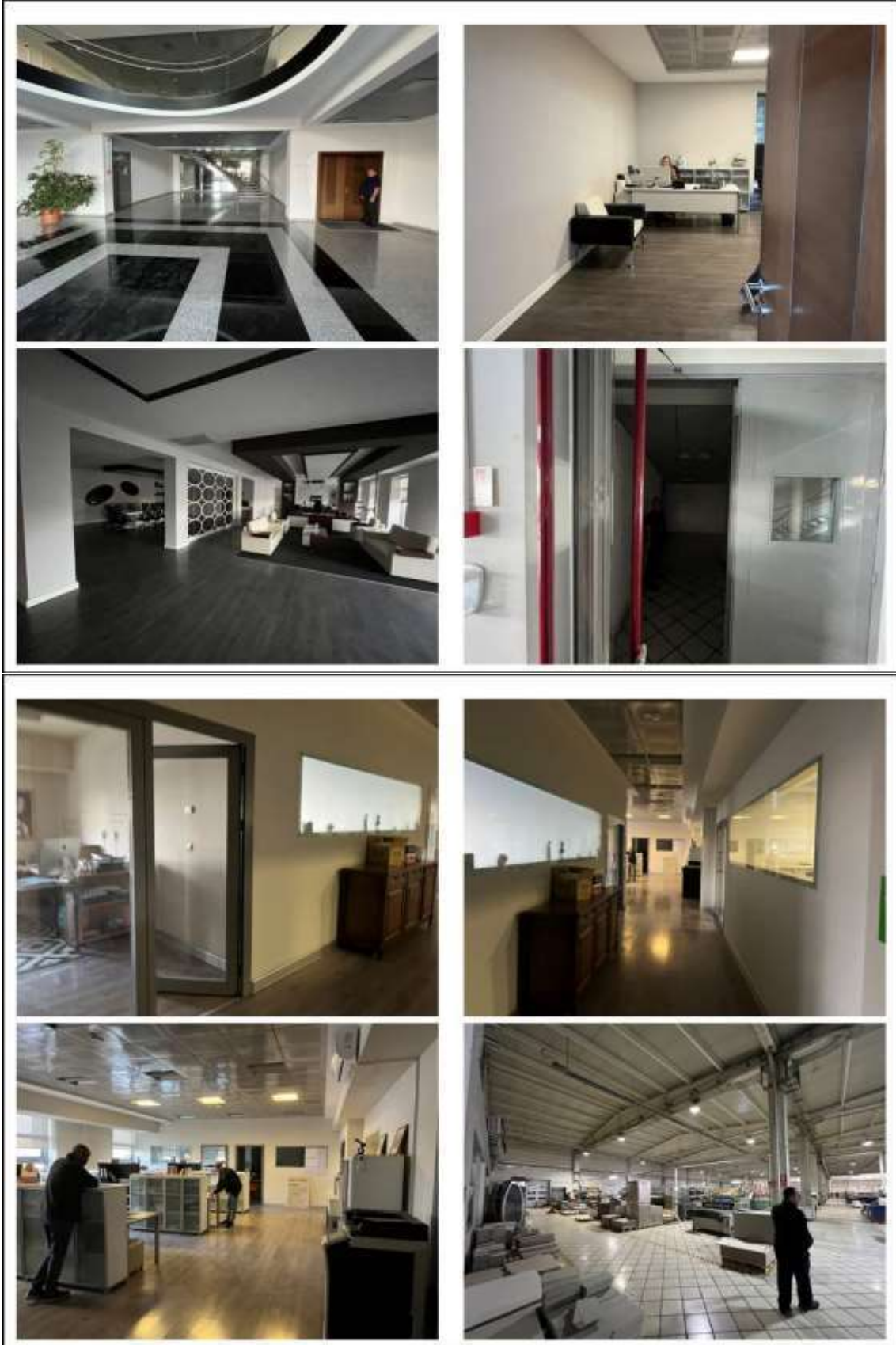
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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](http://www.formgd.com.tr)



FORM

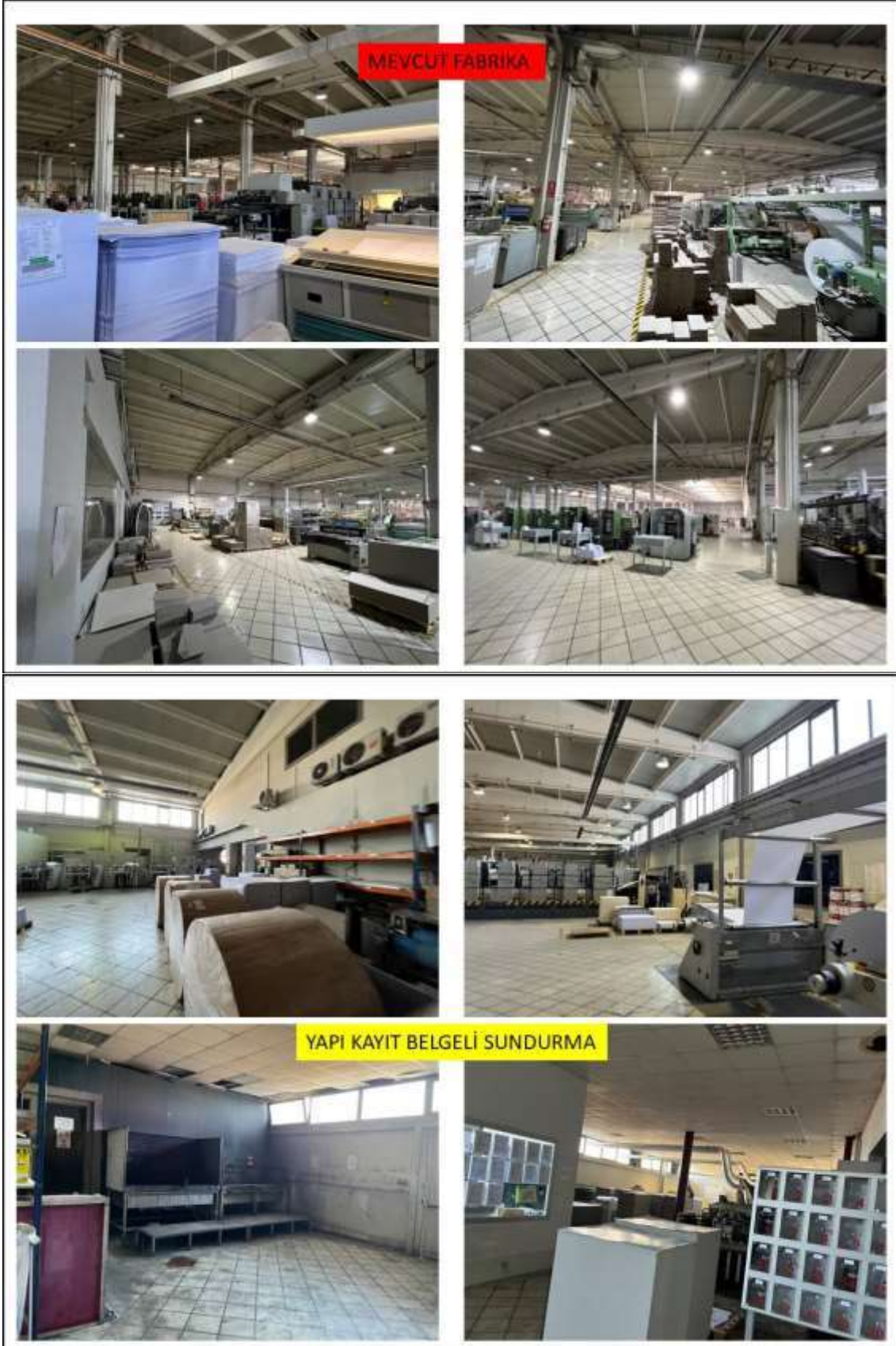
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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](http://www.formgd.com.tr)



FORM

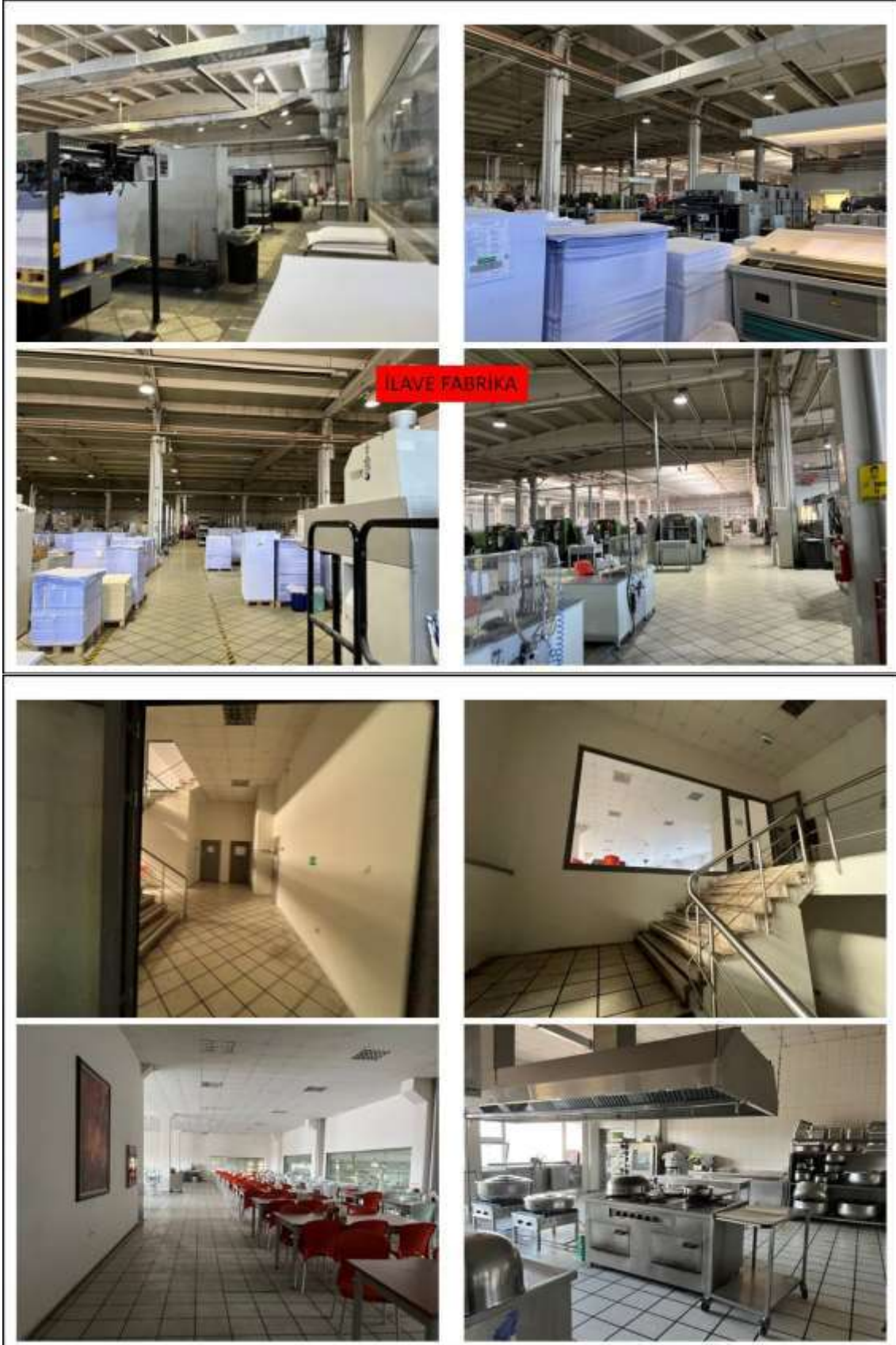
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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](http://www.formgd.com.tr)



FORM

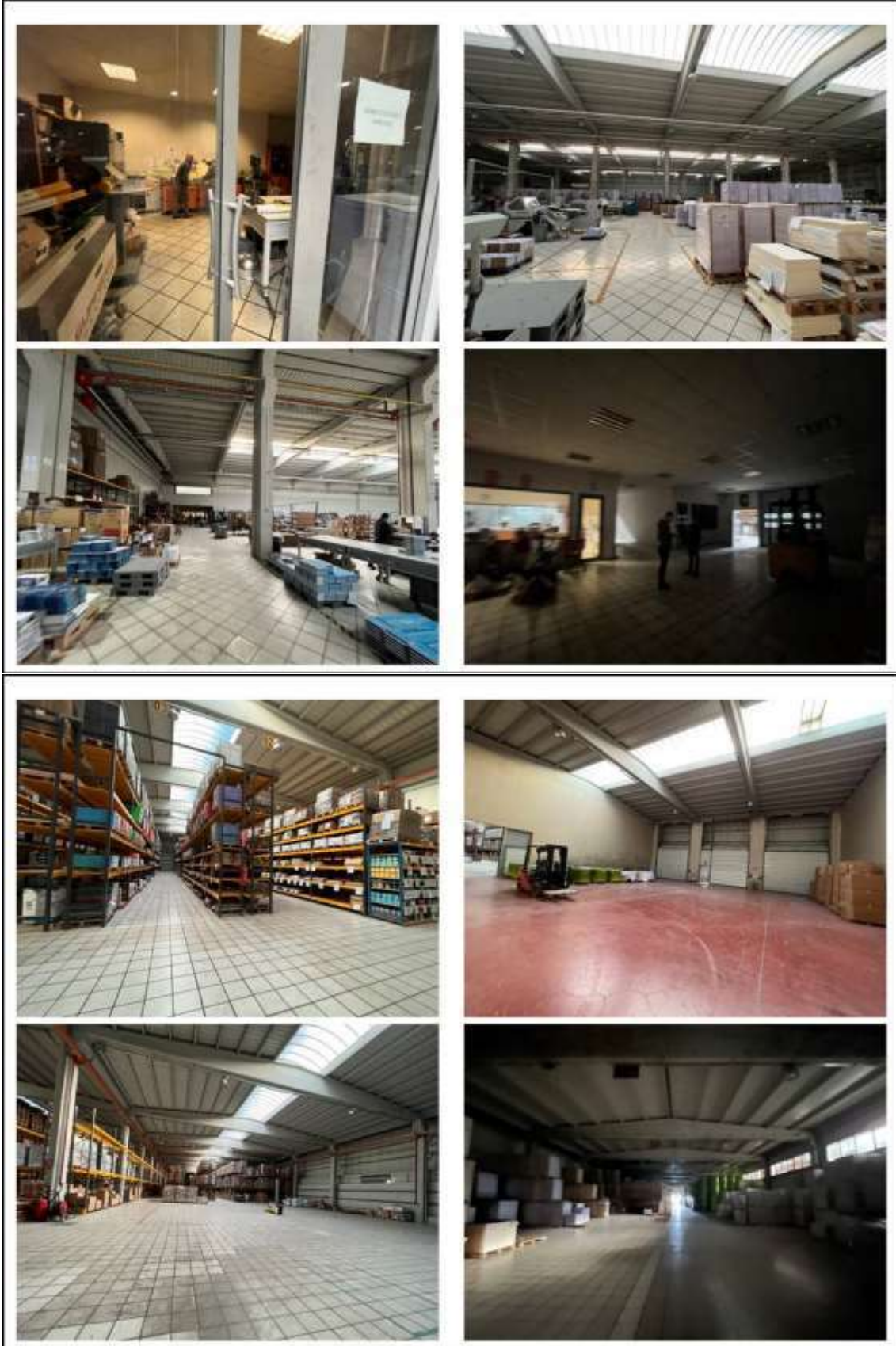
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

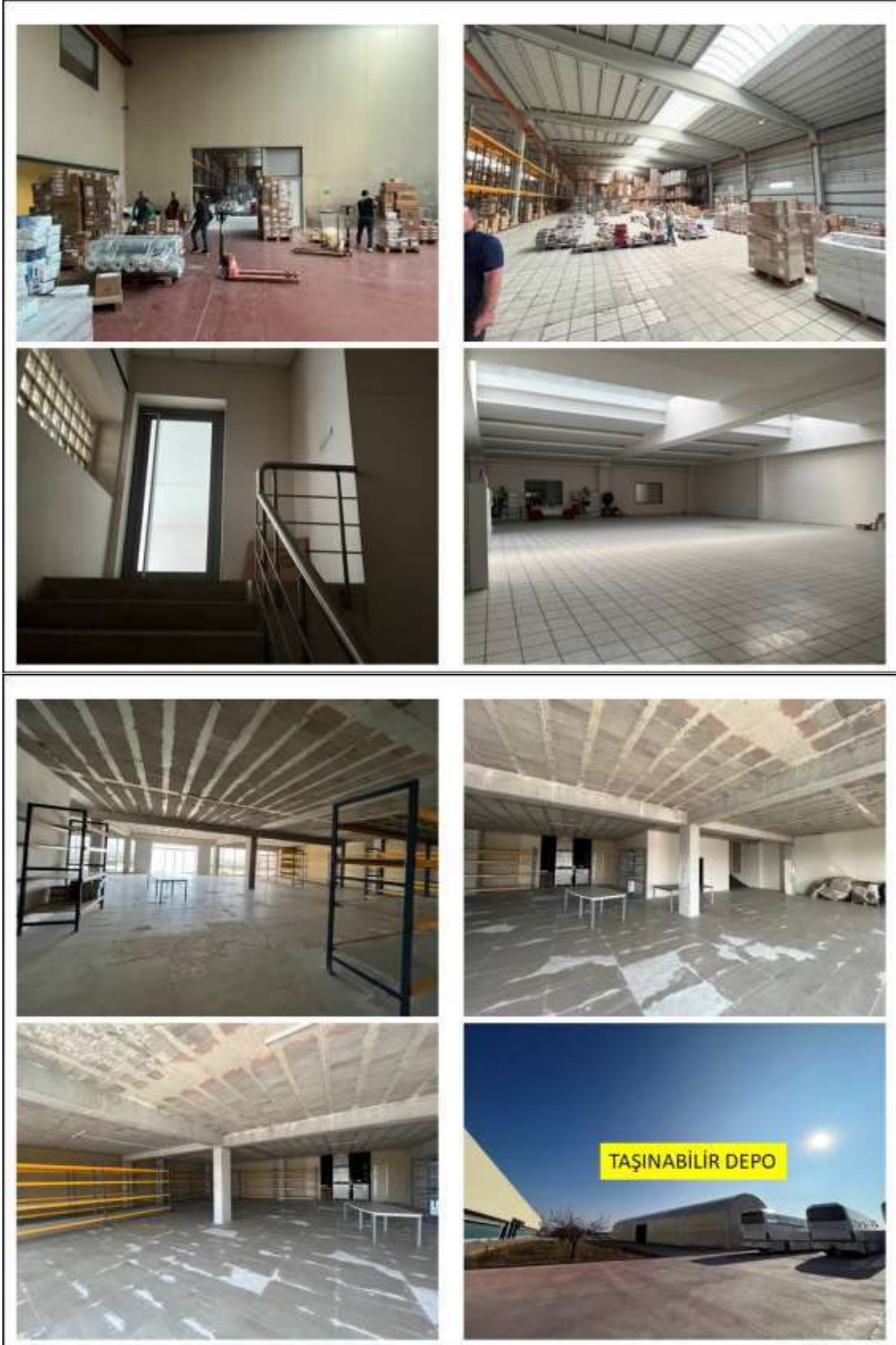
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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](http://www.formgd.com.tr)



FORM

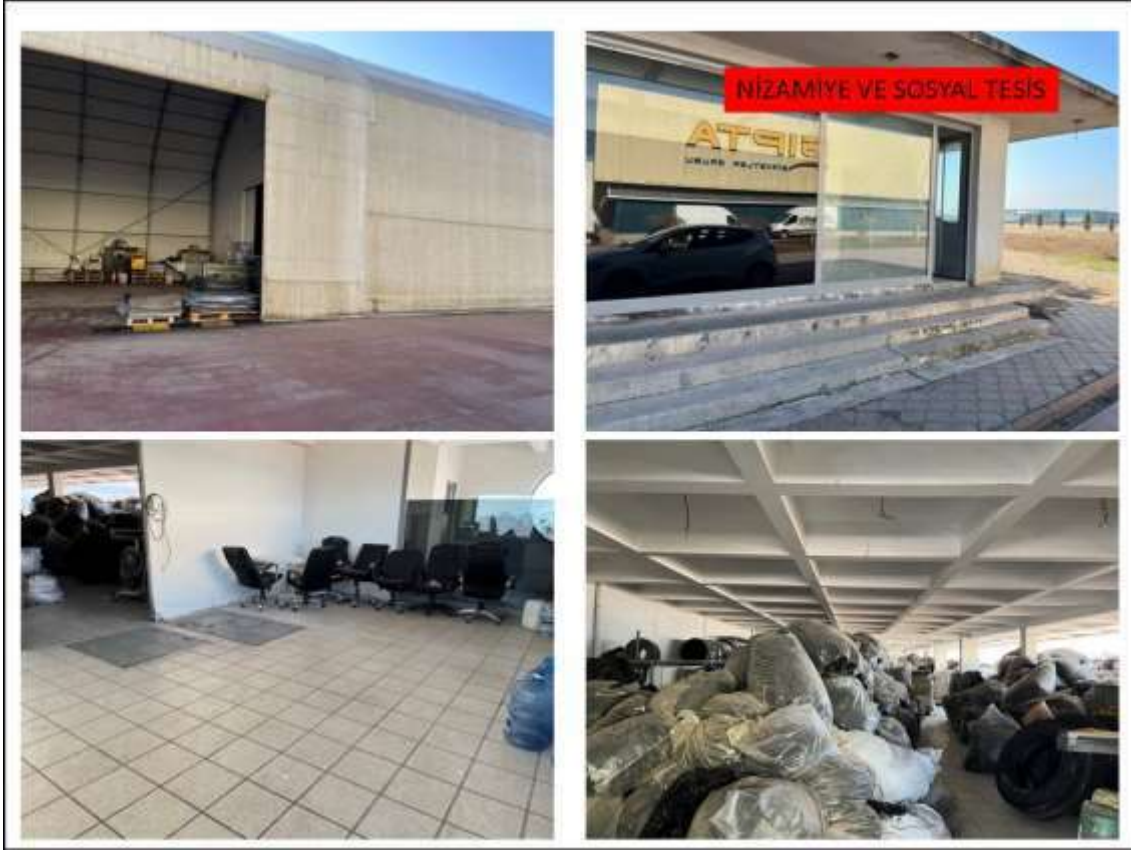
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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**

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

**Numarataj Bilgileri**

| Kimlik No | Ada | Parsel | Pafta | Posta Kod | Numarataj Tipi | Site Adı | Apartman/Blok Adı     | Dış Kapı |
|-----------|-----|--------|-------|-----------|----------------|----------|-----------------------|----------|
| 354268028 | 874 | 7      | -     | -         | Bina Ana Giriş | -        | GIPTA ŞİRKETLER GRUBU | 3        |

**Bağımsız Bölüm Bilgileri**

| Kimlik No  | İç Kapı | Kullanım Amacı | Tip  | Durum | Tapu No |
|------------|---------|----------------|------|-------|---------|
| 1881170549 | -       | 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

**SİNCAN BELEDİYESİ**  
**YAPI RUHSATI (BUILDING LICENSE) TEMELLİ**

Ruhsat Takip No: **0015706**

|                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                              |  |                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Ruhsat veren kurum<br><b>TEMELLİ BELEDİYESİ</b>                   |  | 2. Ruhsatın veriliş amacı<br><input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Bahçe düzeni |  | 3. Ruhsatın Onay Tarihi<br><b>3.11.2006</b>                                                  |  | 4. Ruhsat no.<br><b>477</b>                                          |  |
| 5. İlçe: <b>ANKARA</b>                                               |  | 6. Ada no.: <b>674</b>                                                                                                                                                                                                |  | 7. Parşel no.: <b>7</b>                                                                      |  | 8. İmar planı onay tarihi                                            |  |
| 9. Parselasyon planı onay tarihi                                     |  | 10. İmar durumu tarihi ve no.<br><b>26.09.2006 353</b>                                                                                                                                                                |  | 11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>Sanayi 43.221 m<sup>2</sup></b> |  | 12. Tapu tescil belgesi veren kurum<br><b>Polatlı Tapu Sicil Md.</b> |  |
| 13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.<br><b>10.07.2006 138/13698</b> |  | 14. Zemin etüdü onay tarihi                                                                                                                                                                                           |  | 15. ÇED raporu onay tarihi                                                                   |  | 16. Planlanan inşaat başlama tarihi                                  |  |
| 17. Planlanan inşaat bitirme tarihi                                  |  | 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi<br><b>31/12/2011</b>                                                                                                                                                                   |  |                                                                                              |  |                                                                      |  |

|                                                                                               |  |                                                                                      |  |                                                 |  |                                                                                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 19. Adı soyadı unvanı<br><b>GIPTA Ofis Kirt. ve Promosyon Ürün. İmalat San. A.Ş. ve Mtbl.</b> |  | 20. Bağımlı olduğu vergi dairesi<br><b>HALIM PINAR Kavaklıdere</b>                   |  | 21. Vergi dairesi sicil no.<br><b>390067062</b> |  | 22. Adres<br><b>Kazım Karabekir Cad. Kültür Çarşısı 7/B2 İKİTİYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ A.Ş. ANKARA</b> |  |
| 23. İmza<br><b>GIPTA</b>                                                                      |  | 24. Adı soyadı unvanı<br><b>GIPTA Ofis Kirt. ve Promosyon Ürün. İmalat San. A.Ş.</b> |  | 25. Hukuki durumu<br><b>A.Ş.</b>                |  | 26. Adı soyadı unvanı                                                                                                |  |
| 27. Bağımlı olduğu vergi dairesi<br><b>Kavaklıdere</b>                                        |  | 28. Vergi dairesi sicil no.<br><b>390067062</b>                                      |  | 29. Sigorta sicil no.                           |  | 30. Sözleşme tarihi/no.                                                                                              |  |
| 31. Mülteahhik kame no.                                                                       |  | 32. Sigorta sicil no.                                                                |  | 33. Sözleşme tarihi/no.                         |  | 34. Adı soyadı unvanı                                                                                                |  |
| 35. Oda sicil no.                                                                             |  | 36. Oda belge no.                                                                    |  | 37. Oda sicil no.                               |  | 38. Sözleşme tarihi/no.                                                                                              |  |
| 39. Sözleşme tarihi/no.                                                                       |  | 40. Adres                                                                            |  | 41. İmza                                        |  |                                                                                                                      |  |

|                                                                 |  |                                                         |  |                                                                                    |  |                                                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| 42. Yapi ünitesinin kullanma amacı<br><b>Fabrika</b>            |  | 43. Benzer yapı sayısı<br><b>1</b>                      |  | 44. Toplam yapı sayısı<br><b>1</b>                                                 |  | 45. Yapi taban alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>12.279,40 m<sup>2</sup></b>         |  |
| 46. Fabrika (Aşama) alanı<br><b>1.467,40 m<sup>2</sup></b>      |  | 47. Toplam aşamalı bölün sayısı<br><b>1</b>             |  | 48. Toplam aşamalı bölün alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>13.686,80 m<sup>2</sup></b> |  | 49. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>13.686,80 m<sup>2</sup></b> |  |
| 50. Fabrika İdari Binası alanı<br><b>8.134,09 m<sup>2</sup></b> |  | 51. Yapının yol kotu alt kat sayısı<br><b>1</b>         |  | 52. Yapının yol kotu üstü kat sayısı<br><b>1</b>                                   |  | 53. Yapının toplam kat sayısı<br><b>1</b>                                        |  |
| 54. Yapının yüksekliği (m)<br><b>8,60</b>                       |  | 55. İlave kat yüksekliği (m)<br><b>-</b>                |  | 56. Yapının sınıfı<br><b>II</b>                                                    |  | 57. Yapının grubu<br><b>B</b>                                                    |  |
| 58. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)<br><b>206 TL</b>             |  | 59. Yapının inşaat maliyeti (TL)<br><b>2.806.794 TL</b> |  | 60. Yapının arsa değeri (TL)<br><b>1.500.000 TL</b>                                |  | 61. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)<br><b>4.306.794 TL</b>                      |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 62. ISITMA SİSTEMİ<br><input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima |  | 63. TESİSATLAR<br><input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Havalandırma tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Anıtma |  | 64. ORTAK KULLANIM ALANLARI<br><input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input 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 type="checkbox"/> Şehir suyu |  | 65. YAPIM SİSTEMLERİ<br><input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kapı <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik |  | 66. KULLANILAN MALZEME<br><input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak kırıq <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asma döşeme <input type="checkbox"/> Ahşap |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 67. YAKIT CİNSİ<br><input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik |  | 68. SİCAK SU<br>Temin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> Otokaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal |  | 69. YAPI PROJELERİ<br>73. Onay tarihi: <b>19.10.2006</b> 74. Adı soyadı: <b>TÜLİN ÇETİN</b> 75. Oda sicil no.: <b>17702</b> 76. Büro tescil no.: <b>06-1646</b> 77. Oda belge no.: <b>06.028156</b> 78. Adres: <b>Göknur İdris Sokak 5/2 Çankaya Ankara</b> |  | 79. Onay tarihi: <b>19.10.2006</b> 80. Adı soyadı: <b>Salim GÜRBAZ</b> 81. Oda sicil no.: <b>41104</b> 82. Büro tescil no.: <b>51/20567</b> 83. Oda belge no.: <b>003206</b> 84. Adres: <b>İstasyon Cad. Gümüş Apt 4/1 Niğde</b>                           |  |
| 85. Onay tarihi: <b>19.10.2006</b> 86. Adı soyadı: <b>Kamal GÜRAVŞAR</b> 87. Oda sicil no.: <b>06/06-07038</b> 88. Büro tescil no.: <b>06/7330063337</b> 89. Oda belge no.: <b>7038</b> 90. Adres: <b>Özveren Sokak 16/3 Danışmanlık /Ank.</b>                                                      |  | 91. Onay tarihi: <b>19.10.2006</b> 92. Adı soyadı: <b>Kuddusi ŞİMŞEK</b> 93. Oda sicil no.: <b>44115</b> 94. Büro tescil no.: <b>2319</b> 95. Oda belge no.: <b>47/1776</b> 96. Adres: <b>Straşburg Cad. 15/11 R. 15/11/ANK.</b>                                                                                                                                                                                                                      |  | 97. Onay tarihi: <b>19.10.2006</b> 98. Adı soyadı: <b>Berkant ESİN</b> 99. Oda sicil no.: <b>6880</b> 100. Büro tescil no.: <b>146/11</b> 101. Oda belge no.: <b>146/11</b> 102. Adres: <b>146/11</b>                                                       |  | 99. Onay tarihi: <b>19.10.2006</b> 100. Adı soyadı: <b>PROJE MÜELLİFİNİN</b> 101. Oda sicil no.: <b>PROJE MÜELLİFİNİN</b> 102. Büro tescil no.: <b>PROJE MÜELLİFİNİN</b> 103. Oda belge no.: <b>PROJE MÜELLİFİNİN</b> 104. Adres: <b>PROJE MÜELLİFİNİN</b> |  |

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



244

# 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. Ruhsat Veren Kurum<br><b>T.C. TEMELLİ BELEDİYESİ</b>                                                                                                                                            |                                             | 2. Ruhsat Tarihi<br><b>16.08.2001</b>                                      |                                                                 | 3. Ruhsat Numarası<br><b>129</b>                                                     |                                                                                                                                                   |
| 4. Ruhsat Veriliş Maksudı<br><b>İLAVE YAPI</b>                                                                                                                                                     |                                             | 5. Mahallesi                                                               |                                                                 | 6. Pafta No                                                                          |                                                                                                                                                   |
| 7. Ada No<br><b>574</b>                                                                                                                                                                            |                                             | 8. Parsel No<br><b>-2 7</b>                                                |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 9. İmar Durumu Tarihi<br><b>22.05.2001</b>                                                                                                                                                         |                                             | 10. İmar Durumu Numarası<br><b>98</b>                                      |                                                                 | 11. İşin Türü                                                                        |                                                                                                                                                   |
| 12. Yakıt Türü                                                                                                                                                                                     |                                             | 13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum<br><b>POLATLI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ</b> |                                                                 | 14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi<br><b>18.05.2001</b>                                  |                                                                                                                                                   |
| 15. Tapu Tescil Belgesi Numarası<br><b>5-427</b>                                                                                                                                                   |                                             | YAPI SAHİBİNİN                                                             |                                                                 | YAPI MÜTEAHHİDİNİN                                                                   |                                                                                                                                                   |
| 16. Adı Soyadı / Ünvanı<br><b>GIPTA HEDİYELİK REKLAM ÜRÜN. İN.SAN.A.Ş.</b>                                                                                                                         |                                             | 20. Adı Soyadı / Ünvanı<br><b>GIPTA A.Ş.</b>                               |                                                                 | 21. Kurum Sicil No                                                                   |                                                                                                                                                   |
| 17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi<br><b>KIZILBEY</b>                                                                                                                                                  |                                             | 18. Vergi Dairesi Sicil No<br><b>3950067062</b>                            |                                                                 | 22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi                                                       |                                                                                                                                                   |
| 23. Vergi Dairesi Sicil Numarası                                                                                                                                                                   |                                             | 19. Adresi<br><b>KAZIM KARABEKİR CAD.NO:7/82-93 İSKİTLER/ANKARA</b>        |                                                                 | 24. Adresi                                                                           |                                                                                                                                                   |
| 25. Yapının Her Bir Ünitesini Kullanma Maksudı                                                                                                                                                     | 26. Ünite Sayısı                            | 27. Yüz Ölçümü                                                             | 28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı                             | 29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı                                                  | 30. Toplam Kat Sayısı                                                                                                                             |
| <b>BRİKA</b>                                                                                                                                                                                       |                                             |                                                                            |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| <b>MEVCUT YAPI</b>                                                                                                                                                                                 | <b>1</b>                                    | <b>5575</b>                                                                | <b>-</b>                                                        | <b>1</b>                                                                             | <b>1</b>                                                                                                                                          |
| <b>İLAVE YAPI</b>                                                                                                                                                                                  | <b>1</b>                                    | <b>1552</b>                                                                |                                                                 |                                                                                      | <b>6.50</b>                                                                                                                                       |
| <b>ASMA KAT</b>                                                                                                                                                                                    | <b>1</b>                                    | <b>1007</b>                                                                |                                                                 |                                                                                      | <b>140.000.000</b>                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                    |                                             |                                                                            |                                                                 |                                                                                      | <b>3</b>                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                    |                                             |                                                                            |                                                                 |                                                                                      | <b>B</b>                                                                                                                                          |
| Toplam                                                                                                                                                                                             | <b>1</b>                                    | <b>8134</b>                                                                |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)<br><b>1.138.760.000.000.-TL</b>                                                                                                                   | 36. Ait Olduğu Yıl<br><b>2001</b>           | 37. Yapının Arsa Değeri<br><b>350.000.000.000.-TL</b>                      | 38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)<br><b>1.488.760.000.000.-TL</b> |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 39. İskeletin Cinsi<br><b>BETONARME</b>                                                                                                                                                            | 40. İskeletin Dolgu Maddesi<br><b>TUĞLA</b> | 41. Yığma Yapının Cinsi                                                    |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| RUHSAT EKİ PROJELER                                                                                                                                                                                |                                             |                                                                            | FENNİ MES'ULÜN (TUS)                                            |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 42. Mimari Proje<br><b>SÜLEYMAN SEVİNÇ</b>                                                                                                                                                         |                                             |                                                                            | 49. Adı Soyadı<br><b>SEBAHATTİN KALAY</b>                       |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 43. Statik Proje                                                                                                                                                                                   |                                             |                                                                            | 50. Adresi<br><b>UNAY SİTESİ 3.BLOK NO:6</b>                    |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 44. Tesisat Projeleri<br><b>SA-RA MÜH.LTD.ŞTİ.</b>                                                                                                                                                 |                                             |                                                                            | 51. Taahhüt<br><b>100.yıl ANKARA</b>                            |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 45. Dolgu Toplamı<br><b>ALTES MÜH.LTD.ŞTİ.</b>                                                                                                                                                     |                                             |                                                                            | 52. Kurum Sicil No                                              |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümancağı Yer                                                                                                                                                  |                                             |                                                                            | 53. Oda Sicil No<br><b>25652</b>                                |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 4. İmzası<br>                                                                                                 |                                             |                                                                            |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 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 parselinden otopark ihtiyacı karşılanamadığından Otopark bedeli tahsil edilmiştir. |
| Bina - İnşaat Harcı                                                                                                                                                                                |                                             |                                                                            |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| Ceza                                                                                                                                                                                               |                                             |                                                                            |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| Toplam                                                                                                                                                                                             |                                             |                                                                            |                                                                 |                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23, 24 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fenni Adresim'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                                           |                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                    |                                             |                                                                            |                                                                 |  |                                                                                                                                                   |

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





**SİNCAN BELEDİYESİ**

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                              |  |                                    |  |                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|
| 1. Belgeli veren kurum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 2. Belgeli veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanım izni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni |  | 4. Belgeli onay tarihi             |  | 5. Belge no.                            |  |
| 3. Belgeli esas ruhsat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 6. Pafta no.                                                                                                                 |  | 7. Ada no.                         |  | 8. Parşel no.                           |  |
| <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat<br><input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı<br><input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> |  | 9. İmar planı onay tarihi                                                                                                    |  | 10. Parşelasyon planı onay tarihi  |  | 11. İmar durumu tarihi ve no.su         |  |
| 9. İmar planı onay tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 10. Parşelasyon planı onay tarihi                                                                                            |  | 11. İmar durumu tarihi ve no.su    |  | 12. Parşelin kullanma amaç ve alanı(m2) |  |
| 13. ÇED raporu onay tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 14. Zemin etüdü onay tarihi                                                                                                  |  | 15. Tapu tesvi belgesi veren kurum |  | 15. Tapu tesvi belgesi no ve tarihi     |  |
| 17. Yapı ruhsatı tarihi ve no.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 18. Tadilat ruhsatı tarihi                                                                                                   |  | 19. Ruhsat yenileme tarihi         |  | 20. Yeniden ruhsat tarihi               |  |
| 21. Ruhsat takip no.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 22. 5/2002-1                                                                                                                 |  | 23. 8/2002-1                       |  | 24. 129                                 |  |

|                                                                        |  |                                                                        |  |                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|--|
| YAPI SAHİBİNİN                                                         |  | YAPI MÜTEAHHİDİNİN                                                     |  | ŞANTİYE ŞEFİNİN                                                        |  |
| 22. Adı soyadı, ünvanı                                                 |  | 27. Adı soyadı, ünvanı                                                 |  | 37. Adı soyadı, ünvanı                                                 |  |
| GIPTA HEDİYELİK                                                        |  | GIPTA HEDİYELİK REKLAM                                                 |  | SEBAHATTİN KALAY                                                       |  |
| REK.ÜR.İN.SN.A.S.                                                      |  | ÜR.İN.SN.A.S.                                                          |  | 25652                                                                  |  |
| 23. Bağlı olduğu vergi dairesi                                         |  | 29. Kurum sicil no.                                                    |  | 39. Büro tesvi belgesi no.                                             |  |
| KIZILBEY                                                               |  | KIZILBEY                                                               |  | 40. Oda belge no.                                                      |  |
| 24. Vergi dairesi sicil no.                                            |  | 32. Sigorta sicil no.                                                  |  | 41. Sigorta sicil no.                                                  |  |
| 3950067062                                                             |  | 33. Adres                                                              |  | 42. Sözleşme tarihi ve no.                                             |  |
| 25. İmza                                                               |  | 36. İmza                                                               |  | 43. Adres                                                              |  |
| 26. İmza                                                               |  | 38. Oda sicil no.                                                      |  | 44. İmza                                                               |  |
| 28. Hukuki durumu                                                      |  | 31. Vergi dairesi sicil no.                                            |  | 45. Yapının ünvanının kullanma amacı                                   |  |
| 30. Büro tesvi belgesi no.                                             |  | 34. Mühürhakkı kaime no.                                               |  | 46. Ünvan sayısı                                                       |  |
| 40. Oda belge no.                                                      |  | 43. Adres                                                              |  | 47. Yılcı (m2)                                                         |  |
| 42. Sözleşme tarihi ve no.                                             |  | 45. Yapının ünvanının kullanma amacı                                   |  | 48. Dışarı yapı sayısı                                                 |  |
| 44. İmza                                                               |  | 46. Ünvan sayısı                                                       |  | 49. Toplam yapı sayısı                                                 |  |
| 45. Yapının ünvanının kullanma amacı                                   |  | 47. Yılcı (m2)                                                         |  | 50. Yapının taban alanı (m2)                                           |  |
| 46. Ünvan sayısı                                                       |  | 48. Dışarı yapı sayısı                                                 |  | 51. Toplam taban alanı (m2)                                            |  |
| 47. Yılcı (m2)                                                         |  | 49. Toplam yapı sayısı                                                 |  | 52. Yapıda bağimsız bölüm sayısı                                       |  |
| 48. Dışarı yapı sayısı                                                 |  | 50. Yapının taban alanı (m2)                                           |  | 53. Toplam bağimsız bölüm sayısı                                       |  |
| 49. Toplam yapı sayısı                                                 |  | 51. Toplam taban alanı (m2)                                            |  | 54. Yapı en geniş alanı (m2)                                           |  |
| 50. Yapının taban alanı (m2)                                           |  | 52. Yapıda bağimsız bölüm sayısı                                       |  | 55. Toplam yapı inşaat alanı (m2)                                      |  |
| 51. Toplam taban alanı (m2)                                            |  | 53. Toplam bağimsız bölüm sayısı                                       |  | 56. Yapı en geniş alanı (m2)                                           |  |
| 52. Yapıda bağimsız bölüm sayısı                                       |  | 54. Yapı en geniş alanı (m2)                                           |  | 57. Yapının toplam kat sayısı                                          |  |
| 53. Toplam bağimsız bölüm sayısı                                       |  | 55. Toplam yapı inşaat alanı (m2)                                      |  | 58. İlave kat sayısı                                                   |  |
| 54. Yapı en geniş alanı (m2)                                           |  | 56. Yapının toplam kat sayısı                                          |  | 59. Kat sayısı                                                         |  |
| 55. Toplam yapı inşaat alanı (m2)                                      |  | 57. Yapının toplam kat sayısı                                          |  | 60. Yapının yüksekliği (m)                                             |  |
| 56. Yapı en geniş alanı (m2)                                           |  | 58. İlave kat sayısı                                                   |  | 61. İlave kat yüksekliği (m)                                           |  |
| 57. Yapının toplam kat sayısı                                          |  | 59. Kat sayısı                                                         |  | 62. Yapının sınıfı                                                     |  |
| 58. İlave kat sayısı                                                   |  | 60. Yapının yüksekliği (m)                                             |  | 63. Yapının grubu                                                      |  |
| 59. Kat sayısı                                                         |  | 61. İlave kat yüksekliği (m)                                           |  | 64. 1 m2 maliyet (Bin TL.)                                             |  |
| 60. Yapının yüksekliği (m)                                             |  | 62. Yapının sınıfı                                                     |  | 65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)                                  |  |
| 61. İlave kat yüksekliği (m)                                           |  | 63. Yapının grubu                                                      |  | 66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)                                      |  |
| 62. Yapının sınıfı                                                     |  | 64. 1 m2 maliyet (Bin TL.)                                             |  | 67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  |
| 63. Yapının grubu                                                      |  | 65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)                                  |  | 68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  |
| 64. 1 m2 maliyet (Bin TL.)                                             |  | 66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)                                      |  | 69. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  |
| 65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)                                  |  | 67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  | 70. TESİSATLAR                                                         |  |
| 66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)                                      |  | 68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  | 71. SİCAK SU                                                           |  |
| 67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  | 69. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  | 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI                                            |  |
| 68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  | 70. TESİSATLAR                                                         |  | 73. YAPI SİSTEMLERİ                                                    |  |
| 69. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)                              |  | 71. SİCAK SU                                                           |  | 74. KULLANILAN MALZEME                                                 |  |
| 70. TESİSATLAR                                                         |  | 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI                                            |  | 75. DÖŞEME                                                             |  |
| 71. SİCAK SU                                                           |  | 73. YAPI SİSTEMLERİ                                                    |  | 76. YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN |  |
| 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI                                            |  | 74. KULLANILAN MALZEME                                                 |  | 77. ÜNİTENİN ADI                                                       |  |
| 73. YAPI SİSTEMLERİ                                                    |  | 75. DÖŞEME                                                             |  | 78. Oda sayısı                                                         |  |
| 74. KULLANILAN MALZEME                                                 |  | 76. YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN |  | 79. Pnöle olan daire sayısı                                            |  |
| 75. DÖŞEME                                                             |  | 77. ÜNİTENİN ADI                                                       |  | 80. Bir dairenin yüzölçümü                                             |  |
| 76. YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN |  | 78. Oda sayısı                                                         |  |                                                                        |  |
| 77. ÜNİTENİN ADI                                                       |  | 79. Pnöle olan daire sayısı                                            |  |                                                                        |  |
| 78. Oda sayısı                                                         |  | 80. Bir dairenin yüzölçümü                                             |  |                                                                        |  |
| 79. Pnöle olan daire sayısı                                            |  |                                                                        |  |                                                                        |  |
| 80. Bir dairenin yüzölçümü                                             |  |                                                                        |  |                                                                        |  |

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü boru hatları, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, beşli olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. Hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatlarının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar).

**YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN**

|                                                                        |                  |                                  |   |   |   |   |   |   |    |        |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|----|--------|
| 76. YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN | 77. ÜNİTENİN ADI | Korunulan salon dahil oda sayısı | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7+ | TOPLAM |
| 78. Oda sayısı                                                         |                  |                                  |   |   |   |   |   |   |    |        |
| 79. Pnöle 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





**T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI**



CS001000352222101

## YAPI KAYIT BELGESİ

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

|                                |   |                                                                                                             |
|--------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Belgenin Kapsamı</b>        | : | Bağımsız Bölüm için verilmiştir.                                                                            |
| <b>Belgenin Niteliği</b>       | : | TİCARİ                                                                                                      |
| <b>Yapının Adresi</b>          | : | II/ANKARA, İlçe: SINCAN, Mahalle: GAZİ,<br>Cadde/Sokak: GİPTA CADDE, Dış Kapı No: 3,<br>Ada: 574, Parsel: 7 |
| <b>Arsa Alanı</b>              | : | 43221,00 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| <b>Bağımsız Bölüm Alanı</b>    | : | 1827,00 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| <b>Bağımsız Bölüm Numarası</b> | : | 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](http://www.formgd.com.tr)

| <p><b>574 ADA<br/>7 PARSEL</b></p> <p><b>MIMARI<br/>UYGULAMA<br/>PROJESİ</b></p> <p><b>TADILAT 2<br/>VIP OFIS BİNASI</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | <p><b>MIMARI TASARIM</b></p> <p><b>TÜLİN ÇETİN</b></p> <p><b>LTD. ŞTİ.</b></p>                                                                                                                                                 |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------|----------------|------|--------|-------------|-------|-------------|---------|--|--|---------------------------|-------|-------------|--|--|--------|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|----------------|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|--------------|-------|-------------------|--------------|------------|----------|-----------|-------------|----------------|
| <p>Şehit Ersen Caddesi Tel : 0312 426 76 02<br/>Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03<br/>No: 5/2 B Blok 06680<br/>Çankaya ANKARA<br/>Hittit V.D. 8250086821<br/>mimari.tasarim@ttnet.net.tr</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | <p><b>MÜELLİF ONAY</b></p> <p><b>BELEDİYE NÜSHASI</b></p>                                                                                                                                                                      |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| <p><b>TMMOB ONAY</b></p> <p>Reyhan DUMAN<br/>Mimar<br/>Çda Sicil No: 27103</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           | <p><b>YAPI DENETİM ONAY</b></p> <p>Mesur GÜNEŞDOĞRAN<br/>Mimar<br/>Proje Denetçisi No: 3523</p>                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| <p><b>YAPI</b></p> <p>ADA : 574</p> <p>PARSEL : 7</p> <p>KULLANMA AMACI : OFİS (SANAYİ TESİSİ)</p> <p>BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ</p> <p>TASİYİCİ SİSTEM : BA. PREFABRİK</p> <p>ADRES : TEMELLİ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           | <p><b>MAL SAHİBİ</b></p> <p>AD SOYAD : GİPTA OFİS KIRTASIYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş.</p> <p>ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKİTYLER /ANKARA</p> <p>VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062</p> |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| <p><b>YAPI</b></p> <p>ADA : 574</p> <p>PARSEL : 7</p> <p>KULLANMA AMACI : OFİS (SANAYİ TESİSİ)</p> <p>BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ</p> <p>TASİYİCİ SİSTEM : BA. PREFABRİK</p> <p>ADRES : TEMELLİ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           | <p><b>MÜTEAHHİT</b></p> <p>AD SOYAD : GİPTA OFİS KIRTASIYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş.</p> <p>ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKİTYLER /ANKARA</p> <p>VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062</p>  |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| <p><b>UYGUNDUR</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           | <p><b>UYGUNDUR</b></p>                                                                                                                                                                                                         |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| <p><b>PROJE GRUBU</b></p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <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></td> <td>M. HALUK ZELEF (DANİSMAN)</td> <td>22415</td> <td>TMMOB 17701</td> <td></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>JEBOLOJİK 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> <p>BU PROJE 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KAPSAMINDADIR.<br/>T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİNİ OLMADAN ÇOĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ.</p> |                           | DISİPLİN                                                                                                                                                                                                                       | İSİM        | DİPLOMA NO     | ODA NO | BÜRO TESCİL NO | İMZA | MİMARİ | TÜLİN ÇETİN | 22389 | TMMOB 17702 | 06.1546 |  |  | M. HALUK ZELEF (DANİSMAN) | 22415 | TMMOB 17701 |  |  | STATİK |  |  |  |  |  | TESİSAT |  |  |  |  |  | ELEKTRİK |  |  |  |  |  | JEBOLOJİK ETÜD |  |  |  |  |  | PLANLAMA |  |  |  |  |  | PEYZAJ |  |  |  |  |  | <p><b>MİMARİ PROJE</b></p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÇİZİM</th> <th>SELİN GÜRKAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÖLÇEK</td> <td>1/500, 1/50, 1/20</td> </tr> <tr> <td>ÇİZİM TARİHİ</td> <td>KASIM 2007</td> </tr> <tr> <td>PROJE NO</td> <td>TC 2005-7</td> </tr> <tr> <td>PAFTA ADEDİ</td> <td>? MİMARİ PAFTA</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>NOTLAR:</b></p> |  | ÇİZİM | SELİN GÜRKAN | ÖLÇEK | 1/500, 1/50, 1/20 | ÇİZİM TARİHİ | KASIM 2007 | PROJE NO | TC 2005-7 | PAFTA ADEDİ | ? MİMARİ PAFTA |
| DISİPLİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | İSİM                      | DİPLOMA NO                                                                                                                                                                                                                     | ODA NO      | BÜRO TESCİL NO | İMZA   |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| MİMARİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TÜLİN ÇETİN               | 22389                                                                                                                                                                                                                          | TMMOB 17702 | 06.1546        |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | M. HALUK ZELEF (DANİSMAN) | 22415                                                                                                                                                                                                                          | TMMOB 17701 |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| STATİK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| TESİSAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| ELEKTRİK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| JEBOLOJİK ETÜD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| PLANLAMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| PEYZAJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| ÇİZİM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SELİN GÜRKAN              |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| ÖLÇEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1/500, 1/50, 1/20         |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| ÇİZİM TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | KASIM 2007                |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| PROJE NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TC 2005-7                 |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |
| PAFTA ADEDİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ? MİMARİ PAFTA            |                                                                                                                                                                                                                                |             |                |        |                |      |        |             |       |             |         |  |  |                           |       |             |  |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |                |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |       |              |       |                   |              |            |          |           |             |                |

**FORM**

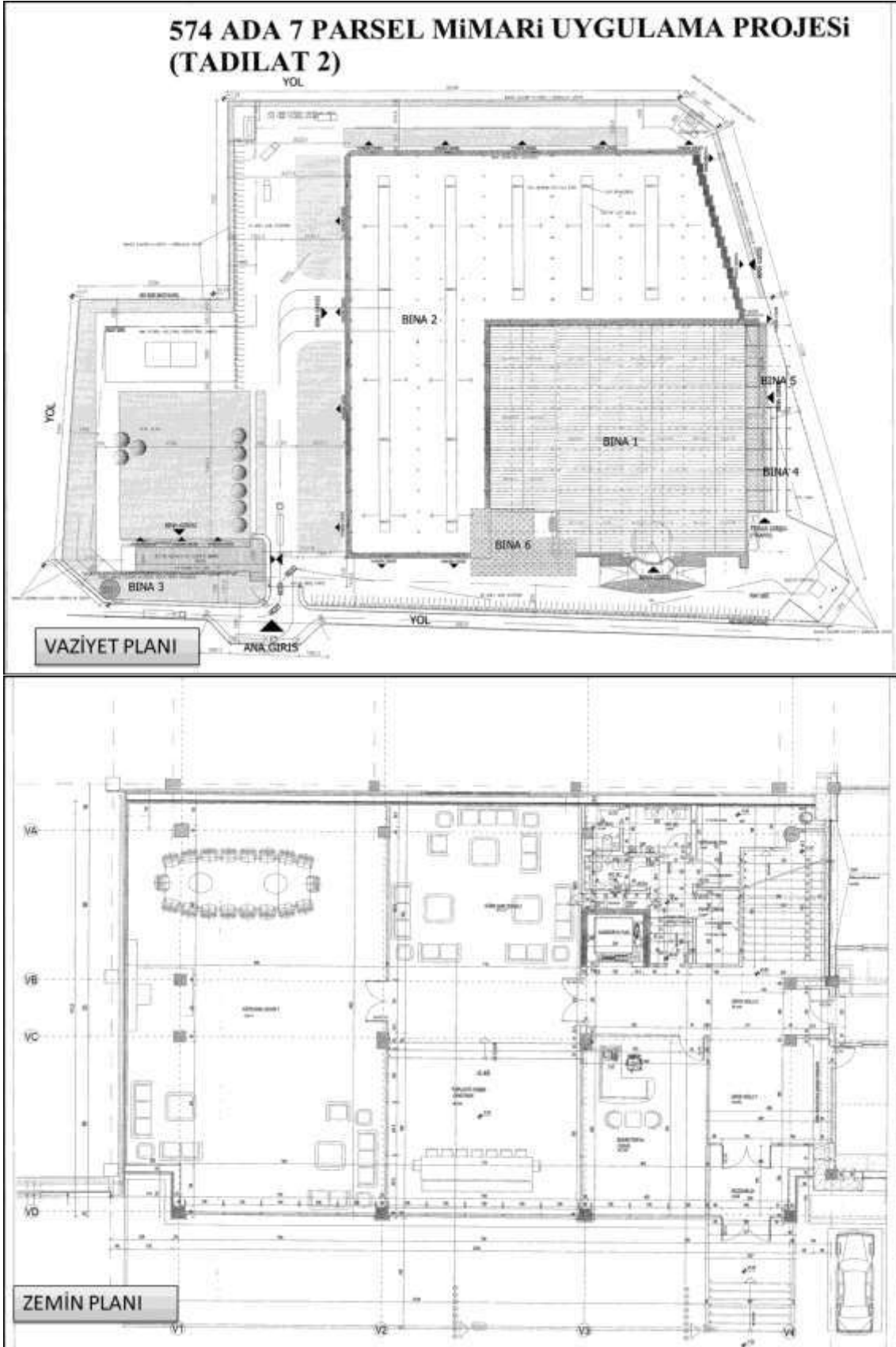
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

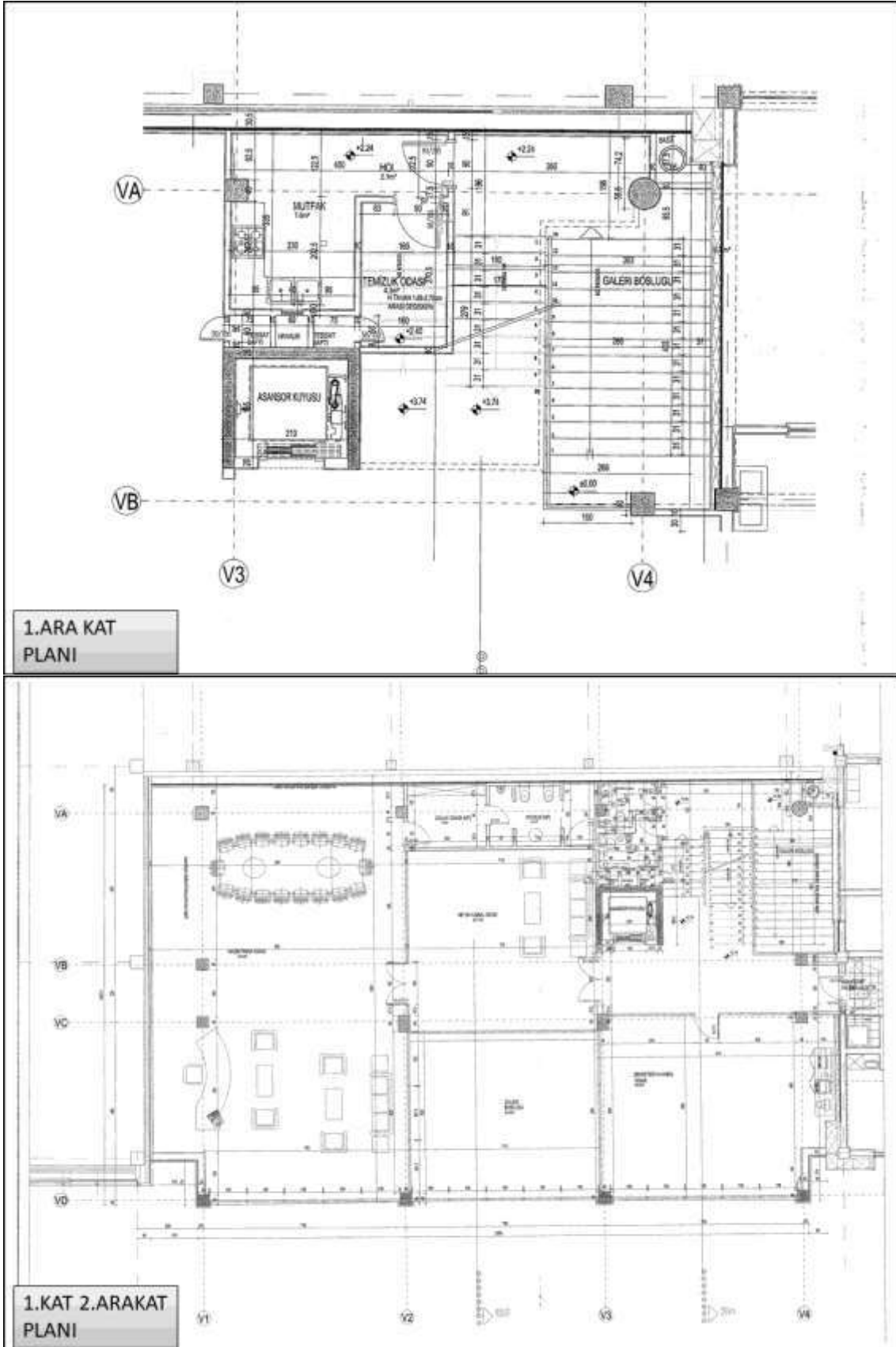
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

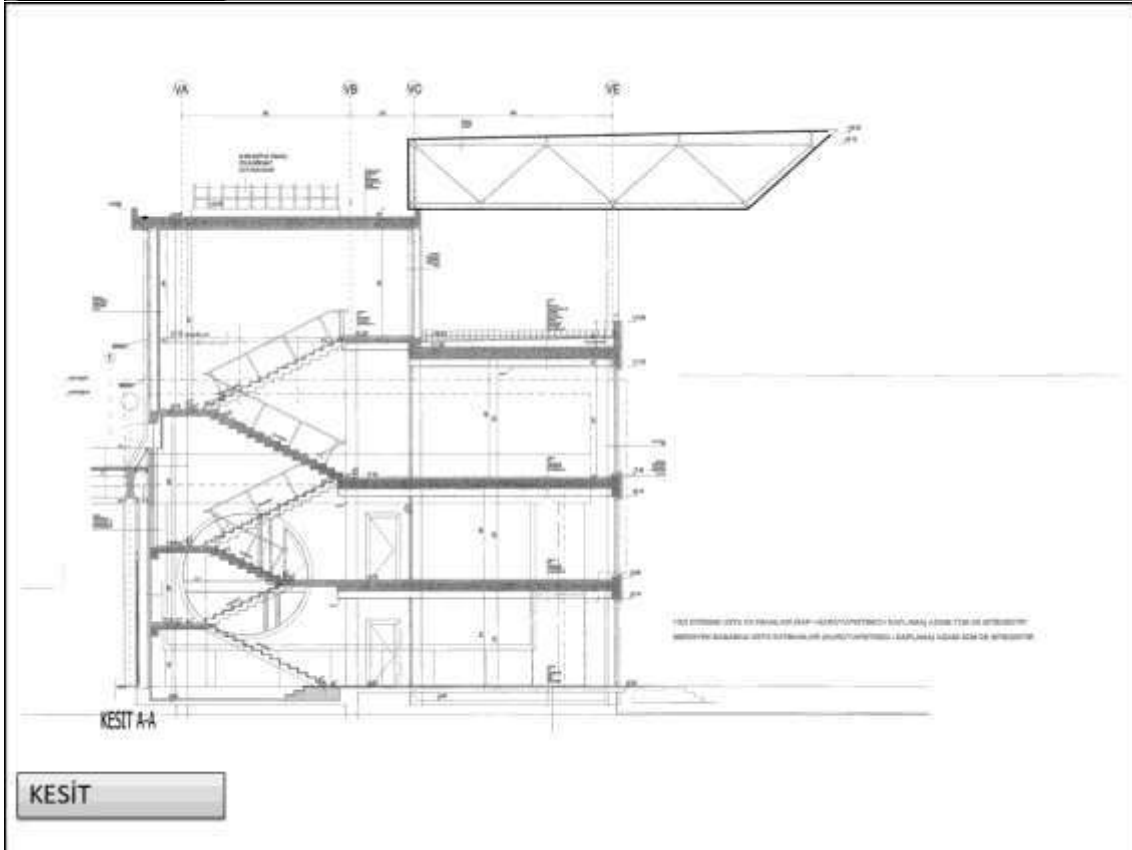
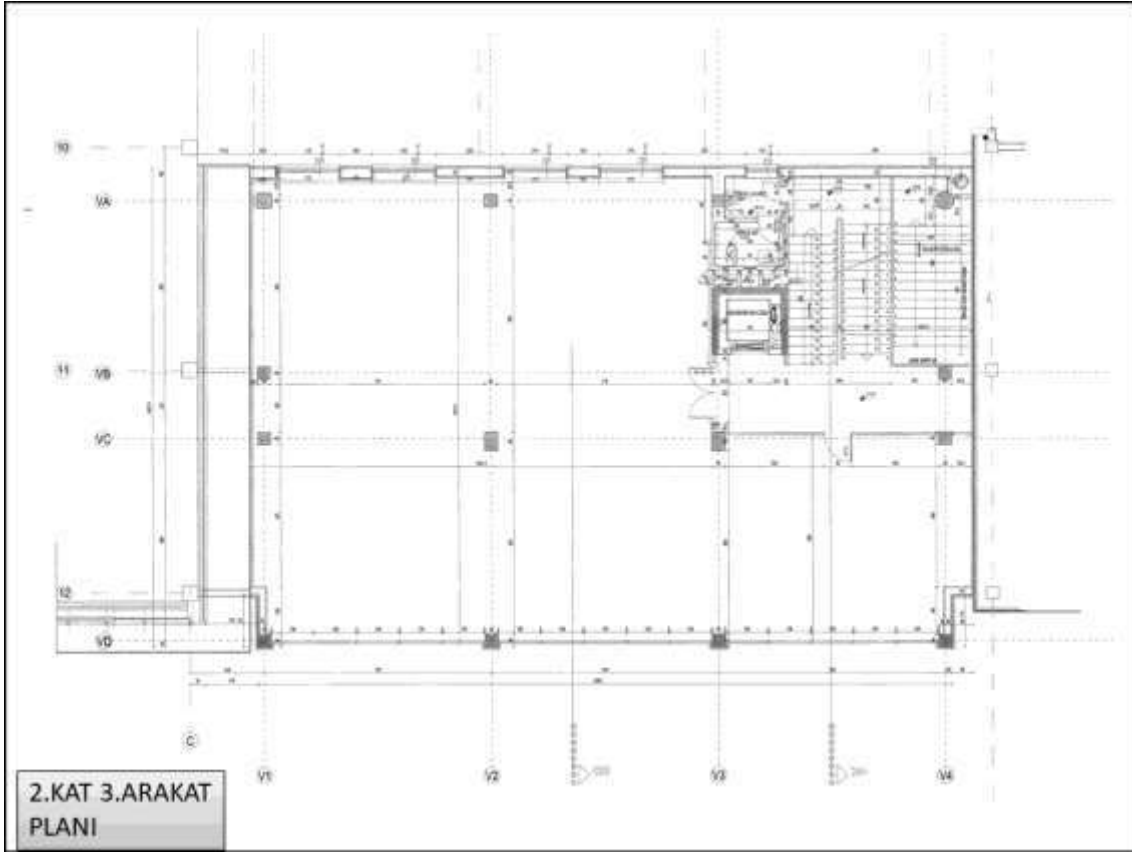
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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](http://www.formgd.com.tr)

| <b>574 ADA<br/>7 PARSEL<br/>MİMARİ<br/>UYGULAMA<br/>PROJESİ<br/>TADILAT 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             | <b>MİMARİ<br/>TASARIM<br/>TÜLİN ÇETİN<br/>ŞTİ. LTD. ŞTİ.</b>                                                                                                                                              |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|------|--------|-------------|-------|-------------|---------|--|--------|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|---------------|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>Şehit Ersan Caddesi Tel: 0312 426 76 02<br/>Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03<br/>Hizmet Bld: 06080<br/>Çankaya ANKARA<br/>Hitit V.D. 8250086821<br/>mimari.tasarim@ttnet.net.tr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| <b>TMMOB ONAY</b><br>Reyhan DEMİR<br>Mimarlar Odası<br>Oda Sicil No: 27103                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>YAPI DENETİM ONAY</b><br>Mesut GEMİSDOĞRAYAN<br>Mimar<br>Proje Denetçisi No: 3523                                                                                                                                        | <b>MÜELLİF ONAY</b><br>Mimarlar Odası<br>TÜLİN ÇETİN                                                                                                                                                      |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| <b>YAPI</b><br>ADA : 574<br>PARSEL : 7<br>KULLANMA AMACI : DEPO+SOSYAL UNİTELER (SANAYİ TESİSİ)<br>BELEDİYE/LÇE : TEMELLİ<br>TASİYİCİ SİSTEM : BA. PREFABRİK<br>ADRES : TEMELLİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>YAPI GÜVENDÜR</b><br>MAL SAHİBİ<br>AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş.<br>ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKİTLER/ANKARA<br>VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062 | <b>MÜTEAHHİT</b><br>AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş.<br>ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKİTLER/ANKARA<br>VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062 |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| <b>PROJE GRUBU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             | <b>MİMARİ PROJE</b>                                                                                                                                                                                       |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| <table border="1"><thead><tr><th>DİSİPLİN</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>JEOLÖJİK 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> | DİSİPLİN                                                                                                                                                                                                                    | İSİM                                                                                                                                                                                                      | DİPLOMA NO  | ODA NO         | BÜRO TESCİL NO | İMZA | MİMARİ | TÜLİN ÇETİN | 22389 | TMMOB 17702 | 06.1546 |  | STATİK |  |  |  |  |  | TESİSAT |  |  |  |  |  | ELEKTRİK |  |  |  |  |  | JEOLÖJİK ETÜD |  |  |  |  |  | PLANLAMA |  |  |  |  |  | PEYZAJ |  |  |  |  |  | <p>BU PROJE 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KAPSAMINDADIR.<br/>T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİN OLMDAN ÇOĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ.</p> |  |  |  |  |
| DİSİPLİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | İSİM                                                                                                                                                                                                                        | DİPLOMA NO                                                                                                                                                                                                | ODA NO      | BÜRO TESCİL NO | İMZA           |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| MİMARİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TÜLİN ÇETİN                                                                                                                                                                                                                 | 22389                                                                                                                                                                                                     | TMMOB 17702 | 06.1546        |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| STATİK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| TESİSAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| ELEKTRİK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| JEOLÖJİK ETÜD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| PLANLAMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| PEYZAJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                             | <b>NOTLAR:</b>                                                                                                                                                                                            |             |                |                |      |        |             |       |             |         |  |        |  |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |          |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |

FORM

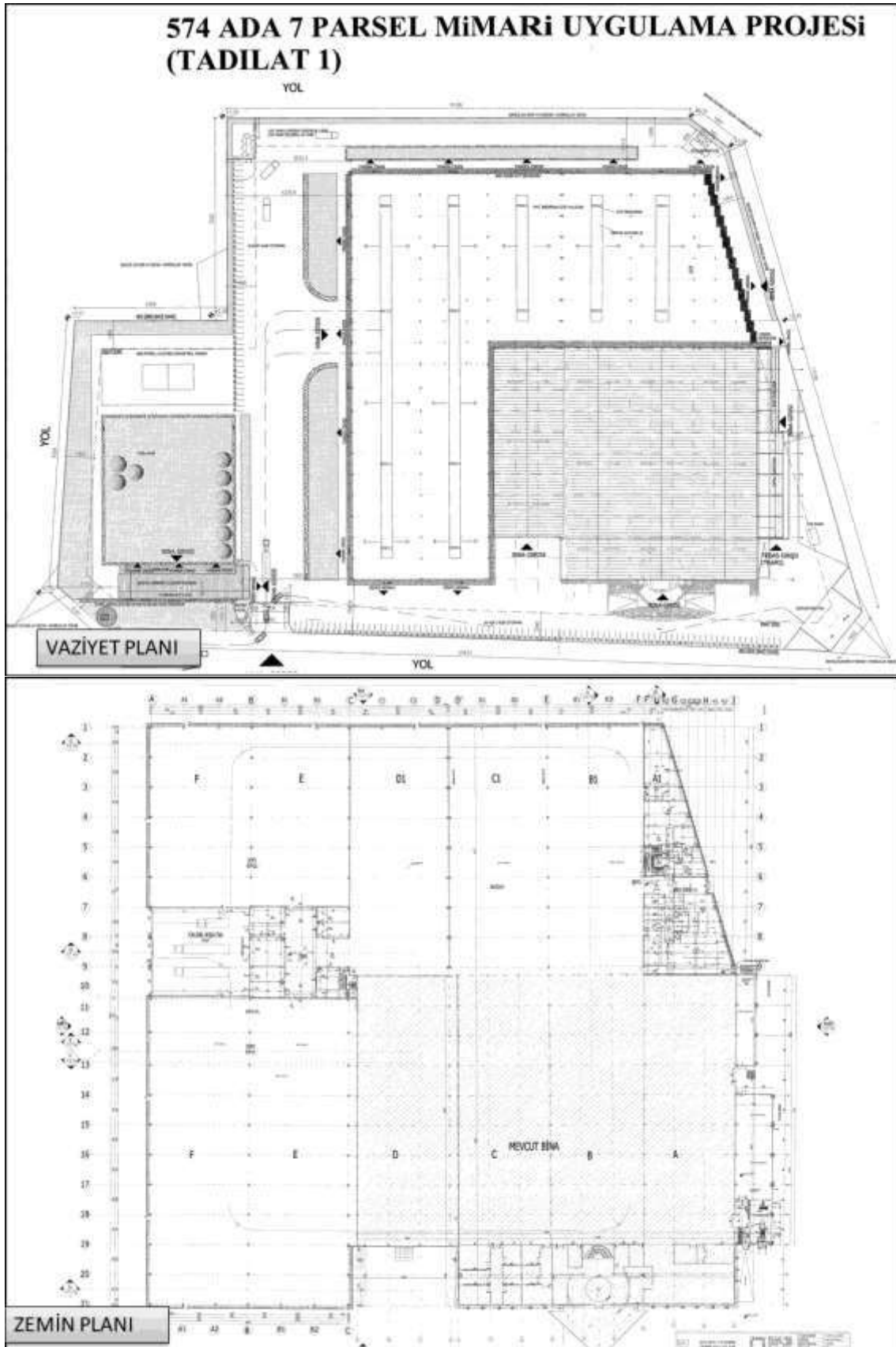
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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**

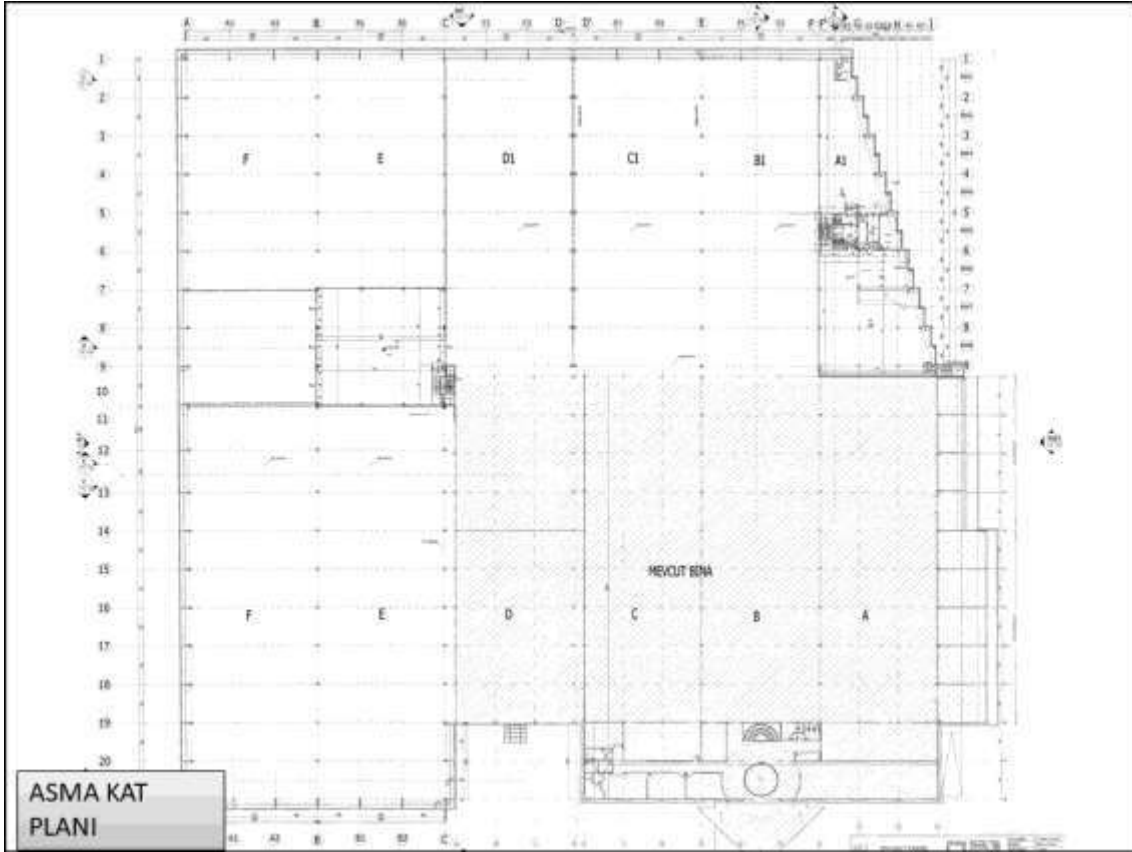
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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](http://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](http://www.formgd.com.tr)

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|------|
| <b>574 ADA<br/>7 PARSEL</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                | <b>MİMARİ TASARIM</b>                                                                                                                                                                                             |                    |                |      |
| <b>SOSYAL MERKEZ VE<br/>NİZAMIYE BİNASI</b>                                                                                                                                                                                                                         |                | <b>TÜLİN ÇETİN LTD. ŞTİ.</b>                                                                                                                                                                                      |                    |                |      |
| <b>M MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                | Şehit Ersan Caddesi Tel : 0312 426 76 02<br>Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03<br>No: 5/2.B Blok 06680<br>Çankaya ANKARA<br>Hizit V.D. 8250086821<br>mimari.tasarim@ttnet.net.tr                             |                    |                |      |
| <b>TMMOB ONAY</b><br>TMMOB ANKARA ŞUBESİ<br>27103<br>1954<br>AR OD                                                                                                                                                                                                  |                | <b>YAPI DENETİM ONAY</b><br>YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.<br>Mesut GÜMÜŞDOĞRAN<br>Mimar<br>Proje Denetçisi No: 3523                                                                                                      |                    |                |      |
| <b>MÜELLİF ONAY</b><br>TMMOB ANKARA ŞUBESİ<br>06.11.17<br>17/02<br>TULIN CETIN                                                                                                                                                                                      |                | <b>YAPI DENETİM ONAY</b><br>YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.<br>Mesut GÜMÜŞDOĞRAN<br>Mimar<br>Proje Denetçisi No: 3523                                                                                                      |                    |                |      |
| <b>YAPI</b><br>ADA : 574<br>PARSEL : 7<br>KULLANMA AMACI : SOSYAL MERKEZ VE NİZAMIYE<br>BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ<br>TASİYİCİ SİSTEM : BA-CELİK<br>ADRES : TEMELLİ                                                                                                    |                | <b>MAL SAHİBİ</b><br>AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTAŞİYE<br>ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ MALAT SANAYİ A.Ş.<br>ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 702<br>İSKİTİLER/ANKARA<br>VERGİ DAİRESİ VE NO :<br>KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062 |                    |                |      |
| <b>MÜTEAHHİT</b><br>AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTAŞİYE<br>ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ MALAT SANAYİ A.Ş.<br>ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 702<br>İSKİTİLER/ANKARA<br>VERGİ DAİRESİ VE NO :<br>KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062                                                    |                | <b>UYGUNDUR</b>                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| <b>PROJE GRUBU</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| DISİPLİN                                                                                                                                                                                                                                                            | İSİM           | DİPLOMA NO                                                                                                                                                                                                        | ODA NO             | BÜRO TESCİL NO | İMZA |
| MİMARİ                                                                                                                                                                                                                                                              | TÜLİN ÇETİN    | 22389                                                                                                                                                                                                             | TMMOB 1770 HD 1502 | 06.1546        |      |
| STATİK                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| TESİSAT                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| ELEKTRİK                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| JEOLOJİK ETÜD                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| PLANLAMA                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| PEYZAJ                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| BU PROJE 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNU KAPSAMINDADIR.<br>T.C. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.C. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİN OLMAZDAN<br>COĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ. |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| <b>MİMARİ PROJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                                                                                                                                                                                                                   |                    | <b>NOTLAR:</b> |      |
| ÇİZİM                                                                                                                                                                                                                                                               | SÜRÜL          |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| ÖLÇEK                                                                                                                                                                                                                                                               | 1/200, 1/50    |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| ÇİZİM TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                        | 17/02/2007     |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| PROJE NO                                                                                                                                                                                                                                                            | TÇ 2004-1      |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |
| PAFTA ADEDİ                                                                                                                                                                                                                                                         | 5 MİMARİ PAFTA |                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |      |

FORM

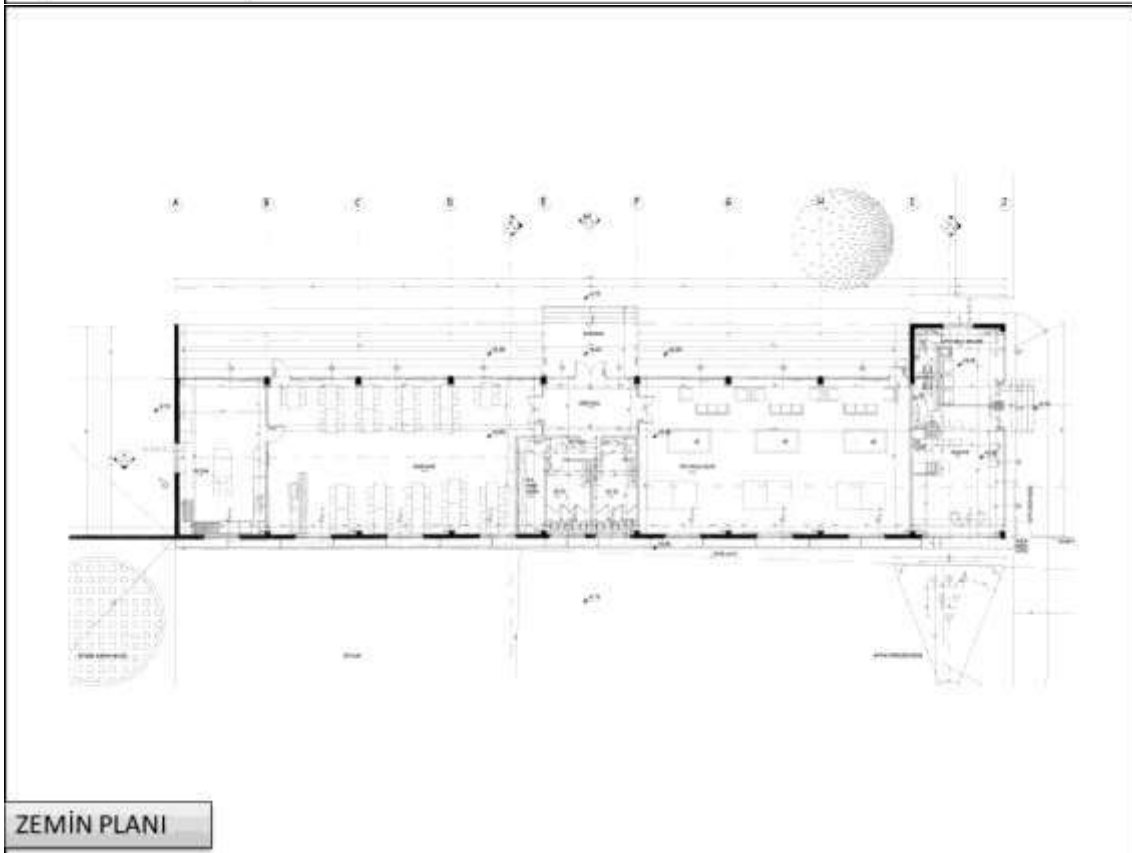
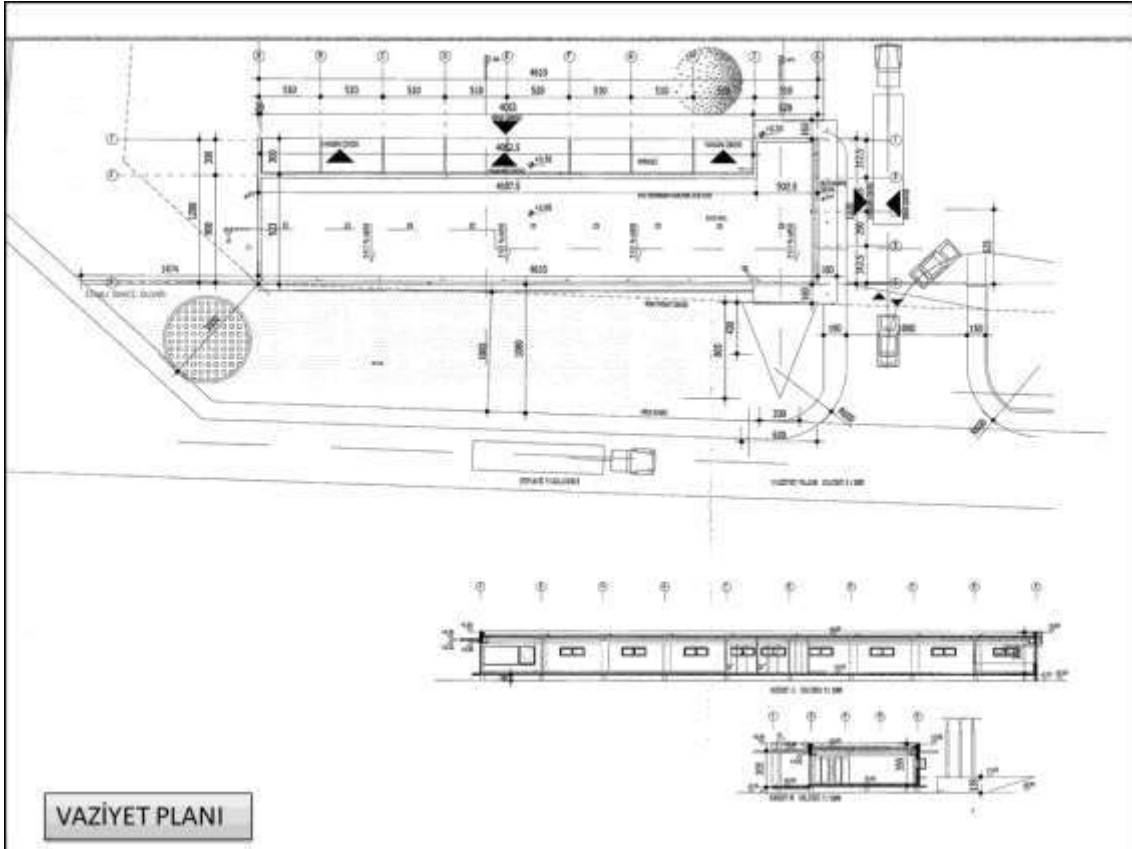
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



**Kayıt 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

|           |                                                                                        |   |     |          |          |                                                                               |   |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| 100032617 | (SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 43221.00 | 43221.00 | Yevmiye<br>Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması<br>30-12-2009<br>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                               | F.B.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<br>değişken<br>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](http://www.formgd.com.tr)

## **ÖZGEÇMİŞLER**

### **Değerleme Uzmanı**

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

### **Sorumlu Değerleme Uzmanı**

|                                                                     |                             |                                       |                                                |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Adı-Soyadı:</b> Dinçer KARAÇAY                                   |                             |                                       |                                                |
| <b>Eğitim Durumu:</b> Çanakkale 18 Mart Üniversitesi –Kamu Yönetimi |                             |                                       |                                                |
| <b>SPK Lisans No:</b> 404174                                        |                             |                                       |                                                |
| <b>Mesleği ve Görev Unvanı:</b> Lisanslı Değerleme Uzmanı           |                             |                                       |                                                |
| <b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>                                |                             |                                       |                                                |
|                                                                     | <b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b> | <b>Görev Unvanı</b>                   | <b>Kuruluşun Unvanı</b>                        |
| 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

**Dinçer KARAÇAY**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

Rapor Tarihi: 13.10.2022

Rapor No: 2022.OZ.177

FORM

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

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

### BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki 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 kuruluğu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve sz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin 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 zellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik zellikleri 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 alışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. zerinde 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 rnekleri 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 Gereķçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereķlilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

#### **FORM**

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

- 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 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.

#### **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](http://www.formgd.com.tr)

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

**1.1 Rapor Tarihi** : 13.10.2022

**1.2 Rapor Numarası** : 2022.OZ.177

**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor

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

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

**1.6 Değerleme Tarihi**

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

**1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi**

2022/186 – 10.10.2022

**1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

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

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.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.  
ZÜBEYDE HANIM MAHALLESİ, KAZIM KARABEKİR NO: 7, KAT: 2, NO: 82-83-84-  
85-86-87-88 ALTINDAĞ/ANKARA

#### **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar**

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

#### **FORM**

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

### **BÖLÜM 3**

#### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

##### **3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri**

###### **3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:**



#### **Ankara İli**

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

#### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. 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. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır. Ankara kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## Altındağ İlçesi



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

### FORM

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

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

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmazlar;

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



### 3.1.3. Tanımı:

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

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

- Değerleme konusu taşınmazların da içerisinde yer aldığı 24.06.1988 tarih 73 sayılı kısmi iskan belgesi ile 30.12.1988 tarih 214 sayılı kısmi iskan belgesi ile yapının tamamı için düzenlenen 26.12.1985 tarih 99 sayılı yapı ruhsatı belgesi Altındağ Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapı ruhsatı belgesi yol kotu altı 1, yol kotu üstü 3 kat sayılı olacak şekilde toplam 11.174 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

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

#### FORM

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

#### **Onaylı mimari projesine aykırı olarak:**

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

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

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

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

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

#### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

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

Beyanlar Hanesinde;

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

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

#### **3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

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

#### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

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

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

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

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

#### FORM

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

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

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

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

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

**FORM**

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

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

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

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

##### **Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

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

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

##### **FORM**

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

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

#### FORM

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

etkilemiştir. Önümüzdeki dönemde söz konusu net sermaye akımlarının pozitif ancak düşük düzeyde gerçekleşmesi beklenmektedir. Enerji fiyatları son dönemde yüksek petrol fiyatlarının etkisiyle artış göstermiştir. ABD'nin rekor seviyedeki yüksek petrol üretimine rağmen, 2018 yılının ilk yarısındaki arz kesintileri ve güçlü ekonomik faaliyet OECD ülkelerinin petrol stoklarını hızla düşürmüş, 2018 yılı Mayıs ve Temmuz aylarında petrol fiyatlarının 2014 yılı Kasım ayından bu yana en yüksek seviyelere çıkmasına neden olmuştur. Daha sonra Suudi Arabistan ve Rusya'daki yüksek üretim düzeyleri petrol piyasasını yeniden dengelemiştir. Bu gelişmelere rağmen İran'ın petrol ihracatının 2018 yılı Kasım ayından itibaren kısıtlanacak olması petrol fiyatlarında Ağustos ayı ortasından itibaren hızlı bir artışa neden olmuştur. 26 Ekim 2018 itibarıyla Brent tipi ham petrol fiyatları 76 ABD doları seviyesindedir. Uluslararası ekonomik işbirliğini artırmayı amaçlayan ve küresel ekonomik kararların alındığı önemli bir platform olan G20 zirvesi 21-22 Temmuz 2018 tarihlerinde Arjantin'in dönem başkanlığında yapılmıştır. Toplantıda küresel ekonomi, teknolojik değişimin ekonomiler üzerindeki etkisi, özel sektörün altyapı yatırımlarına katılması, güçlü, sürdürülebilir ve dengeli büyüme çerçevesi, uluslararası finansal mimari, finansal düzenlemeler, vergi, eşitsizlik ve istihdam gibi konular ele alınmıştır. Toplantının ardından yayımlanan bildiride, 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 etkiye bulunduğu ve iktisadi faaliyetteki güçlenmenin sektörel yayılımının arttığı gözlenmiştir. 2017 yılında sanayi sektörü büyümesi yüzde 9,1 oranında gerçekleşerek son altı yılın en yüksek seviyesine ulaşırken, hizmetler sektörü yüzde 7,8, tarım sektörü ise yüzde 4,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece, büyümeye sanayi sektörünün katkısı 1,8, hizmetler sektörünün katkısı 4,8 ve tarım sektörünün katkısı 0,3 puan olmuştur. Harcama yönünden incelendiğinde, yüzde 7,4 oranındaki yurtiçi talep kaynaklı büyümeye toplam tüketim 4,4 puan katkı verirken, toplam sabit sermaye yatırımlarının katkısı yüzde 2,3 puan olmuştur. Net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 0,1 puanda kalmıştır. Büyümeye üretim faktörlerinin katkıları incelendiğinde, toplam faktör verimliliğinin pozitif katkı verdiği, sermaye stoku ve istihdamın katkılarının da

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

güçlü bir biçimde arttığı görülmüştür. 2017 yılında kaydedilen canlanma 2018 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiş ve ekonomi yüzde 7,3 oranında büyümüştür. Büyümeye bu dönemde sanayi sektörü yüzde 8,1 oranındaki büyüme oranı ile 1,7 puan, hizmetler sektörü ise yüzde 7,2 oranındaki büyüme oranı ile 4,7 puan olumlu katkı vermiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde, yüzde 9,3 oranında artan özel tüketimin büyüme katkısı 5,8 puan, yüzde 4,9 oranında artan kamu tüketiminin büyüme 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 büyüme 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 yarısında 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 büyüme katkısının artması ile ekonomide dengelenme eğiliminin 2018 yılının ikinci yarısında daha da belirginleşmesi beklenmektedir. Nitekim yılın üçüncü çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyette görece bir yavaşlamanın gerçekleştiğini gösterirken, oluşan rekabetçi kur düzeyinin de etkisiyle dış ticaret dengesinde iyileşme ve turizm gelirlerinde artış göze çarpmaktadır. Yılın son çeyreğinde, belirsizliklerin ve döviz kurundaki dalgalanmaların azalacağı, ekonomideki dengelenme sürecinin bir süre daha devam edeceği öngörüsü altında, 2018 yılının GSYH büyümesinin yüzde 3,8 seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında büyümeye ağırlıklı olarak sermaye stokunun katkı vermesi, toplam faktör verimliliğinin katkısının ise pozitif olması beklenmektedir. 2017 yılında gerçekleşen güçlü büyüme performansı ve uygulanan teşviklerin neticesinde bir önceki yıla göre, toplam istihdam 984 bin kişi, tarım-dışı istihdam ise 825 bin kişi artmıştır. Ancak, işgücüne katılma oranının bir önceki yıla göre 0,8 puan yükselmesinin ve yıla yüksek işsizlik oranıyla başlanmasının da etkisiyle, 2017 yılında işsizlik oranı bir önceki yıl ortalaması olan yüzde 10,9'da sabit kalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı yüzde 13, genç nüfusta işsizlik oranı ise yüzde 20,8 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Temmuz döneminde (Haziran-Temmuz-Ağustos) geçen yılın aynı dönemine göre istihdam edilenlerin sayısı 507 bin kişi artarak 29.265 bin kişi, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artış ile yüzde 48,2 olmuştur. Bu dönemde işsizlik oranı 0,1 puanlık artış ile yüzde 10,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2018 yılında işsizlik oranının yüzde 11,3 olması beklenmektedir. Ekonomik aktivitenin hızlanmasıyla ertelenmiş olan ithalat gerçekleşmiş ve dış ticaret açığı 2017 yılında

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

#### FORM

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

6,7 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılının ikinci yansına ilişkin reel sektörde bazı öncü göstergeler ekonomik aktivitede dengelenme eğilimine girildiğine işaret etmektedir. 2018 yılının ilk yarısında sanayi üretimi yüzde 7,3 artarken, Temmuz ve Ağustos aylarında sanayi üretim endeksi bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,6 oranında azalmıştır. Kapasite kullanım oranları, Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) ve elektrik üretim ve tüketimi yılın ilk yarısına göre daha zayıf bir görünüm sergilemektedir. Bu nedenle, yılın üçüncü çeyreğinde GSYH artışının yılın ilk yarısına kıyasla daha düşük seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir. Ekonomideki dengelenme sürecinin dördüncü çeyrekte de devam edeceği öngörüsü ile GSYH artışının 2018 yılında yüzde 3,8 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Üretim sektörleri itibarıyla katma değer artış hızlarının tarım sektöründe yüzde 1,3, sanayi sektöründe yüzde 4,2 ve hizmetler sektöründe (inşaat dâhil) yüzde 3,9 olması beklenmektedir. b) 2019 Yılı Hedefleri Yeni Ekonomi Programı (YEP) kapsamında açıklanan 2019-2022 Orta Vadeli Programıyla (OVP) öngörülen makroekonomik dengelenme sürecine yönelik politika ve tedbirlerin hızlı ve etkin bir şekilde hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Kısa vadede fiyat istikrarının ve finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi, ekonomide dengelenmenin ve bütçe disiplininin sağlanması, orta vadede sürdürülebilir büyüme ve adaletli paylaşıma yönelik ekonomik değişimin gerçekleştirilmesinin amaçlandığı OVP'nin ilk yılında, GSYH büyüme hızının yüzde 2,3 olarak gerçekleşmesi, katma değerın 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 type="checkbox"/> | Yığma <input type="checkbox"/>          | Prefabrike <input type="checkbox"/>     |
|------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>İnşaat Nizamı</b>   | Ayrık                                         | <b>Güvenlik</b>                | Var <input type="checkbox"/>            | Yok <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Yapım yılı</b>      | 1985                                          | <b>Otopark</b>                 | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>            |
| <b>Elektrik</b>        | Var                                           | <b>Yüzme Havuzu</b>            | Var <input type="checkbox"/>            | Yok <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Su</b>              | Var                                           | <b>Asansör</b>                 | Var <input type="checkbox"/>            | Yok <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Kanalizasyon</b>    | Var                                           | <b>Yangın Merdiveni</b>        | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/>            |
| <b>Doğalgaz</b>        | Var                                           | <b>Dış Cephe</b>               | Normal dış cephe boyalı                 |                                         |
| <b>Su Deposu-Hid.</b>  | Var                                           | <b>Çatı Tipi</b>               | Betonarme taşıyıcılı çatı               |                                         |
| <b>Yangın Tesisatı</b> | Yok                                           | <b>Jeneratör</b>               | Var <input type="checkbox"/>            | Yok <input checked="" type="checkbox"/> |

#### FORM

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

#### **Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:**

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

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

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

#### **4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

#### **FORM**

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

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

#### 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

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

##### Olumsuz Etkenler:

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

#### FORM

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

#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

#### FORM

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

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

#### **4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

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

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

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

#### **4.13. Maliyet Oluşumları Analizi**

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

FORM

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

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri



##### Satılık Emsaller

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

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

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

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

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

##### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

### **Kiralık Emsaller**

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

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

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benzer imarlı arsa ve yapı metrekaresi birim satış/kira değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, katı, büyüklüğü, inşaat 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 değerlemesi 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 değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresi birim fiyatları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

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

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

#### **FORM**

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

#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

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

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

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

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

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

Konu 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” uygulanmıştır.

#### **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

#### **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-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan depo ve arsa araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

##### **Kullanılan Kriterler**

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

##### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi Yaklaşımı**

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

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

#### **FORM**

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

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

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

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

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

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

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



#### FORM

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

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

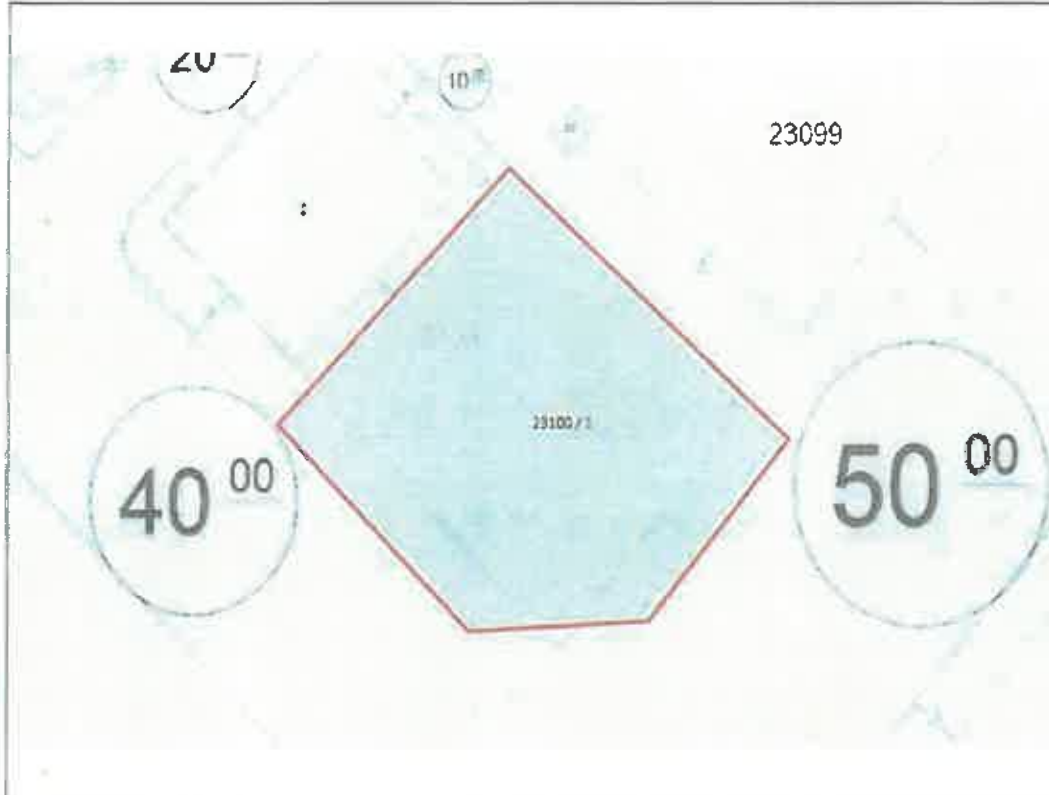
Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

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

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Seçkin ÖZDEMİR</p> <p>Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</p> <p>(SPK Lisans No: 902369)</p>  | <p>Dinçer KARAÇAY</p> <p>Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</p> <p>(SPK Lisans No:404174)</p>  <p><b>FORM GAYRİMENKUL</b><br/><b>DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.</b><br/>Balçık Sokak, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza<br/>No: 139, A Blok Kat: 6 Çankaya / ANKARA<br/>Tel: 0312 212 90 91, 0312 215 50 52, Sık. No: 329641<br/>E-posta: form@formgd.com.tr, www.formgd.com.tr</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **BÖLÜM 7**

### **EKLER**



**FORM**

**Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Meviana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 [www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



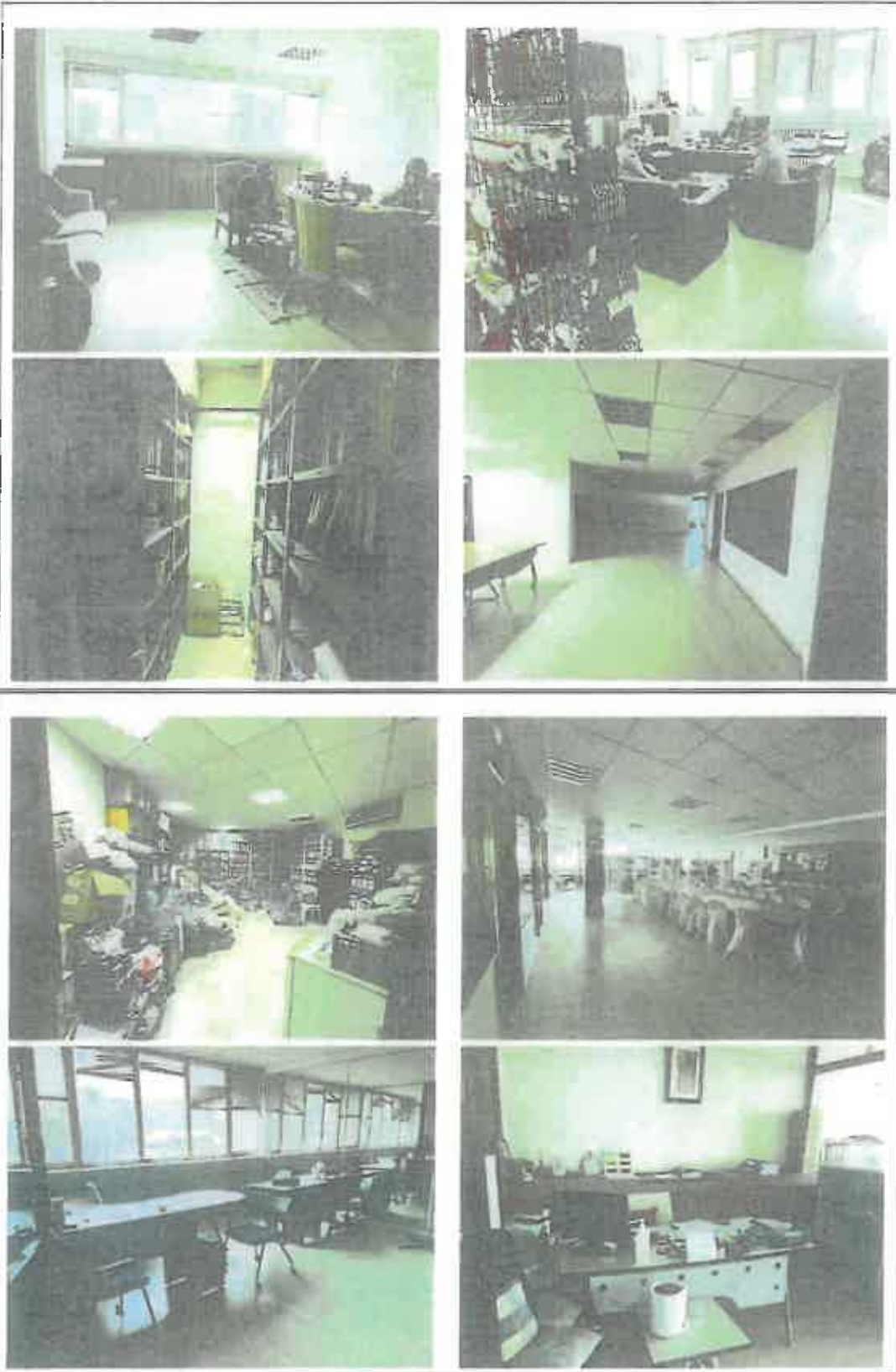
#### FORM

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



[illegible]

No

alkohol so chystajte. 93 100% čistky

57213

2015-

Kalender der Evangelischen Kirchen in der Provinz Sachsen 1841

Untuk melaksanakan penelitian ini akan diperlukan beberapa hal sebagai berikut, yaitu:  
 1. Mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan dalam pelaksanaan penelitian.  
 2. Mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan dalam pelaksanaan penelitian.  
 3. Mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan dalam pelaksanaan penelitian.

**T. C. George Nakagawa**, Vice President, Daewoo America Corp.

[illegible]

[illegible]



Ankara III  
Altındağ İlçesi

ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

26 ARALIK 1985  
Ruhsat Tarihi :  
Ruhsat No : 99

2194 SAYILI YASANIN 21, 22 ve 23 nolu MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR.  
(İnşaat başlanmadan önce arka sahifedeki hususları okuyunuz.)

BÖLÜM I — Yapının Yeri (Adresi) :

Bina Adı : YEMİTURAN  
Pafta No. : C-3  
Ada No. : 9999  
Parcel No. : 2  
İmar durum No. : 72000/1

BÖLÜM II — Yapının Sahibi ve Fesih Sorumlusu :

1) Yapı sahibi : YÜKSEL BAYRAK VE ORTAKLARI  
İstanbul Yolu NO: 42 ANKARA  
2) Yapı müteahhidi :  
3) Yapının Fesih sorumlusu : MÜHAMMED ERDEM  
Yük. Müh. Nispet  
Büyük Sokak NO: 2/19 Etiler/ANKARA

BÖLÜM III — Yapı Ruhsatı İçin Başvuru :

1) Yeni yapı için verilmiştir. ☒  
2) Kat veya yapı davası için verilmiştir. ☐  
(Diğer hallerde sadece dava kuma alt bilgi veriniz)  
3) Tadilat için verilmiştir. ☐  
4) Tamiyat için verilmiştir. ☐  
5) Bakım davası için verilmiştir. ☐

BÖLÜM IV — Yapının Taşınır Sistem ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi (\*) :

TAŞIYICI SİSTEM  
a) İskelet :  
İskeletin Cinsi :  
1) Çelik ☐  
2) Betonarme ☒  
3) Ahşap ☐  
4) Diğer ☐  
İskeletin Bölge ve Kat Sayısı :  
1) Kat - Çelik ☐  
2) Betonarme ☒  
3) Ahşap ☐  
4) Diğer ☐  
b) Kırma :  
Yapının Cinsi :  
1) Çelik ☐  
2) Betonarme ☒  
3) Ahşap ☐  
4) Diğer ☐  
NOT: İskelet ve kırma yapılarında inşaat malzemesi kırılgan malzeme olarak kabul edilir. ☐ İçme ☒ Sıvama.

BÖLÜM V — Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü :

| Kullanma amacı                    | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Kullanma amacı    | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | KOD |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-----|
| 1) Ev Daire sayısın               |                             | 8) Sinema-Tiyatro |                             |     |
| 2) Apartman (Daire sayısın)       |                             | 9) Oteli - Motel  |                             |     |
| 3) Pasaj içindeki dükkan sayısın  | 8029                        | 10) Lokanta       | 129                         |     |
| 4) İşhanı içindeki işyeri sayısın |                             | 11) Fabrika       |                             |     |
| 5) Depo-ardı                      | 2962                        | 12) Atölye        |                             |     |
| 6) Garaj-Hangar                   |                             | 13) İmaratbanc    |                             |     |
| 7) ve 1 no mod                    |                             | 14) Hastahane     |                             |     |
| 8) ve 1 no mod                    |                             | 15) Okul          |                             |     |
| 9) ve 1 no mod                    |                             | 16) Cami          |                             |     |
| 10) ve 1 no mod                   |                             | 17) Kütüphane     |                             |     |
| 11) ve 1 no mod                   |                             | 18) Tiyatro       | 54                          |     |
| 12) ve 1 no mod                   |                             | 19) Diğer         |                             |     |
| 20) ve 1 no mod                   |                             | 20) ve 1 no mod   | 21.174                      |     |

BÖLÜM VI — Yapının Kat Sayısı, Yüzölçümü ve Maliyeti

a) Yapının Kat Sayısı :  
Toplam Kat Sayısı : 4  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 3  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 1  
b) Yapının Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : 12.45  
c) Yapının Maliyeti :  
1) Yapının inşaat ve malzeme fiyatları hariç bir (m<sup>2</sup>) alan tahmini maliyet (TL) : 53.300.000 TL  
2) Yapının inşaat ve malzeme fiyatları hariç bir (m<sup>2</sup>) alan tahmini maliyet (TL) : 595.574.200.000 TL

BÖLÜM VII — V. Bölümdeki (\*) İçine (\*) İçerisi Cevaplandırılmıştır.

| Gelişim Maliyeti | Alın        | Kr. |
|------------------|-------------|-----|
| Bina İnş. Harç   | 4.992.750.- |     |
| Kat Harç         | 152.260.-   |     |
| Oran             |             |     |
| Toplam           | 5.145.010.- |     |

Kat Yüzölçümü : 7613 m<sup>2</sup>  
Harca eklenmek miktar : 6532 m<sup>2</sup>

HU RUHSATLA YAPILAN YAPI  
4.12.1985... tarihli imzaları 25.12.1985... tarihli Betonarme  
16.12.1985... tarihli tebliğat projelerine uygun olarak yapılacaktır.

NOT: Toprak durumunu ATATÜRK ORMANCILIK İSTANBUL YOLU 15 km. AYAS KAVŞAĞI

2194 sayılı Kanunun 22. maddesine göre işlemlerinin tamamlanmasıyla Ruhsatlıdır. 21.12.1985 gün ve 5577-111 sayılı yasa ile bildirilmiştir.

Altındağ Yapı Şeh. Mahallatının 20.12.1985. gün ve ... sayılı yasa ile inşaatının YÜKSEL BAYRAK VE ORTAKLARI... altında inşaatına başlanmıştır. Bu inşaatın inşaat ve malzeme fiyatları hariç bir (m<sup>2</sup>) alan tahmini maliyet (TL) : 53.300.000 TL... 23.12.1985. gün ve 939478. sayılı yasa ile inşaatına başlanmıştır. Bu inşaatın inşaat ve malzeme fiyatları hariç bir (m<sup>2</sup>) alan tahmini maliyet (TL) : 595.574.200.000 TL... 23.12.1985. gün ve 939478. sayılı yasa ile inşaatına başlanmıştır. Bu inşaatın inşaat ve malzeme fiyatları hariç bir (m<sup>2</sup>) alan tahmini maliyet (TL) : 595.574.200.000 TL...

Fesih Sorumlusu : M. Erdem

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

11.5.77

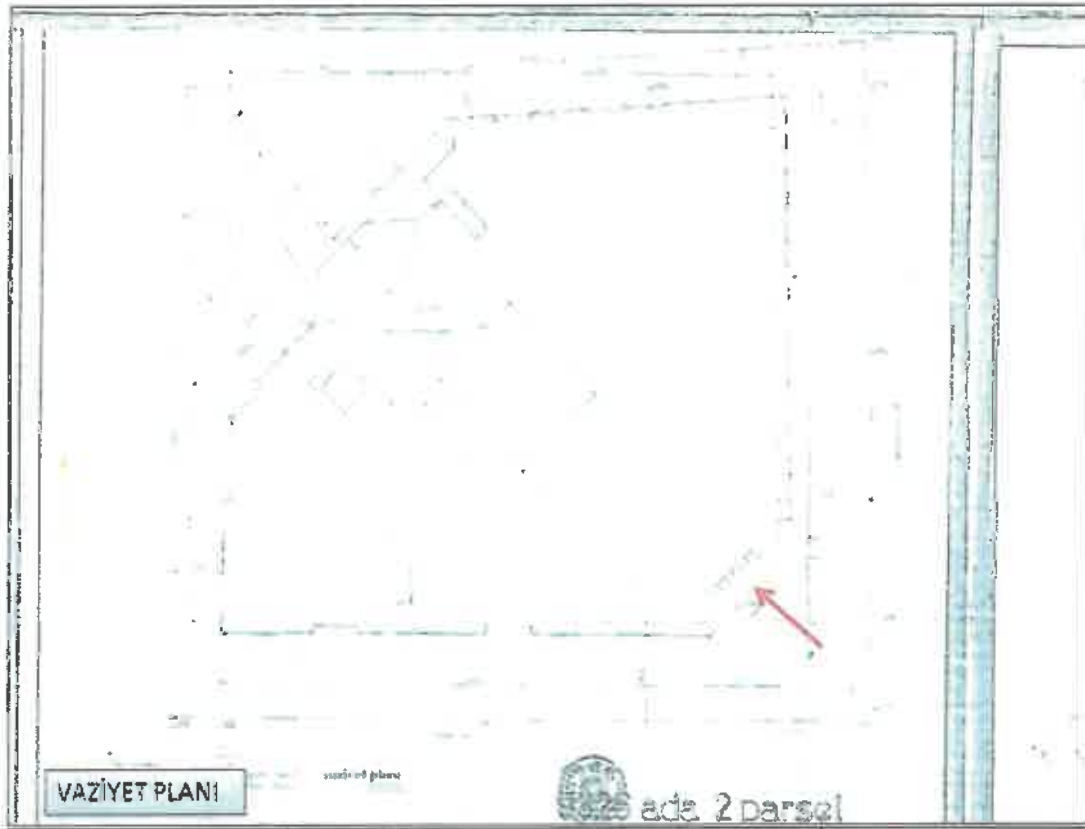
# MALS

13 APR 1963

16/07  
1.2.2017

SENAT KAP. CAĞILAN





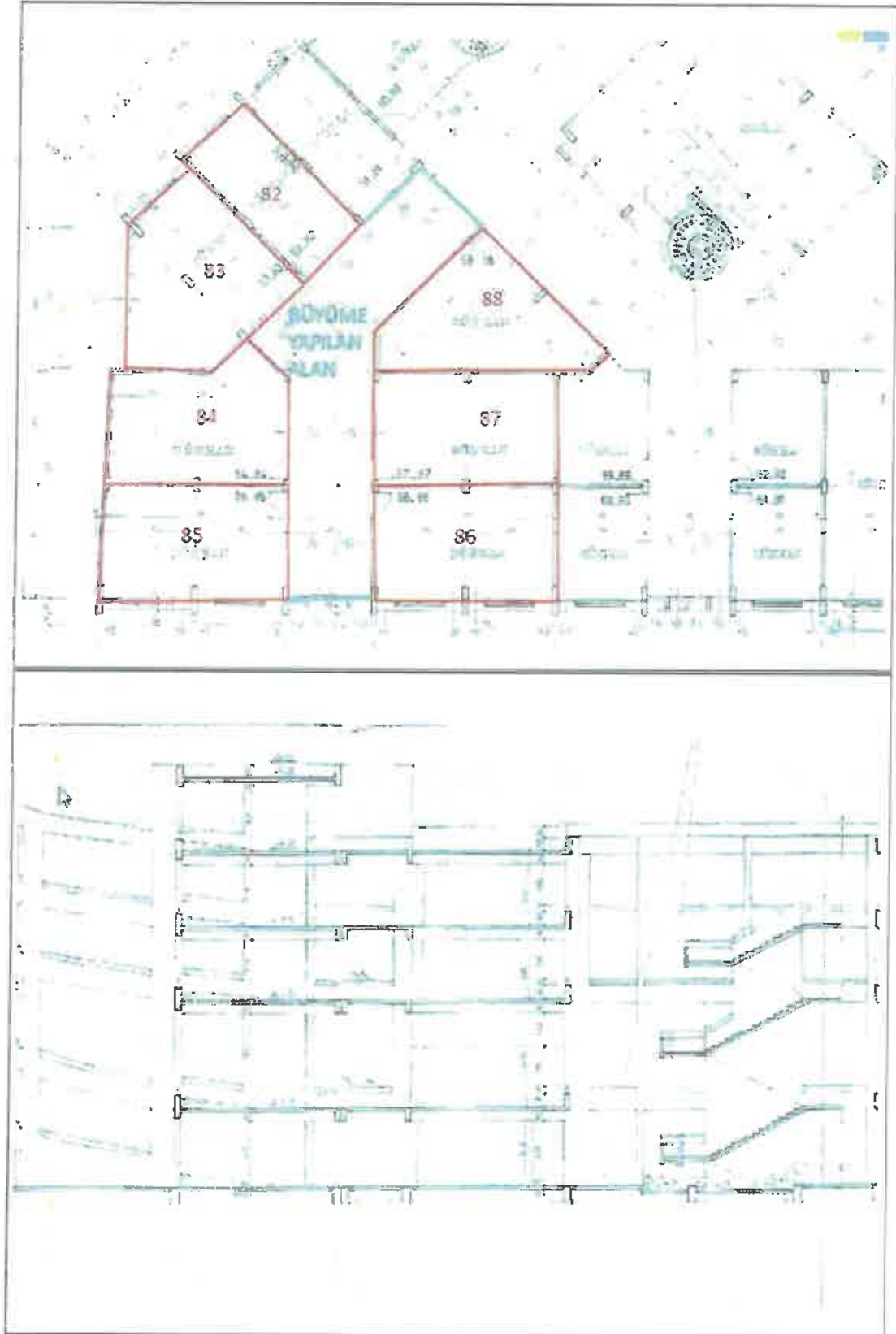
| katı       | bağ b. no | arsa pay. | eklentisi |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| ikinci kat | 80        | 6 / 1800  | yok       |
| "          | 81        | 7 / 1800  | "         |
| "          | 82        | 7 / 1800  | "         |
| "          | 83        | 12 / 1800 | "         |
| "          | 84        | 12 / 1800 | "         |
| "          | 85        | 12 / 1800 | "         |
| "          | 86        | 14 / 1800 | "         |
| "          | 87        | 14 / 1800 | "         |
| "          | 88        | 14 / 1800 | "         |

FORM

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



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



#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



## Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

| Makbuz No    | Doküman No           | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 183222794281 | 20221012-1531-F02088 | 79426      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |              |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Zemin Tipi:         | Kat Mülkiyeti   | Ada/Parsel:                    | 23100/1      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 2627988         | AT Yüzölçümü(m2):              | 4659.09      |
| İl/İlçe:            | ANKARA/ALTINDAĞ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Dükkan       |
| Kurum Adı:          | Altındağ        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |              |
| Menaille/Köy Adı:   | AKKÖPRÜ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |              |
| Mevki:              | -               | Blok/Kat/Giriş/BİNo:           | 1/2/82       |
| Çift/Sayfa No:      | 8/723           | Arse Payı/Payda:               | 7/1600       |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | BETON İŞYERİ |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B   | Açıklama                                                                                                  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih Yevmiye                                  | Terkin Sebebi Tarih Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bayan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi) |              | Altındağ<br>2.Bölge(Kapalı)<br>-03-12-2009 10:13<br>+10683 | -                           |

1 / 2

|       |                                                                 |  |  |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI: 8.1.1966( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                                  | S. Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Bölünme Sebebi Tarih Yevmiye                                     | Terkin Sebebi Tarih Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 100201081         | (SN:4913791) GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketine Ayni Sermaye Konulması<br>31-12-2009<br>+11560 | -                           |

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

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



2 / 2

## FORM

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



Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

| Makbuz No   | Doküman No           | Başvuru No |
|-------------|----------------------|------------|
| 18322794281 | 20221012-1531-F02088 | 79428      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |              |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Zemin Tipi:         | Katlı Mülkiyet  | Ada/Parcel:                    | 23103/1      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 2627989         | AT Yüzölçümü(m2):              | 4659.09      |
| İlçe:               | ANKARA/ALTINDAĞ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Dükkan       |
| Kurum Adı:          | Altındağ        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |              |
| Mahalle/Köy Adı:    | AKKÖPRÜ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |              |
| Mevki:              | .               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /2/83        |
| Çift/Sayfa No:      | 8/724           | Arsa Pay/Payda:                | 12/1806      |
| Kayıt Durumu:       | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | BETON İŞYERİ |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                     | Malik/İhtar | Teslis Kurum Tarih Yevmiye                                        | Terklin Sebep Tarih Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şehircilik Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi) |             | Altındağ<br>2. Bölge (Kapatıldı)<br>- 09-12-2009 10:13<br>- 10583 | .                           |

1 / 2

| İpotek                                                   |                  |                                                                                        |                    |                                   |                         |                                   |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                 | Müşterek MIT     | Borç                                                                                   | Faiz               | Derece Sıra                       | Süre                    | Teslis Tarih - Yev                |
| (SN:4123) TÜRKİYE VARİFLER BANKASI T.A.Ö. VKN:9220034670 | Evet             | 140000000.00 TL                                                                        | 23,0<br>değişkenli | 2/1                               | FBK                     | Sincan - 11-03-2022 13:51 - 15528 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |                                                                                        |                    |                                   |                         |                                   |
| Taşınmaz                                                 | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                           | Malik Borç         | Teslis Tarih - Yev                | Terklin Sebep Tarih Yev |                                   |
| Sincan - TEMELLİ Mah. - (Aktif) - 574 Ada - 7 Parşel     | 1/1              | (SN:4913791) GİPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | 140000000.00 TL    | Sincan - 11-03-2022 13:51 - 15528 | .                       |                                   |

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

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

4 / 4

## FORM

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



## Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 1S322Z794281 | 20221012-1531-F02088 | 79428      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |              |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyet     | Ada/Parsel                     | 28100/1      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 2627990         | A1 Yüzölçümü(m2)               | 4659.09      |
| İlçe:               | ANKARA/ALTINDAĞ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Dükkan       |
| Kurum Adı:          | Altındağ        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |              |
| Mahalle/Köy Adı:    | AKKÖPRÜ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |              |
| Mevki:              | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | 1/2/84       |
| City/Sayfa No:      | 8/725           | Arsa Pay/Payda:                | 12/1800      |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ara Taşınmaz Nitelik:          | BETON İŞYERİ |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş.E/R | Açıklama                                                                                                  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih Yevmiye                           | Terkin Sebebi Tarih Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Şeyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Geçirimiştir Belirtilmesi) |              | Altındağ 2.Bölge(Kapalı'd) -03-12-2009 10:13 -10663 | -                           |

1 / 2

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

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Hisse/İstisna No | Malik                                                                                 | E/Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi Tarih Yevmiye                                  | Terkin Sebebi Tarih Yevmiye |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 100201083        | (SN:4918791) GİPTA OFS KİRTAŞİYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | -            | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 31-12-2009 11560 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hwyBZ0C7ArR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## FORM

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



## Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                   | Malik/Lehtar | Teşis Kurum Tarih Yevmiye                                    | Teklin Sebep Tarih Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. ( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi) |              | Altındağ<br>2.Bölge(Kapetrid)<br>-03-12-2009 10:13<br>-10683 | -                          |

1 / 2

|       |                                                                 |  |  |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI: 8.1.1985( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                                  | El Birliği No | Hisse Payı Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebep Tarih Yevmiye                                         | Teklin Sebep Tarih Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 100201084         | (SN:4913791) GİFTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması<br>31-12-2009<br>11560 | -                          |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 11UYwcs38Bv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



## Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

| Makbuz No    | Doküman No           | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 183222794281 | 20221012-1531-FD2088 | 79428      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |              |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Zemin Tipi:         | Kat/Mülkiyeti   | Ada/Parsel:                    | 23100/1      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 2627992         | A1 Yüzölçümü(m2):              | 4659.09      |
| İl/ilçe:            | ANKARA/ALTINDAĞ | Bağimsiz Bölüm Nitelik:        | Dükkan       |
| Kurum Adı:          | Altındağ        | Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |              |
| Mahalle/Köy Adı:    | AKKÖPRÜ         | Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:  |              |
| Mevkii:             | *               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /2/85        |
| Cilt/Sayfa No:      | B/727           | Arsa Pay/Payda:                | 14/1800      |
| Kayıt Durumu:       | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | BETON İŞYERİ |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                | Melik/Lehler | Fesih Kurum Tarih Yevmiye                                       | Terkin Sebep Tarih Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat müdilyetine geçmiştir. Şablon: Kat Müdilyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi |              | Altındağ<br>2.801ge(Kapalıdır)<br>- 03-12-2009 10:13<br>- 10683 |                            |

1 / 2

|       |                                                                 |  |   |   |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|---|---|
| Beyan | YÖNETİM PLANI: 6.1.1986( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi) |  | - | - |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|---|---|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Marka                                                                                  | E Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebep Tarih Yevmiye                                     | Terkin Sebep Tarih Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 100201085         | (SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | *            | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması: 31-12-2009 11:560 |                            |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tugm.gov.tr> adresinden) bgbWLTWug59 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## FORM

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



## Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 183222794281 | 20221012-1531-FU2068 | 79428      |

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |              |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti    | Ada/Parsel:                    | 23100/1      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 2627993         | AT Yüzölçümü(m2):              | 4659.09      |
| il/ilçe:            | ANKARA/ALTINDAĞ | Bağımsız Bölüm Niteliği:       | Dükkan       |
| Kurum Adı:          | Altındağ        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |              |
| Mahalle/Köy Adı:    | AKKÖPRÜ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |              |
| Mevki:              | -               | Blok/Kat/Giriş/BENo:           | 12/87        |
| Cilt/Sayfa No:      | 8/728           | Arsa Payı/Payda:               | 14/1800      |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Niteliği:         | BETON İŞYERİ |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B   | Açıklama                                                                                                  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih Yemyiye                                      | Tekvin Sebebi Tarih Yemyiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi) |              | Altındağ<br>2.Bölge/Kapalıldı<br>- 03-12-2009 10:13<br>- 10683 |                             |

1 / 2

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

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sıra No | Malik                                                                                  | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi Tarih Yemyiye                                        | Tekvin Sebebi Tarih Yemyiye |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 100201086       | (SN:4915791) GİPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Kurulması<br>31-12-2009<br>11560 |                             |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programını ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tınUd64fXs74 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## FORM

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



## Kaydı Oluşturan: SEÇKİN ÖZDEMİR

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |              |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti    | Ada/Parcel:                    | 23100/1      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 2627994         | AT Yüzölçümü(m2):              | 4459.09      |
| İlçe:               | ANKARA/ALTINDAĞ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | Dükkan       |
| Kurum Adı:          | Altındağ        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |              |
| Mahalle/Köy Adı:    | AKKÖPRÜ         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |              |
| Mevki:              | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | 12/88        |
| Ort/Sayfa No:       | 8/729           | Arsa Pay/Payda:                | 14/1800      |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Arsa Taşınmaz Nitelik:         | BETON İŞYERİ |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B   | Açıklama                                                                                                  | Melik/Lehtar | Teslis Kararı Tarih Yevmiye                                     | Terkin Sebebi Tarih Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şebton: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi) |              | Altındağ<br>2.Bölge(Kapalıdır)<br>- 03-12-2009 10:18<br>- 10583 |                             |

1 / 2

|       |                                                                 |  |  |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Beyan | YÖNETİM PLANI: 8.1.1956( Şebton: Yönetim Planının Belirtilmesi) |  |  |  |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Mali                                                                                   | E Girişi No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi Tarih Yevmiye                                        | Terkin Sebebi Tarih Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 100201087         | (SN:4913791) GİPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | -           | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması<br>31-12-2009<br>11560 |                             |

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

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



2 / 2

## FORM

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

The screenshot displays the FormGD software interface. At the top, there is a header bar with the FormGD logo and a navigation menu. Below the header, the main area is divided into several sections. On the left, there is a sidebar with a tree view showing the project structure. The central part of the screen contains a large table with multiple columns, likely representing project data. The table has a header row with various labels, and several rows of data below it. The interface is designed for data management and reporting.

This screenshot shows another view within the FormGD software. It features a similar layout to the first screenshot, with a header bar, a sidebar, and a main data area. The main area contains a table with project data. Below the table, there is a section with additional information or a smaller table. The interface is consistent, providing a structured way to view and manage project data.

## **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**

|    | <b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b> | <b>Görev Unvanı</b>                 | <b>Kuruluşun Unvanı</b>                                  |
|----|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1- | 2015-2019                   | Kadrolu Ekspert<br>Değerleme Uzmanı | / Referans Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.     |
| 2- | 2019-2019                   | Kadrolu Ekspert<br>Değerleme Uzmanı | / CLS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| 3- | 2019-Halen                  | Kadrolu Ekspert<br>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**

|    | <b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b> | <b>Görev Unvanı</b>                   | <b>Kuruluşun Unvanı</b>                        |
|----|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| 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](http://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 - Uşak 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](http://www.formgd.com.tr)

Tarih: 1.03.2019

No: 902369

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurumunun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmayı İlgikin Esaslar Hakkında Tebliği (VII-128.7) uyarınca

**SEÇKİN ÖZDEMİR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tahir KUTLUCAVA  
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.forngd.com.tr](http://www.forngd.com.tr)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1757

**Sayın Dincer KARACAY**

(T.C. Kimlik No: 14120541628 - 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

**Enan 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





İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SAN. A.Ş



## ARAÇ DEĞERLEME RAPORU

26.09.2022

RAPOR NO: 2022-240

\* Hazırlanan değerleme raporu, 1 (Bir) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde E-İMZA ile imzalanmıştır.*

*Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

## DEğERLEME RAPORU TALEP BİLGİLERİ

**DEğERLEMEYİ TALEP EDEN**  
**ÜRÜNLERİ İMALAT SAN. A.Ş.**  
**ARAÇLARIN MALİK ADRESİ**  
06909 ANKARA  
**İSTEK YAZISI**  
**EKSPERTİZ TARİHİ**  
**RAPOR TARİHİ**  
**RAPORUN KONUSU**

: GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON  
: Gipta Caddesi No:3 Gazi Mahallesi Temelli  
: 19.09.2022 tarihli talep  
: 20.09.2022  
: 26.09.2022  
: Araçların piyasa değerinin belirlenmesidir.

## ARAÇLAR HAKKINDA AÇIKLAMALAR

| ARAÇ BİLGİLERİ TABLOSU |             |                         |               |                                |           |                   |                   |                |                      |                                                      |
|------------------------|-------------|-------------------------|---------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|------------------------------------------------------|
| Sıra No                | Plaka       | Cinsİ                   | Marka         | Ticari Adı                     | İmal Yılı | Sas/ Seri No      | KM / ÇAÜŞMA SAATI | MOTÖR NO       | TESCİL NO            | MALİK                                                |
| 1                      | 06 ADR 866  | OTOMOBİL(AF ÇOK AMAÇLI) | NISSAN        | QASHQAI 1.6 DCI TEKNA XTRONIC+ | 2016      | SJNFDAJ11U1901969 | 82.631            | R9MA410C180643 | 13015225539264       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 2                      | 06 BN 7820  | OTOMOBİL                | RENAULT       | CLIO SYMBOL 1.5 DCI AUTH       | 2008      | VF1L8240539627843 | 486.874           | K9KA7D157126   | 639018               | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 3                      | 06 BN 7821  | OTOMOBİL                | RENAULT       | CLIO SYMBOL 1.5 DCI            | 2008      | VF1L8240539627844 | 536.688           | K9KA7D156642   | 639019               | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 4                      | 06 CFN 907  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT FAC 6                  | 2020      | NMDKXKTRELY73352  | 55.450            | LY73352        | 2020L123966202       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 5                      | 06 CFZ 624  | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | O403 SHD                       | 2001      | NMB61348513231425 | 996.088           | 40297010885060 | 20220114202827       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 6                      | 06 CGC 257  | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | O403 SHD                       | 2004      | NMB61338813237916 | 270.759           | 45794400043285 | 20210729256099       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 7                      | 06 CGC 258  | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | O403 SHD                       | 2001      | NMB61348513230408 | 132.290           | 40297010982331 | 20210729257571       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 8                      | 06 CGE 227  | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | O403 SHD                       | 2003      | NMB61348513234022 | 71.585            | 44693810996617 | 20201218923456       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 9                      | 06 CYE 409  | OTOMOBİL(AA SEDAN)      | SKODA         | SUPERB 3T                      | 2022      | TMBAN6NP1N7027589 | 15.701            | DPCE14798      | 20220629122624-95701 | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 10                     | 06 DAA 6062 | OTOMOBİL (Sedan)        | HYUNDAI       | GETZ 1.5 VGT START             | 2010      | KMH8T51VAAU950866 | 248.437           | D4FA9U821888   | 85932                | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |

| ARAÇ BİLGİLERİ TABLOSU |            |                      |               |                             |           |                   |                    |                |                       |                                                      |
|------------------------|------------|----------------------|---------------|-----------------------------|-----------|-------------------|--------------------|----------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Sıra No                | Plaka      | Cinsi                | Marka         | Ticari Adı                  | İmal Yılı | Şasi/ Seri No     | KM / ÇALIŞMA SAATI | MOTOR NO       | TESCİL NO             | MALİK                                                |
| 11                     | 06 DB 2353 | OTOBÜS (CA TEK KATU) | MERCEDES-BENZ | OMG 5HD                     | 1998      | NMB61348513226250 | 999.317            | 40297010946324 | 110211321896981       | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 12                     | 06 DE 5425 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2011      | VF1LBNM5543999369 | 348.356            | K9K17R024227   | 10061332475315        | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 13                     | 06 DE 5426 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2011      | VF1LBNM5544110892 | 316.270            | K9K17R023821   | 100615033411657       | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 14                     | 06 DE 5427 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2011      | VF1LBNM5543999368 | 446.374            | K9K17R024239   | 201010061014405-1505  | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 15                     | 06 DE 5429 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2011      | VF1LBNM5544023044 | 518.593            | K9K17R024656   | 100610332607904       | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 16                     | 06 DE 5627 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2011      | VF1LBNM554393968  | 372.134            | K9K17R023141   | 100613154163481       | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 17                     | 06 DN 8801 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2012      | VF1LBNM5546389816 | 396.475            | K9K17R054362   | 202203031134057-6308  | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 18                     | 06 DN 8803 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2012      | VF1LBNM5546389822 | 374.322            | K9K17R054878   | 202203031135574-0057  | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 19                     | 06 DN 8805 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2012      | VF1LBNM5546389821 | 398.286            | K9K17R054941   | 2022030311352143-6789 | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 20                     | 06 DN 8807 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2012      | VF1LBNM5546444870 | 484.621            | K9K17R060497   | 202203031134529-9379  | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 21                     | 06 DN 8808 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2012      | VF1LBNM5546389817 | 238.492            | K9K17R054670   | 202203031131102-1057  | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 22                     | 06 DN 8810 | OTOMOBİL (Sedan)     | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI    | 2012      | VF1LBNM5546444758 | 475.032            | K9K17R060430   | 202203031130139-3390  | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 23                     | 06 GIP 12  | KAMYONET (BB VAN)    | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB | 2014      | NM0XXTACMEG26746  | 362.048            | EG36746        | 10522094193758        | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 24                     | 06 GIP 14  | KAMYONET (BB VAN)    | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB | 2014      | NM0XXTACMEG37460  | 356.300            | EG37460        | 10522272401825        | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 25                     | 06 GIP 15  | KAMYONET (BB VAN)    | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB | 2014      | NM0XXTACMEG37672  | 332.812            | EG37672        | 10522222533025        | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 26                     | 06 GIP 18  | KAMYONET (BB VAN)    | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB | 2014      | NM0XXTACMEG37850  | 284.418            | EG37850        | 10521413890530        | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 27                     | 06 GIP 20  | KAMYONET (BB VAN)    | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB | 2014      | NM0XXTACMEG38872  | 243.697            | EG38872        | 10522165351631        | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 28                     | 06 GIP 21  | KAMYONET (BB VAN)    | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB | 2014      | NM0XXTACMEG39138  | 196.722            | EG39138        | 10521122530876        | GIPTA OFİS KİRTASİYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |

| ARAÇ BİLGİLERİ TABLOSU |           |                       |               |                                 |           |                   |                    |                |                      |                                                      |
|------------------------|-----------|-----------------------|---------------|---------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|----------------|----------------------|------------------------------------------------------|
| Sıra No                | Plaka     | Cinsi                 | Marka         | Ticari Adı                      | İmal Yılı | Şasi/ Seri No     | KM / ÇALIŞMA SAATİ | MOTOR NO       | TESCİL NO            | MALİK                                                |
| 29                     | 06 GIP 22 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8     | 2014      | NM00XTACMEG39165  | 244.276            | EG39165        | 10521580156994       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 30                     | 06 GIP 53 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8     | 2014      | NM00XTACMEG39348  | 244.915            | EG39340        | 10521355085780       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 31                     | 06 GIP 54 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT FAC 6                   | 2015      | NM00XTTGXFE39472  | 282.253            | FE39472        | 61715170178777       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 32                     | 06 GIP 57 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8     | 2014      | NM00XTACMEG39707  | 255.099            | EG39707        | 10521282689614       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 33                     | 06 GIP 59 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8     | 2014      | NM00XTACMEG39709  | 329.308            | EG39709        | 10521524306921       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 34                     | 06 GIP 62 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8     | 2014      | NM00XTACMER30000  | 455.039            | ER30009        | 105522021870119      | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 35                     | 06 GIP 71 | OTOBÜS (CA TEK KATLI) | FORD          | TRANSIT 155 PS F66              | 2016      | NM00XTTGXGK88874  | 429.716            | GK88874        | 10608450232198       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 36                     | 06 GIP 80 | OTOBÜS (CA TEK KATLI) | FORD          | TRANSIT 155 PS F66              | 2016      | NM00XTTGXGK00578  | 381.700            | GK00578        | 10608920368186       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 37                     | 06 GP 128 | OTOMOBİL (Sedan)      | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011      | VF1LBNM554122547  | 428.622            | K9K17R035858   | 32514235775820       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 38                     | 06 GP 416 | OTOMOBİL (Sedan)      | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011      | VF1LBNM5545002695 | 392.615            | K9K17R035734   | 32514202546791       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 39                     | 06 GP 552 | OTOMOBİL (Sedan)      | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011      | VF1LBNM5545014513 | 404.612            | K9K17R035321   | 32311372481931       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 40                     | 06 GP 763 | OTOMOBİL (Sedan)      | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011      | VF1LBNM5545014514 | 461.450            | K9K1740R035131 | 32214270273353       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 41                     | 06 GP 773 | OTOMOBİL (Sedan)      | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011      | VF1LBNM5545014516 | 339.414            | K9K17R035219   | 32214312942948       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 42                     | 06 IB 014 | OTOMOBİL (AA Sedan)   | RENAULT       | FLUENCE PRIVILEGE 1.5 DCI 110   | 2012      | VF1LZBD0646647978 | 594.423            | K9K180268155   | 202203031127068-7759 | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 43                     | 06 MZY 51 | OTOMOBİL (AB HEÇBEK)  | RENAULT       | MEGANE HBLOCAL DYNM 1.5 DCI 110 | 2012      | VF1BZAD0646870075 | 629.438            | K9K180275141   | 202203031126148-7017 | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 44                     | 06 NP 509 | OTOMOBİL              | MERCEDES-BENZ | S 500 LAM                       | 2007      | WDD2211861A120889 | 721.088            | 27396630122470 | 81612341205364       | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |
| 45                     | 06 VNV 10 | OTOMOBİL(AA SEDAN)    | RENAULT       | SYMBOL AUTH 1.5 DCI 65 BG       | 2012      | VF1LBNM5546188392 | 340.935            |                | 20220303112518-04766 | GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜN İM. SAN. A.Ş. |

**\*\* Konu araçlar ile ilgili tescil belgeleri ekte tarafınıza sunulmuştur.**

## DEğERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM-PİYASA VE EMSAL KARŞILAŞTIRMASI YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir taşıt günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya bir benzerinin piyasada emsalleri bulunarak, oluşan ikinci el piyasa rayiç fiyatı baz alınmaktadır. Piyasa ve emsal yaklaşımına konu olan taşıt için güncel ekspertiz değeri, belirlenirken imal tarihi, marka ve modeli, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli (döviz cinsinden veya dövizde çevrilmiş) ve satılabilirlik durumu, ayrıca alt paragraftaki kriterler dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter taşıtların kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle taşıt değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır.

Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve taşıtların farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır. Taşıtların kiralanarak değerlendirilmesi neticesinde oluşacak fiziksel yıpranmanın en üst seviyede oluşacağı kabul edilmektedir.

## DEğERLEMEDE İLİŞKİN ANALİZ VE TESPİTLER

Rapora konu araçların değerleme çalışmasında Pazar/Piyasa değeri yöntemi esas alınmıştır.

Araçların bakım periyotları kapsamlı hasar tespitleri vb. hakkında bilgi alınamamıştır.

Araçların değerleme çalışması sırasında çalışır durumda olduğu göz önüne alınmıştır.

Araçların çalışır durumda olmasından dolayı KM bilgileri değişiklik gösterebilir.

Konu araçlar için takdir edilen değerler bakım giderleri, sigorta/kasko giderleri, finans giderlerini kapsamamaktadır. Ayrıca değerleme kapsamında bulunan araçların herhangi bir hukuki sorun olmadığı olsa dahi çözülebileceği varsayımıyla değerleme yapılmıştır. Değerlemede bu durumlar göz ardı edilerek değer takdir edilmiştir.

## AÇIKLAMALAR

- Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanı'nın sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Değerleme tablosu 1 ve 10 nolu araçlar kullanıcıları şehir dışında olmasından dolayı görülememiş olup, şifai alınan beyan ve araç ruhsatı üzerinden değerleme tablosuna katılmıştır.
- Araç km bilgileri değişiklik gösterebilir.
- Değerleme Uzmanı, bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmamaktadır.
- İş bu raporun sadece finansal raporlar kapsamında değerlendirilmesi, banka veya leasing firmaları ile kredi teminine yönelik münasebetler ile ilgili olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.
- İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
- Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması, İDEAL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin yazılı onayına bağlıdır.

## DEğERLEME YAPILIRKEN ALINAN EMSALLER

| SATILIK EMSALLER                         |               |                                 |            |         |              |                   |
|------------------------------------------|---------------|---------------------------------|------------|---------|--------------|-------------------|
| DEğERLEME TABLOSU SIRA NO                | MARKA         | MODEL                           | MODEL YILI | KM      | DEğERİ (TL)  | İLETİŞİM          |
| 1                                        | NISSAN        | QASHQAI 1.6 DCI TEKNA XTRONIC+  | 2016       | 80.000  | 615.000,00   | 0 (532) 483 14 30 |
| 1                                        | NISSAN        | QASHQAI 1.6 DCI TEKNA XTRONIC+  | 2016       | 84.000  | 595.000,00   | 0 (534) 816 50 26 |
| 2-3                                      | RENAULT       | CLIO SYMBOL 1.5 DCI AUTH        | 2008       | 517.000 | 150.000,00   | 0 (532) 789 66 73 |
| 2-3                                      | RENAULT       | CLIO SYMBOL 1.5 DCI AUTH        | 2008       | 440.000 | 133.000,00   | 0 (532) 770 78 06 |
| 4                                        | FORD          | TRANSIT FAC 6                   | 2020       | 60.000  | 468.500,00   | 0 (537) 565 10 97 |
| 4                                        | FORD          | TRANSIT FAC 6                   | 2020       | 52.000  | 462.900,00   | 0 (531) 481 97 66 |
| 5-7                                      | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 2001       | --      | 260.000,00   | 0 (533) 955 05 00 |
| 5-7                                      | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 2001       | --      | 290.000,00   | 0 (532) 310 94 01 |
| 6                                        | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 2004       | --      | 515.000,00   | 0 (532) 233 83 04 |
| 6                                        | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 2004       | --      | 515.000,00   | 0 (533) 475 04 84 |
| 8                                        | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 2003       | --      | 345.000,00   | 0 (532) 549 97 48 |
| 8                                        | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 2009       | --      | 385.000,00   | 0 (552) 357 42 42 |
| 9                                        | SKODA         | SUPERB 3T                       | 2022       | 11.500  | 1.030.000,00 | 0 (532) 360 62 48 |
| 9                                        | SKODA         | SUPERB 3T                       | 2022       | 10.000  | 1.021.000,00 | 0 (532) 365 38 99 |
| 10                                       | HYUNDAI       | GETZ 1.5 VGT START              | 2010       | 247.000 | 178.000,00   | 0 (507) 033 01 19 |
| 10                                       | HYUNDAI       | GETZ 1.5 VGT START              | 2010       | 243.200 | 166.900,00   | 0 (532) 408 92 87 |
| 11                                       | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 1998       | --      | 199.000,00   | 0 (532) 676 22 03 |
| 11                                       | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                        | 1998       | --      | 230.000,00   | 0 (541) 699 56 66 |
| 12-13-16                                 | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011       | 350.000 | 185.000,00   | 0 (532) 595 68 43 |
| 12-13-16-41                              | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011       | 324.000 | 173.750,00   | 0 (542) 356 11 50 |
| 14-15-37-38-39-40                        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011       | 529.500 | 155.250,00   | 0 (537) 771 18 20 |
| 14-15-37-38-39-40                        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011       | 445.000 | 148.000,00   | 0 (535) 568 88 30 |
| 17-18-19-45                              | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2012       | 314.500 | 170.000,00   | 0 (539) 410 89 83 |
| 17-18-19-45                              | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2012       | 397.850 | 174.500,00   | 0 (542) 388 95 35 |
| 20-22                                    | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2012       | 430.000 | 148.000,00   | 0 (542) 417 63 95 |
| 21                                       | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2012       | 224.000 | 210.000,00   | 0 (535) 252 51 61 |
| 23-24-25-26<br>-27-29-30-31-32-<br>33-34 | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB     | 2014       | 388.000 | 209.000,00   | 0 (541) 495 29 63 |
| 23-24-25-26<br>-27-29-30-31-32-<br>33-34 | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB     | 2014       | 277.775 | 235.500,00   | 0 (541) 647 30 39 |
| 28                                       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB     | 2014       | 166.000 | 268.000,00   | 0 (538) 214 46 01 |
| 35-36                                    | FORD          | TRANSIT 155 PS FED 6            | 2016       | 260.000 | 525.000,00   | 0 (342) 238 24 22 |
| 42                                       | RENAULT       | FLUENCE PRIVILEGE 1.5 DCI 110   | 2012       | 350.000 | 295.000,00   | 0 (542) 373 63 13 |
| 42                                       | RENAULT       | FLUENCE PRIVILEGE 1.5 DCI 110   | 2012       | 310.000 | 265.000,00   | 0 (533) 504 06 24 |
| 43                                       | RENAULT       | MEGANE HBLOCAL DYNM 1.5 DCI 110 | 2012       | 335.000 | 264.500,00   | 0 (535) 358 78 61 |
| 43                                       | RENAULT       | MEGANE HBLOCAL DYNM 1.5 DCI 110 | 2012       | 290.000 | 250.000,00   | 0 (533) 693 91 87 |
| 44                                       | MERCEDES-BENZ | S 500 L4M                       | 2007       | 410.000 | 1.330.000,00 | 0 (553) 846 78 77 |
| 44                                       | MERCEDES-BENZ | S 500 L4M                       | 2007       | 357.000 | 1.150.000,00 | 0 (537) 840 02 79 |

Not: Konu emsaller rapora konu araçlar ile benzer durumdadır. Pazarlık payları değerlemede dikkate alınmıştır.

## SONUÇ NİHAİ DEğER TAKDİRİ

Değerleme konusu araçlar hakkında yapılan araştırma neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda; ekonomik ve ticari kullanım ömrü, sektörel durumu, fonksiyonel/işlevsel/fiziksel yıpranmaları, amortisman değeri, piyasa şartları, 2 el piyasada el değiştirme durumu ve güncel ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Konu araçların olumlu/olumsuz tüm faktörleri değerlemede dikkate alınmıştır.

| ARAÇLAR<br>SONUÇ DEĞERLERİ |            |                         |               |                                |           |                   |          |                  |                  |
|----------------------------|------------|-------------------------|---------------|--------------------------------|-----------|-------------------|----------|------------------|------------------|
| Sıra No                    | Plaka      | Cinsi                   | Marka         | Ticari Adı                     | İmal Yılı | Şasi/ Seri No     | KM SAATİ | Adil Değeri (TL) | Acil Değeri (TL) |
| 1                          | 06 ADR 866 | OTOMOBİL(AF ÇOK AMAÇLI) | NISSAN        | QASHQAI 1.6 DCI TEKNA XTRONIC+ | 2016      | SJNFDAJ11U1901969 | 82.431   | ₺600.000,00      | ₺525.000,00      |
| 2                          | 06 BN 7820 | OTOMOBİL                | RENAULT       | CLIO SYMBOL 1.5 DCI AUTH       | 2008      | VF1LB240539627843 | 496.874  | ₺140.000,00      | ₺120.000,00      |
| 3                          | 06 BN 7821 | OTOMOBİL                | RENAULT       | CLIO SYMBOL 1.5 DCI            | 2008      | VF1LB240539627844 | 536.688  | ₺135.000,00      | ₺110.000,00      |
| 4                          | 06 CFN 907 | KAMYONETİ BB VAN        | FORD          | TRANSIT FAC 6                  | 2020      | NMOEXKTTRELY73352 | 55.450   | ₺450.000,00      | ₺420.000,00      |
| 5                          | 06 CFZ 624 | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                       | 2001      | NMB61348513231425 | 996.088  | ₺275.000,00      | ₺225.000,00      |
| 6                          | 06 CGC 257 | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                       | 2004      | NMB61338813237916 | 270.759  | ₺500.000,00      | ₺475.000,00      |
| 7                          | 06 CGC 258 | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                       | 2001      | NMB61348513230408 | 132.290  | ₺295.000,00      | ₺275.000,00      |
| 8                          | 06 CGE 227 | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                       | 2003      | NMB61348513234022 | 71.585   | ₺365.000,00      | ₺325.000,00      |
| 9                          | 06 CYE 409 | OTOMOBİL(AA SEDAN)      | SKODA         | SUPERB 3T                      | 2022      | TMBAN6NP1N7027589 | 15.701   | ₺1.025.000,00    | ₺950.000,00      |
| 10                         | 06 DA 6062 | OTOMOBİL (Sedan)        | HYUNDAI       | GETZ 1.5 VGT START             | 2010      | KMHBT51VAAU950366 | 243.437  | ₺180.000,00      | ₺150.000,00      |
| 11                         | 06 DB 2353 | OTOBÜS (CA TEK KATLI)   | MERCEDES-BENZ | 0403 SHD                       | 1998      | NMB61348513226250 | 999.317  | ₺210.000,00      | ₺175.000,00      |
| 12                         | 06 DE 5425 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2011      | VF1LBNMS543999369 | 348.356  | ₺165.000,00      | ₺150.000,00      |
| 13                         | 06 DE 5426 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2011      | VF1LBNMS544110892 | 316.270  | ₺165.000,00      | ₺150.000,00      |
| 14                         | 06 DE 5427 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2011      | VF1LBNMS543999368 | 446.374  | ₺140.000,00      | ₺130.000,00      |
| 15                         | 06 DE 5429 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2011      | VF1LBNMS544023044 | 518.593  | ₺140.000,00      | ₺120.000,00      |
| 16                         | 06 DE 5627 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2011      | VF1LBNMS543933968 | 372.134  | ₺165.000,00      | ₺150.000,00      |
| 17                         | 06 DN 8801 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2012      | VF1LBNMS546389816 | 336.475  | ₺170.000,00      | ₺155.000,00      |
| 18                         | 06 DN 8803 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2012      | VF1LBNMS546389822 | 374.322  | ₺170.000,00      | ₺155.000,00      |
| 19                         | 06 DN 8806 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2012      | VF1LBNMS546389821 | 398.286  | ₺170.000,00      | ₺155.000,00      |
| 20                         | 06 DN 8807 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2012      | VF1LBNMS546544870 | 484.821  | ₺145.000,00      | ₺130.000,00      |
| 21                         | 06 DN 8808 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2012      | VF1LBNMS546389817 | 238.492  | ₺195.000,00      | ₺180.000,00      |
| 22                         | 06 DN 8810 | OTOMOBİL (Sedan)        | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI       | 2012      | VF1LBNMS546544758 | 475.032  | ₺145.000,00      | ₺130.000,00      |
| 23                         | 06 GIP 12  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEB26746  | 362.048  | ₺200.000,00      | ₺185.000,00      |
| 24                         | 06 GIP 14  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEG37460  | 356.300  | ₺200.000,00      | ₺185.000,00      |
| 25                         | 06 GIP 15  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEG37672  | 312.812  | ₺210.000,00      | ₺195.000,00      |
| 26                         | 06 GIP 18  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEG37850  | 284.418  | ₺220.000,00      | ₺205.000,00      |
| 27                         | 06 GIP 20  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEG38872  | 243.697  | ₺230.000,00      | ₺215.000,00      |
| 28                         | 06 GIP 21  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEG39138  | 196.722  | ₺260.000,00      | ₺245.000,00      |
| 29                         | 06 GIP 22  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEG39165  | 244.276  | ₺230.000,00      | ₺215.000,00      |
| 30                         | 06 GIP 51  | KAMYONET( BB VAN)       | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JT8    | 2014      | NMOXXTACMEG39348  | 244.915  | ₺230.000,00      | ₺215.000,00      |

| ARAÇLAR<br>SONUÇ DEĞERLERİ                                                                 |           |                       |               |                                 |             |                   |                 |                               |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------|---------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|------------------|
| Sıra No                                                                                    | Plaka     | Cinsi                 | Marka         | Ticari Adı                      | İmal Yılı   | Şasi/ Seri No     | KM SAATİ        | Adil Değeri (TL)              | Acil Değeri (TL) |
| 31                                                                                         | 06 GIP 54 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT FAC 6                   | 2015        | NM0XXXTTGXFE39472 | 282.251         | €250.000,00                   | €235.000,00      |
| 32                                                                                         | 06 GIP 57 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOUNED COURIER JTB      | 2014        | NM0MXXTACMEG39707 | 255.099         | €230.000,00                   | €215.000,00      |
| 33                                                                                         | 06 GIP 59 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB     | 2014        | NM0MXXTACMEG39709 | 329.308         | €210.000,00                   | €195.000,00      |
| 34                                                                                         | 06 GIP 62 | KAMYONET( BB VAN)     | FORD          | TRANSIT TOURNEO COURIER JTB     | 2014        | NM0MXXTACMER30000 | 455.039         | €190.000,00                   | €175.000,00      |
| 35                                                                                         | 06 GIP 71 | OTOBÜS (CA TEK KATLI) | FORD          | TRANSIT 155 PS FED 6            | 2016        | NM0XXXTTGXGK88874 | 429.716         | €500.000,00                   | €475.000,00      |
| 36                                                                                         | 06 GIP 80 | OTOBÜS (CA TEK KATLI) | FORD          | TRANSIT 155 PS FED 6            | 2016        | NM0XXXTTGXGK00578 | 381.700         | €500.000,00                   | €475.000,00      |
| 37                                                                                         | 06 GP 128 | OTOMOBİL(Sedan)       | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011        | VF1LBNM554122547  | 428.622         | €140.000,00                   | €125.000,00      |
| 38                                                                                         | 06 GP 416 | OTOMOBİL(Sedan)       | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011        | VF1LBNM5545002695 | 392.615         | €140.000,00                   | €125.000,00      |
| 39                                                                                         | 06 GP 552 | OTOMOBİL(Sedan)       | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011        | VF1LBNM5545014513 | 404.612         | €140.000,00                   | €125.000,00      |
| 40                                                                                         | 06 GP 763 | OTOMOBİL(Sedan)       | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011        | VF1LBNM5545014514 | 461.450         | €140.000,00                   | €125.000,00      |
| 41                                                                                         | 06 GP 773 | OTOMOBİL(Sedan)       | RENAULT       | YENİ SYMBOL AUTH 1.5 DCI        | 2011        | VF1LBNM5545014516 | 339.414         | €165.000,00                   | €150.000,00      |
| 42                                                                                         | 06 JB 014 | OTOMOBİL (AA Sedan)   | RENAULT       | FLUENCE PRIVILEGE 1.5 DCI 110   | 2012        | VF1LZBD0646647978 | 594.423         | €250.000,00                   | €225.000,00      |
| 43                                                                                         | 06 MZY 51 | OTOMOBİL (AB HEÇBEK)  | RENAULT       | MEGANE HBLOCAL DYNM 1.5 DCI 110 | 2012        | VF1BZA00646870075 | 629.438         | €225.000,00                   | €210.000,00      |
| 44                                                                                         | 06 NP 509 | OTOMOBİL              | MERCEDES-BENZ | S 500 L4M                       | 2007        | WDD2211861A120889 | 721.088         | €1.100.000,00                 | €1.000.000,00    |
| 45                                                                                         | 06 VNV 10 | OTOMOBİL(AA SEDAN)    | RENAULT       | SYMBOL AUTH 1.5 DCI 65 BG       | 2012        | VF1LBNM5546188392 | 340.935         | €170.000,00                   | €150.000,00      |
| ARAÇLAR TOPLAM                                                                             |           |                       |               |                                 |             |                   |                 | €12.075.000,00                | €11.020.000,00   |
| KDV DAHİL GENEL TOPLAM                                                                     |           |                       |               |                                 | ADIL DEĞERİ |                   | 12.075.000,00 ₺ | ONİKİMİLYONYETMİŞBEŞBİN.- TL. |                  |
|                                                                                            |           |                       |               |                                 | ACIL DEĞERİ |                   | 11.020.000,00 ₺ | ONBİRMİLYONYİRMİBİN.- TL.     |                  |
| Kısmi araçların satışı sıfır ve 2.el piyasada TL üzerinden KDV dahil olarak yapılmaktadır. |           |                       |               |                                 |             |                   |                 |                               |                  |

\*Nihai değer, araçlarının rapor tarihi itibari ile güncel piyasa değerlerini yansıtmaktadır.

Değerlemede dikkate alınan araçların özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, yerinde mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömrü göz önünde bulundurularak KDV, dahil olmak üzere toplam **Adil Satış Piyasa Değeri 12.075.000,00.-TL. (ONİKİMİLYONYETMİŞBEŞBİN.-TL.)** takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla.

**Hasan ÇETİN**  
Gayrimenkul Değ. Uzmanı  
**411562**  
*e-imzalıdır.*

**Ramazan İŞLEKER**  
Sorumlu Değ.Uzmanı  
**401306**  
*e-imzalıdır.*

**İDEAL GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.**

## 1. -RAPOR EKLERİ

### Δ Araç Ruhsatları

### Δ Araç Fotoğrafları

[illegible][illegible][illegible]

|            |  |
|------------|--|
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |
| 3950067062 |  |

8

[illegible][illegible][illegible]

|                                                                                           |  |                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|--|
| (U.S. L.C. NUMBER ONLY)<br>(U.S. L.C. NO.)                                                |  | 35566CT662                                                               |  |
| U.S. L.C. RETURN<br>(U.S. L.C. NO.)                                                       |  | DEPT. OF JUSTICE, FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION<br>U.S. L.C. NO.       |  |
| (U.S. L.C. NUMBER)                                                                        |  |                                                                          |  |
| ZURBETTE HANDED BY: HAZARD MATERIALS UNIT, FBI, CDR. V. L. HANDED FREE AIRLIFTING AIRMAIL |  |                                                                          |  |
| (U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)<br>(U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)                  |  | (U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)<br>(U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.) |  |
| (U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)<br>(U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)                  |  | (U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)<br>(U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.) |  |
| (U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)<br>(U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)                  |  | (U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.)<br>(U.S. L.C. NUMBER) (U.S. L.C. NO.) |  |

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]



|                                                                |  |                                              |  |
|----------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|
| 14-00000<br>14-00000<br>14-00000                               |  | 14-00000<br>14-00000<br>14-00000             |  |
| (A) PLACA<br>06 01 14<br>(T) 1982-1984<br>00000000000000000000 |  | (B) FRANK, DAVID<br>06-01-2005<br>00-01-2005 |  |
| (C) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (D) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (E) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (F) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (G) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (H) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (I) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (J) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (K) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (L) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (M) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (N) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (O) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (P) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (Q) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (R) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (S) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (T) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (U) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (V) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (W) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (X) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (Y) 11 KIRK<br>1000                                            |  | (Z) 11 KIRK<br>1000                          |  |
| (AA) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AB) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AC) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AD) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AE) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AF) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AG) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AH) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AI) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AJ) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AK) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AL) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AM) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AN) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AO) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AP) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AQ) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AR) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AS) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AT) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AU) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AV) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AW) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AX) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (AY) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (AZ) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BA) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BB) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BC) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BD) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BE) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BF) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BG) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BH) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BI) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BJ) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BK) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BL) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BM) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BN) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BO) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BP) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BQ) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BR) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BS) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BT) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BU) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BV) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BW) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BX) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (BY) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (BZ) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CA) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CB) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CC) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CD) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CE) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CF) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CG) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CH) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CI) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CJ) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CK) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CL) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CM) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CN) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CO) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CP) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CQ) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CR) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CS) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CT) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CU) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CV) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CW) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CX) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (CY) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (CZ) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (DA) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (DB) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (DC) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (DD) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (DE) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (DF) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (DG) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (DH) 11 KIRK<br>1000                         |  |
| (DI) 11 KIRK<br>1000                                           |  | (DJ) 11 KIRK<br>1                            |  |

[illegible]

|          |  |            |  |       |  |
|----------|--|------------|--|-------|--|
| 02 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 03 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 04 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 05 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 06 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 07 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 08 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 09 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 10 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 11 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 12 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 13 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 14 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 15 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 16 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 17 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 18 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 19 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 20 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 21 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 22 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 23 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 24 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 25 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 26 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 27 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 28 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 29 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 30 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 31 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 32 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 33 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 34 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 35 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 36 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 37 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 38 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 39 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 40 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 41 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 42 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 43 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 44 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 45 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 46 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 47 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 48 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 49 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 50 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 51 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 52 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 53 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 54 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 55 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 56 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 57 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 58 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 59 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 60 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 61 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 62 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 63 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 64 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 65 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 66 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 67 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 68 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 69 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 70 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 71 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 72 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 73 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 74 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 75 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 76 FALSA |  | 05-06-2019 |  | E-133 |  |
| 77 FALSA |  | 05-06-2019 |  |       |  |

[illegible]

|                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| (A) NAME<br>(B) ADDRESS<br>(C) PHONE NO.<br>(D) CITY<br>(E) STATE<br>(F) ZIP<br>(G) COUNTRY<br>(H) FAX NO.<br>(I) TELETYPE NO.<br>(J) E-MAIL ADDRESS<br>(K) OTHER |  | (L) NAME<br>(M) ADDRESS<br>(N) PHONE NO.<br>(O) CITY<br>(P) STATE<br>(Q) ZIP<br>(R) COUNTRY<br>(S) FAX NO.<br>(T) TELETYPE NO.<br>(U) E-MAIL ADDRESS<br>(V) OTHER |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

[illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

|                     |            |  |                                              |  |
|---------------------|------------|--|----------------------------------------------|--|
| 17M VIMBULU 13.1626 |            |  |                                              |  |
| ANKARA              |            |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| (ANF) 13.1626       |            |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03-2023 |  | 17M VIMBULU 13.1626<br>PERCI PERI 17.02.2023 |  |
| 17M VIMBULU 13.1626 | 25-03      |  |                                              |  |

|                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 104 WILLIAMS BLVD<br>ARLANDA<br>WASH DC 20004<br>TEL 202-338-1100<br>FAX 202-338-1100<br>104 WILLIAMS BLVD<br>ARLANDA<br>WASH DC 20004<br>TEL 202-338-1100<br>FAX 202-338-1100 |  | 104 WILLIAMS BLVD<br>ARLANDA<br>WASH DC 20004<br>TEL 202-338-1100<br>FAX 202-338-1100<br>104 WILLIAMS BLVD<br>ARLANDA<br>WASH DC 20004<br>TEL 202-338-1100<br>FAX 202-338-1100 |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

[illegible][illegible][illegible]

|                                           |                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>ANACARA</p>                            | <p>12-01-2001 14:10:00<br/>VIA AIRTEL<br/>#000000000000</p> |
| <p>DE 6P 77Z</p>                          | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |
| <p>21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p> | <p>TO: 21-01-2001 14:10:00<br/>22-05-2001</p>               |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| PLA VERBODEN INVAZIE        |                       |
| POLICIA ROMANIA - MOTOTRUCI |                       |
| SA PLACA                    | GRUPA POLICIA ROMANIA |
| NR. INREGISTRARE            | 712012                |
| GRUPA TITULARA              | SA TITULAR            |
| NR. 1                       | NR. 2                 |
| NR. 3                       | NR. 4                 |
| NR. 5                       | NR. 6                 |
| NR. 7                       | NR. 8                 |
| NR. 9                       | NR. 10                |
| NR. 11                      | NR. 12                |
| NR. 13                      | NR. 14                |
| NR. 15                      | NR. 16                |
| NR. 17                      | NR. 18                |
| NR. 19                      | NR. 20                |
| NR. 21                      | NR. 22                |
| NR. 23                      | NR. 24                |
| NR. 25                      | NR. 26                |
| NR. 27                      | NR. 28                |
| NR. 29                      | NR. 30                |
| NR. 31                      | NR. 32                |
| NR. 33                      | NR. 34                |
| NR. 35                      | NR. 36                |
| NR. 37                      | NR. 38                |
| NR. 39                      | NR. 40                |
| NR. 41                      | NR. 42                |
| NR. 43                      | NR. 44                |
| NR. 45                      | NR. 46                |
| NR. 47                      | NR. 48                |
| NR. 49                      | NR. 50                |
| NR. 51                      | NR. 52                |
| NR. 53                      | NR. 54                |
| NR. 55                      | NR. 56                |
| NR. 57                      | NR. 58                |
| NR. 59                      | NR. 60                |
| NR. 61                      | NR. 62                |
| NR. 63                      | NR. 64                |
| NR. 65                      | NR. 66                |
| NR. 67                      | NR. 68                |
| NR. 69                      | NR. 70                |
| NR. 71                      | NR. 72                |
| NR. 73                      | NR. 74                |
| NR. 75                      | NR. 76                |
| NR. 77                      | NR. 78                |
| NR. 79                      | NR. 80                |
| NR. 81                      | NR. 82                |
| NR. 83                      | NR. 84                |
| NR. 85                      | NR. 86                |
| NR. 87                      | NR. 88                |
| NR. 89                      | NR. 90                |
| NR. 91                      | NR. 92                |
| NR. 93                      | NR. 94                |
| NR. 95                      | NR. 96                |
| NR. 97                      | NR. 98                |
| NR. 99                      | NR. 100               |
| NR. 101                     | NR. 102               |
| NR. 103                     | NR. 104               |
| NR. 105                     | NR. 106               |
| NR. 107                     | NR. 108               |
| NR. 109                     | NR. 110               |
| NR. 111                     | NR. 112               |
| NR. 113                     | NR. 114               |
| NR. 115                     | NR. 116               |
| NR. 117                     | NR. 118               |
| NR. 119                     | NR. 120               |
| NR. 121                     | NR. 122               |
| NR. 123                     | NR. 124               |
| NR. 125                     | NR. 126               |
| NR. 127                     | NR. 128               |
| NR. 129                     | NR. 130               |
| NR. 131                     | NR. 132               |
| NR. 133                     | NR. 134               |
| NR. 135                     | NR. 136               |
| NR. 137                     | NR. 138               |
| NR. 139                     | NR. 140               |
| NR. 141                     | NR. 142               |
| NR. 143                     | NR. 144               |
| NR. 145                     | NR. 146               |
| NR. 147                     | NR. 148               |
| NR. 149                     | NR. 150               |
| NR. 151                     | NR. 152               |
| NR. 153                     | NR. 154               |
| NR. 155                     | NR. 156               |
| NR. 157                     | NR. 158               |
| NR. 159                     | NR. 160               |
| NR. 161                     | NR. 162               |
| NR. 163                     | NR. 164               |
| NR. 165                     | NR. 166               |
| NR. 167                     | NR. 168               |
| NR. 169                     | NR. 170               |
| NR. 171                     | NR. 172               |
| NR. 173                     | NR. 174               |
| NR. 175                     | NR. 176               |
| NR. 177                     | NR. 178               |
| NR. 179                     | NR. 180               |
| NR. 181                     | NR. 182               |
| NR. 183                     | NR. 184               |
| NR. 185                     | NR. 186               |
| NR. 187                     | NR. 188               |
| NR. 189                     | NR. 190               |
| NR. 191                     | NR. 192               |
| NR. 193                     | NR. 194               |
| NR. 195                     | NR. 196               |
| NR. 197                     | NR. 198               |
| NR. 199                     | NR. 200               |
| NR. 201                     | NR. 202               |
| NR. 203                     | NR. 204               |
| NR. 205                     | NR. 206               |
| NR. 207                     | NR. 208               |
| NR. 209                     | NR. 210               |
| NR. 211                     | NR. 212               |
| NR. 213                     | NR. 214               |
| NR. 215                     | NR. 216               |
| NR. 217                     | NR. 218               |
| NR. 219                     | NR. 220               |
| NR. 221                     | NR. 222               |
| NR. 223                     | NR. 224               |
| NR. 225                     | NR. 226               |
| NR. 227                     | NR. 228               |
| NR. 229                     | NR. 230               |
| NR. 231                     | NR. 232               |
| NR. 233                     | NR. 234               |
| NR. 235                     | NR. 236               |
| NR. 237                     | NR. 238               |
| NR. 239                     | NR. 240               |
| NR. 241                     | NR. 242               |
| NR. 243                     | NR. 244               |
| NR. 245                     | NR. 246               |
| NR. 247                     | NR. 248               |
| NR. 249                     | NR. 250               |
| NR. 251                     | NR. 252               |
| NR. 253                     | NR. 254               |
| NR. 255                     | NR. 256               |
| NR. 257                     | NR. 258               |
| NR. 259                     | NR. 260               |
| NR. 261                     | NR. 262</             |

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible]













**T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15 **937**

15./09/2010

Konu :

**9185**

**İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mühacitler Mahallesi Ali Fuat Cebesoy Bulvarı Basmacı- Vakıf İş Merkezi  
Kat:1 No:101 Şehitkamil/ GAZİANTEP

İlgi: 16.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 12.08.2009 tarih ve 25/683 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SAN. A.Ş.



ANKARA SİNCAN TEMELLİ MAH.  
574 Ada/7 Parsel

## MAKİNA & TEÇHİZAT & DEMİRBAŞ DEĞERLEME RAPORU

21.09.2022

RAPOR NO: 2022-0231/2

Raporu Hazırlayanlar

Hasan ÇETİN – Değerleme Uzmanı

\* Hazırlanan değerleme raporu, 1 (Bir) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **E-İMZA** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### DEĞERLEME RAPORU TALEP BİLGİLERİ

|                                          |                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                   | : GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ | : Gazi Mahallesi Gıpta Caddesi No:3 Temelli / ANKARA                      |
| KOORDİNATLARI                            | : 39,7250; 32,3374                                                        |
| TALEP TARİHİ                             | : 07.09.2022 tarihli talep                                                |
| EKSPERTİZ TARİHİ                         | : 07.09.2022                                                              |
| RAPOR TARİHİ                             | : 21.09.2022                                                              |
| RAPORUN KONUSU                           | : Makine ve teçhizat değerinin belirlenmesidir.                           |

### TAŞINMAZIN TAPU KAYDI

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| SAHİBİ                      | : GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ |
| İLİ - İLÇESİ                | : Ankara/Sincan                                                           |
| MAHALLE/KÖY ADI             | : Temelli Mah.                                                            |
| PAFTA NO                    | : -                                                                       |
| ADA NO                      | : 574                                                                     |
| PARSEL NO                   | : 7                                                                       |
| ARSA ALANI(m <sup>2</sup> ) | : 43.221,00                                                               |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ       | : Prefabrik Fabrika Binası ve Müstemlatı ve Arsası                        |
| CİLT NO / SAHİFE NO         | : 138/13598                                                               |
| TAPU TARİHİ / YEVMİYE NO    | : 30.12.2009 / 37703                                                      |

### MAKİNE TEÇHİZAT REHİN KAYIT

TARES Taşınır Rehin Sicili sisteminden, müşteriden temin edilen Firma vergi (3950067062) numarası ile yapılan sorgulamada, 23.07.2020 tarihli, taşınır varlıklar üzerinde rehin kayıtları tespit edilmiştir. Rehin kayıtlarının Makine Seri numaraları ile yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan araştırma ve firma çalışanların şifahen beyanları sonucu Değerleme tablosu makine listesinde bulunan 86 liste numaralı (Yan Kağıt Yapıştırma Makinesi- Sigloch Marka- SB 600 F Model) makinenin rehinli olduğu tespit edilmiştir. İlgili rehin kayıt listesi rapor ekinde mevcuttur.

### AÇIKLAMALAR



**TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU:**

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi, Gıpta Caddesi, No: 3 adresinde konumlu fabrika ve idare binasıdır. Değerleme konusu taşınmaz Ankara il merkezine ulaşımı sağlayan Dumlupınar Bulvarı (Ankara Eskişehir Otoyolu) istikametinde güneybatı yönünde ilerlerken Temelli Mahallesi'ni yaklaşık 1,5 km ilerisinde yolun 300 m içerisinde sağ tarafta konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Fabrikalar, tarım alanları ve mahalle bulunmaktadır. Ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Ankara il merkezine yaklaşık 45 km mesafededir.

**ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ:**

Değerlemeye konu taşınmaz, 43.221,00 m<sup>2</sup> arsa alanlı Prefabrik Fabrika Binası Ve Müştemilatı Ve Arsası vasıflıdır. Parsel geometrik olarak yamuk şekilli, topografik olarak düzdür. Parsel sınırları bahçe duvarı ile belirgin olup büyük bir bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Arsa üzerinde bila onay tarihli, mimari projesine Temelli Belediyesi evrakları, Sincan belediyesine geçerken kayıp olduğu beyan edilen bu nedenle projesi temin edilemeyen, toplam zemin katı 7127 m<sup>2</sup> ve 1007 m<sup>2</sup> asma katı bulunan toplam 8134 m<sup>2</sup> fabrika binası bulunmaktadır. Yapıya ait 29.08.2002 tarih, 49 sayılı ve 09.02.2005 tarih, 77 sayılı 2 adet yapı kullanım izni belgesi bulunmaktadır. 18.09.2007 onay tarihli Depo ve Sosyal Üniteler binası mimari projesine göre toplam 13686,8 m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin (12408 m<sup>2</sup>) + asma katı (1278,8 m<sup>2</sup>) olmak üzere Depo ve sosyal üniteler binası bulunmaktadır. 26.09.2009 onay tarihli Sosyal merkez ve nizamiye binası mimari projesine göre toplam 440 m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin kat olmak üzere tek katlı yapı mevcuttur. Söz konusu yapının 19.10.2007 tarih ve 555 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca 07.12.2018 tarihli UDA6N15R belge nolu yapı kayıt belgesi alınmış, projesi bulunmayan, bir adet zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere her katı 400 m<sup>2</sup> olarak, toplam 1200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3 katlı VIP Ofis binası ve bir adet zemin kat olmak üzere 627 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depo yapıları bulunmaktadır. Bunların dışında ruhsatsız ve projersiz yapı olarak yaklaşık 600 m<sup>2</sup> alanlı depo alanı bulunmaktadır. Genel olarak değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde toplam yasal 24087,8 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yapılar ve 600 m<sup>2</sup> ruhsatsız mevcut yapı bulunmaktadır.

Rapora konu çalışma, taşınmaz parsel üzerinde bulunan makina & teçhizat & demirbaşların tespiti ve değerlerinin belirlenmesi çalışması olarak yapılmıştır

**DEĞERLEMEDE KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER**

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yöntemi aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

**Maliyet Yöntemi:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti baz kabul edilir. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

**Gelir İndirgeme Yöntemi:** Gelir getiren mülkler veya gelir getirmesi beklenen mülkler için kullanılmaktadır. Diğer maliyet ve satışların karşılaştırılması yöntemlerini desteklemek, kontrol etmek için, yatırımcıların beklentilerini basitçe kontrol etmek için kullanılabilir. Değerleme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini inceler ve geliri bir güncel değer göstergesine kapitalize eder. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir.

Yöntem mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır. Üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

**AÇIKLAMALAR**

- GIPTA OFİS KIRTASIYEVE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda firma mülkiyetinde bulunan makine ve tesis ekipmanlarının değerlendirme tarihinde Gazi Mahallesi, Gıpta Caddesi, No: 3 Sincan /Ankara adresinde faal olarak görülmüştür.
- Değerleme bizzat yerinde görülerek ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.
- Makine ve Tesis ekipmanlarına ait güncel kapasite raporu, muhasebe kayıtları, detay mizan, ve belgelere ulaşılmış olup, ilgili belgelerde konu makine ve ekipmanlara ait seri numarası, model numarası vb. ayırt edici özellikleri belirtilmediğinden genel kabuller üzerinden eşleştirme yapılmıştır. Temin edilen belge ve evraklar rapor ekinde mevcuttur.
- Ekspertiz çalışması, konu makine ve tesis ekipmanlarının bulunduğu adreslerde, (makinaların üretici firma desteği olmadan) yapılmış olup, eksperin göz ile yaptığı kısmi incelemeye dayalıdır. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. İncelemede tespit edilen olumlu veya olumsuz durumlar detaylı bir şekilde anlatılmıştır.
- Raporda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Konu makine ve tesis ekipmanlarının daha önceki arıza parça değişimi revizyon bakım vb. durumları ile ilgili bilgilere ulaşılamamıştır.

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

- Ekspertize konu makine ve tesis ekipmanları için ibraz edilen yasal belgelerinde ve kayıtlarında her hangi bir yanlışlığın veya usulsüzlüğün yapılmadığı, iş bu rapora da imal edilen firma beyanlarının doğru olduğu kabul edilip, değerlendirme bu kabul üzerinden yapılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence verilememektedir.
- Rapor konusu makine ve tesis ekipmanları ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Makine ve tesis ekipmanları değerlemesi yapılırken; günümüz ülke ekonomik koşulları göz önünde tutularak, ayrılacak amortisman, ikinci el piyasa değeri ve kullanılabilirlik durumları dikkate alınmıştır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.) vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat haklarının olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- İlgili makine ve tesis ekipmanları için verilen değerler Türk Lirası ( TL.) cinsindendir.
- Değerlemeye konu makine ve tesis ekipmanları teşvik mevzuatı ve diğer ilgili kanunlar ve tebliğleri açısından değerlendirilmesi rapor kapsamı dışındadır. Değerleme konusu bazı makine ve ekipmanların teşvik kapsamında alındığı , bununla birlikte teşvik belgeleri bilgi olarak rapor ekinde sunulmuştur.
- Değerleme Uzmanı, bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmamaktadır.
- **İş bu raporun sadece finansal raporlar kapsamında değerlendirilmesi, banka ve/veya leasing firmaları ile kredi teminine yönelik münasebetler ile ilgili olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.**
- **İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.**
- **Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayımlanması, İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin yazılı onayına bağlıdır.**

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
**Makine Teçhizat Değerleri Tablosu:**

| 574 ADA 7 PARSEL MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ                            |                                    |                                                            |                                                       |                              |      |             |               |               |  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|------|-------------|---------------|---------------|--|
| BASKI ÖNCESİ MAKİNELER                                              |                                    |                                                            |                                                       |                              |      |             |               |               |  |
| MAKİNA İSMİ                                                         | MARKA                              | MODEL                                                      | SERİ NO                                               | ÜRETİM YILI                  | ADET | FATURA DURU | BİRİM DEĞER   | TOPLAM DEĞER  |  |
| 1 KALIP MAKİNESİ                                                    | HEDELBERG                          |                                                            | PL 083131                                             | 2014                         | 1    |             | 1.500.000,00  | 1.500.000,00  |  |
| 2 CTP KALIP POZLAMA VE FİLM SİSTEMİ                                 | HEDELBERG-AGFA-GLUNZ JENSEN BACHER | PROSETTER 102-AVANTRA 44-S RAPTOR 25F KALIP KONTROL MASASI | 024030086<br>0410 9533<br>901830022<br>92717<br>72191 | 2002<br>1999<br>2005<br>2002 | 1    |             | 1.000.000,00  | 1.000.000,00  |  |
| 3 OTOMATİK KALIP KESME MAKİNESİ                                     | OMM                                | PK 55 MC-2000                                              | 4400                                                  | 1999                         | 1    |             | 120.000,00    | 120.000,00    |  |
| 4 KALIP YIKAMA MAKİNESİ                                             | REPROMAK                           |                                                            |                                                       | 2011                         | 1    |             | 180.000,00    | 180.000,00    |  |
| BASKI MAKİNELERİ                                                    |                                    |                                                            |                                                       |                              |      |             |               |               |  |
| MAKİNA İSMİ                                                         | MARKA                              | MODEL                                                      | SERİ NO                                               | ÜRETİM YILI                  | ADET | FATURA DURU | BİRİM DEĞER   | TOPLAM DEĞER  |  |
| 5 BOBİN KAĞITTTAN BASKI KESME VE SAYMA MAKİNESİ VE İZALASYON KABİNE | LİNEAMATİK                         | P 15-S1                                                    | 103                                                   | 2011                         | 1    |             | 20.000.000,00 | 20.000.000,00 |  |
| 6 BOBİN KAĞITTTAN BASKI KESME VE SAYMA VE ÇİLTİLEME MAKİNESİ        | LİNEAMATİK                         | BOLT RB104                                                 | 17-1/8/030308                                         | 2010-2                       | 1    |             | 10.000.000,00 | 10.000.000,00 |  |
| 7 OFFSET BASKI MAKİNESİ                                             | ROLAND                             | R705 3B                                                    | 27369B                                                | 1998                         | 1    |             | 7.500.000,00  | 7.500.000,00  |  |
| 8 OFFSET BASKI MAKİNESİ                                             | ROLAND                             | R704 3B                                                    | 27351 B                                               | 1998                         | 1    |             | 5.600.000,00  | 5.600.000,00  |  |
| 9 OFFSET BASKI MAKİNESİ                                             | ROLAND                             | R704 3B                                                    | 27333B                                                | 1998                         | 1    |             | 5.600.000,00  | 5.600.000,00  |  |
| 10 OFFSET BASKI MAKİNESİ                                            | ROLAND                             | R702 3B                                                    | 27306                                                 | 1998                         | 1    |             | 3.400.000,00  | 3.400.000,00  |  |
| 11 OFFSET BASKI MAKİNESİ                                            | ROLAND                             | R702 3B                                                    | 28321                                                 | 1998                         | 1    |             | 3.400.000,00  | 3.400.000,00  |  |
| 12 SAYMA VE İŞARETLEME MAKİNESİ                                     | VACUUMATIC                         |                                                            | 20675                                                 | 2005                         | 1    |             | 120.000,00    | 120.000,00    |  |
| 13 SAYMA VE İŞARETLEME MAKİNESİ                                     | VACUUMATIC                         |                                                            | 20759                                                 | 2005                         | 1    |             | 120.000,00    | 120.000,00    |  |
| 14 SAYMA VE İŞARETLEME MAKİNESİ                                     | VACUUMATIC                         |                                                            | 20687                                                 | 2005                         | 1    |             | 120.000,00    | 120.000,00    |  |
| 15 SAYMA VE İŞARETLEME MAKİNESİ                                     | VACUUMATIC                         |                                                            | 261305                                                |                              | 1    |             | 120.000,00    | 120.000,00    |  |
| 16 SAYMA VE İŞARETLEME MAKİNESİ                                     | VACUUMATIC                         |                                                            | 261306                                                |                              | 1    |             | 120.000,00    | 120.000,00    |  |
| 17 OTOMATİK KAĞIT SAYMA VE ŞERT ATMA MAK.                           | VACUUMATIC                         |                                                            |                                                       | 2008                         | 1    |             | 260.000,00    | 260.000,00    |  |
| 18 FALET ÇEVİRME MAKİNESİ                                           | BAUMANN                            |                                                            | 800471                                                | 2002                         | 1    |             | 370.000,00    | 370.000,00    |  |
| 19 SPECTROFOTOMETRE                                                 | GRETAG MACBETH                     | SPECTROEYE                                                 |                                                       |                              | 1    |             | 75.000,00     | 75.000,00     |  |
| 20                                                                  | PRUNTWAC                           |                                                            |                                                       | 2009                         | 1    |             | 140.000,00    | 140.000,00    |  |
| 21 OTOMATİK SELEFON VE KOPARMA MAKİNESİ                             | BILLHOFER                          | MFX 75-BAT 75                                              |                                                       | 1996                         | 1    |             | 1.500.000,00  | 1.500.000,00  |  |
| 22 PORTABLE SPECTRO DENSİTOMETER (ÖLÇME CİHAZI)                     | EXACT                              |                                                            | 541                                                   | 2014                         | 1    |             | 110.000,00    | 110.000,00    |  |
| 23 OTOMATİK SİGİNGRAFİ MAKİNASI                                     | SAKURAI                            | SC102                                                      |                                                       | 2010                         | 1    |             | 1.500.000,00  | 1.500.000,00  |  |
| 24 BOBİN KAĞITTTAN BASKI KESME VE SAYMA VE ÇİLTİLEME MAKİNESİ       | LİNEAMATİK                         | PRIME RF104                                                | 28-21/8/030067                                        | 2021                         | 1    |             | 10.000.000,00 | 10.000.000,00 |  |
| KAPAK MAKİNELERİ                                                    |                                    |                                                            |                                                       |                              |      |             |               |               |  |
| MAKİNA İSMİ                                                         | MARKA                              | MODEL                                                      | SERİ NO                                               | ÜRETİM YILI                  | ADET | FATURA DURU | BİRİM DEĞER   | TOPLAM DEĞER  |  |
| 25 MUKAVVA KESME MAKİNESİ                                           | KOLBUS                             | PK-PK 100.B                                                |                                                       | 1998                         | 1    |             | 1.200.000,00  | 1.200.000,00  |  |
| 26 DERİ BOBİN KESME MAK.                                            | PASQUATO                           |                                                            |                                                       | 1999                         | 1    |             | 650.000,00    | 650.000,00    |  |
| 27 OTOMATİK MUKAVVA KESME MAKİNESİ                                  | KOLBUS                             | PK 170                                                     |                                                       | 2003                         | 1    |             | 450.000,00    | 450.000,00    |  |
| 28 DERİ KESİM VE DELME MAKİNESİ                                     | PASQUATO                           | TE15                                                       |                                                       | 1993                         | 1    |             | 550.000,00    | 550.000,00    |  |
| 29 KAPAK YAPMA MAKİNESİ                                             | HÖRAUF                             | BDM 80                                                     |                                                       | 2004                         | 1    |             | 2.500.000,00  | 2.500.000,00  |  |
| 30 KAPAK TASLAMA MAKİNESİ                                           | HÖRAUF                             | BDM 20                                                     |                                                       | 1996                         | 1    |             | 2.100.000,00  | 2.100.000,00  |  |
| 31 KAPAK YAPMA MAKİNESİ                                             | HÖRAUF                             | BDM 40                                                     |                                                       | 1998                         | 1    |             | 2.000.000,00  | 2.000.000,00  |  |
| 32 KAPAK YAPMA MAKİNESİ                                             | HÖRAUF                             | BDM 20                                                     |                                                       | 2000                         | 1    |             | 1.900.000,00  | 1.900.000,00  |  |
| 33 KAPAK TASLAMA MAKİNESİ                                           | KOLBUS                             | CHRONOS DA240                                              |                                                       | 1995                         | 1    |             | 1.600.000,00  | 1.600.000,00  |  |
| 34 YUVARLAK KÖŞE KAPAK TASLAMA MAKİNESİ                             | COMAG                              |                                                            |                                                       | 2008                         | 1    |             | 750.000,00    | 750.000,00    |  |
| 35 KAPAK ÖTÜLEME MAKİNESİ                                           | COMAG                              |                                                            |                                                       | 2008                         | 1    |             | 100.000,00    | 100.000,00    |  |
| 36 KAPAK HAZIRLAMA VAKUM MASASI                                     | COMAG                              |                                                            |                                                       | 2008                         | 1    |             | 70.000,00     | 70.000,00     |  |
| 37 KAPAK KONİK SICAK PRES                                           | COMAG                              |                                                            |                                                       | 2008                         | 1    |             | 80.000,00     | 80.000,00     |  |
| 38 VARAK BASKI MAKİNESİ                                             | KOLBUS                             | PE 70                                                      |                                                       | 1978                         | 1    |             | 620.000,00    | 620.000,00    |  |
| 39 VARAK BASKI MAKİNESİ                                             | JIAXING HEARN                      | HS-468-ST                                                  |                                                       | 2013                         | 1    |             | 120.000,00    | 120.000,00    |  |
| 40 BASKI FREKANS MAKİNESİ                                           | FLASTİK KAYNAK                     |                                                            |                                                       | 2008                         | 1    |             | 150.000,00    | 150.000,00    |  |
| 41 VARAK BASKI MAKİNESİ                                             | JIAXING HEARN                      | HS-368D-ST                                                 |                                                       | 2013                         | 1    |             | 60.000,00     | 60.000,00     |  |
| 42 VARAK BASKI MAKİNESİ                                             | JIAXING HEARN                      | HS-368D-ST                                                 |                                                       | 2013                         | 1    |             | 60.000,00     | 60.000,00     |  |
| 43 LASTİK KESME MAKİNESİ                                            | YURD                               | 120 LR                                                     |                                                       | 2014                         | 1    |             | 20.000,00     | 20.000,00     |  |
| 44 YARI OTOMATİK KÖŞE YUVARLAMA MAKİNESİ                            | SCS                                | 2HCR                                                       |                                                       | 2012                         | 1    |             | 330.000,00    | 330.000,00    |  |
| 45 YARI OTOMATİK KÖŞE KESME MAKİNESİ                                | SCS                                | 2HCC                                                       |                                                       | 2012                         | 1    |             | 330.000,00    | 330.000,00    |  |
| 46 YARI OTOMATİK PERÇİN BASMA MAK.                                  | PERONI                             | FLAPYS                                                     |                                                       | 2011                         | 1    |             | 400.000,00    | 400.000,00    |  |
| 47 YARI OTOMATİK KUŞGÖZÜ TAÇMA MAKİNESİ                             | PERONI                             | MEC10L                                                     |                                                       | 2011                         | 1    |             | 130.000,00    | 130.000,00    |  |
| 48 PEDAL KESİM MAKİNESİ                                             | RUAN                               | ML-930 MXL                                                 |                                                       | 2013                         | 1    |             | 110.000,00    | 110.000,00    |  |
| 49 PEDAL KESİM VE VARAK BASKI MAKİNESİ                              | RUAN                               | TYMC-1100                                                  |                                                       | 2013                         | 1    |             | 200.000,00    | 200.000,00    |  |
| 50 DİKİŞ MAKİNESİ                                                   | DURKOPP ADLER                      |                                                            |                                                       |                              | 5    |             | 25.000,00     | 125.000,00    |  |
| 51 DİKİŞ MAKİNESİ                                                   | BROTHER                            |                                                            |                                                       |                              | 4    |             | 20.000,00     | 80.000,00     |  |
| 52 DİKİŞ MAKİNESİ                                                   | BROTHER                            |                                                            |                                                       | 2011                         | 1    |             | 50.000,00     | 50.000,00     |  |
| 53 PEDAL KESİM MAKİNASI                                             | BİRİKİM                            | PQF20                                                      |                                                       | 2011                         | 1    |             | 60.000,00     | 60.000,00     |  |
| 54 OTOMATİK LASTİK TAÇMA MAKİNESİ                                   | PERONI                             | AGD-B                                                      |                                                       | 2018                         | 1    |             | 2.200.000,00  | 2.200.000,00  |  |
| 55 LASTİK KALEMLİK TAÇMA MAKİNESİ                                   | PERONI                             | PEN-LOOP                                                   |                                                       | 2016                         | 1    |             | 450.000,00    | 450.000,00    |  |





## İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| DEPO VE PAKETLEME MAKİNALARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                       |                 |             |      |             |                |                |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------|------|-------------|----------------|----------------|--|
| MAKİNA İSMİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARKA                | MODEL                 | SERİ NO         | ÜRETİM YILI | ADET | FATURA DURU | BİRİM DEĞER    | TOPLAM DEĞER   |  |
| OTOMATİK SHRİNK MAKİNESİ VE ÇİPİRİ FİRSE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | BVM                  | COMPACTA TREND        | 990701922-3     | 1998        | 1    |             | 500.000,00     | 500.000,00     |  |
| SHRINK PAKETLEME MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | HUGO BECK FLEKO 580S | 5012 / 28             | 13014           | 2003        | 1    |             | 240.000,00     | 240.000,00     |  |
| SHRINK PAKETLEME MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AMPAC                | DELTA 2 9             | 5832            | 1990        | 1    |             | 100.000,00     | 100.000,00     |  |
| KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TECHOGRAF            |                       | 67              | 2000        | 1    |             | 100.000,00     | 100.000,00     |  |
| OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SIAT                 | SM11                  | 55388           | 2011        | 1    |             | 160.000,00     | 160.000,00     |  |
| AKÜLÖ FORKLİFT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TOYOTA               | 12007                 | 7FB8T13         | 2018        | 1    |             | 500.000,00     | 500.000,00     |  |
| AKÜLÖ FORKLİFT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | KOMATSU              |                       | 826847          | 2009        | 1    |             | 440.000,00     | 440.000,00     |  |
| FORKLİFT 2,5 TON DİZEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TOYOTA               | SFDF                  |                 | 2007        | 1    |             | 360.000,00     | 360.000,00     |  |
| DİZEL 2,9 TONLUK FORKLİFT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | KOMATSU              | FD-25-T-12            | R-228256        |             | 1    |             | 160.000,00     | 160.000,00     |  |
| AKÜLÖ İSTİFLEME MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TOYOTA               | BT SWE120             |                 | 2015        | 1    |             | 160.000,00     | 160.000,00     |  |
| PALET İSTİFLEME MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | MOBY PR32000         |                       | 8123559         | 2010        | 1    |             | 140.000,00     | 140.000,00     |  |
| KUMPAŞ SARMASI MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | GÖVEN ÇELİK          |                       | 10652           | 2009        | 1    |             | 115.000,00     | 115.000,00     |  |
| AÇIK YÜK RAF SİSTEMİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | DEPO                 |                       |                 | 2014        | 1    |             | 2.500.000,00   | 2.500.000,00   |  |
| PALET İSTİFLEME MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | MOBY                 |                       | 8192251         | 2010        | 1    |             | 135.000,00     | 135.000,00     |  |
| SHRINK AMBALAJ HATTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | MARIPAK              | PROMOTION 40 RIGHT V2 | 17974-17294     | 2021        | 1    |             | 1.500.000,00   | 1.500.000,00   |  |
| OTOMATİK KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ABIS S               |                       | 6321001YD18V    | 2021        | 1    |             | 175.000,00     | 175.000,00     |  |
| DİĞER MAKİNE VE CİHAZLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |                       |                 |             |      |             |                |                |  |
| MAKİNA İSMİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARKA                | MODEL                 | SERİ NO         | ÜRETİM YILI | ADET | FATURA DURU | BİRİM DEĞER    | TOPLAM DEĞER   |  |
| 250 KVA KAPALI DİZEL JENERATÖR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | AVSA                 | AC 408                | 26276088        | 2002        | 1    |             | 400.000,00     | 400.000,00     |  |
| VİDALI KOMPRESÖR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ATLAS COPCO          | GA 90                 | AP 1682536-37   | 2014        | 2    |             | 1.600.000,00   | 3.200.000,00   |  |
| HAVA KURUTUCU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ATLAS COPCO          | FD 285                | GAQ863334-35    | 2014        | 2    |             | 260.000,00     | 520.000,00     |  |
| VİDALI KOMPRESÖR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SARMAK               | REGATTA 140           | 148030042300    | 2005        | 1    |             | 300.000,00     | 300.000,00     |  |
| VİDALI KOMPRESÖR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SARMAK               | ROBOT 70              | 07904038-1985   | 2004        | 1    |             | 140.000,00     | 140.000,00     |  |
| ELEKTRİK TESİSLERİ; 1 ADET 1.400 KVA TRAFO - TESİSAT YAYISI VE GÜB BAR OLARAK DÖŞENİŞ ELEKTRİK TESİSATI, TRAFO - PANO - BİLGİNE ARASI TÖM İŞLEMİ İÇİ KAM OLAMA, KOMPANASYON, AYDINLATMA TESİSATLARI, 3 ADET PARATONER VE TESİSATI                                                                                                                             |                      |                       |                 |             | 1    |             | 4.600.000,00   | 4.600.000,00   |  |
| KAZAN DAİRESİ VE TÖM MEKANİK TESİSAT GRUPLARI; 1 ADET VİES 3 MAN VİTOPLEX 580 BİGAK BU KAZAN, 1 ADET BALTUR BRÖLÖR, ÇELİK SACA TERTİBATI VE TÖM İSTİFMA POMPASI - ARMATÖR TESİSATLARI, DİĞER ALANLARDA BULUNAN TESİS İÇİ PROSES, YANGIN SUYU VE KULLANIM SUYU POMPASI - BAŞINÇILANDIRMA - HAVALANDIRMA VE İLETME SİSTEMLERİ İLE TÖM ELEKTRİK HAYATINI ÖZETİNE |                      |                       |                 |             | 1    |             | 500.000,00     | 500.000,00     |  |
| KIRPINTI KAĞIT TOPLAM SİSTEMİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ULTRA                |                       |                 |             | 1    |             | 500.000,00     | 500.000,00     |  |
| KAĞIT BALYA PRESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ÖRSAN                | PBS                   | DKAP-03E.10.101 |             | 1    |             | 600.000,00     | 600.000,00     |  |
| PRESLEME MAKİNESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | KRM                  | V 800 MAX             |                 |             | 1    |             | 220.000,00     | 220.000,00     |  |
| 10X50 MT DEPO ÇADIRI VE ÇELİK KONSTRÜKSİYON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ÖNLÜ                 |                       |                 |             | 1    |             | 500.000,00     | 500.000,00     |  |
| MEKANİK ATÖLYE MUHTEVİYATI; 1 ADET TORMA TEZGAHI, 1 ADET FRİZE TEZGAHI, 1 ADET MASA MATKARI, 1 ADET ELEKTRİK KAYNAĞI VE DİĞER EL ALETLERİ, ÇİPİRİ ALETLERİ ÜZERİNE (KOMPLE)                                                                                                                                                                                   |                      |                       |                 |             | 1    |             | 400.000,00     | 400.000,00     |  |
| ENDÜSTRİYEL KAPILAR; ELEKTRİK KUMANDALI YUKARI SARMAL AÇILIMLI TİP (DEPO BÖLÜMÜNDE 6 ADET, SEVİDYAT BÖLÜMÜNDE 3 ADET) İŞLETME İÇİ DEPOLARDA BULUNAN ELEKTRİK - ELEKTRONİK - PnöMATİK YEDK PARÇALAR, DEMONTE MAKİNELER VE TEKNİK MALZEME ÜZERİNE (KOMPLE)                                                                                                      |                      |                       |                 |             | 1    |             | 2.150.000,00   | 2.150.000,00   |  |
| DİĞER TESİS BÜNYESİNDE BULUNAN, FİRMA RESMİ KAYITLARINDA BULUNAN VE YUKARIDA İSMİ ZİKREDBİLEN TÖM MAKİNE - TESİSAT, ÇHAZ, ALET EDVAT, YARDIMCI EĞİPMANLAR GİBİ TEFERUAT VE SAYILAMAYANLAR ÜZERİNE (KOMPLE)                                                                                                                                                    |                      |                       |                 |             | 1    |             | 1.000.000,00   | 1.000.000,00   |  |
| HAKO BİNCİLİ TEMİZLİK MAKİNASI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                       | 709019046524    | 2020        | 1    |             | 240.000,00     | 240.000,00     |  |
| GENEL MAKİNE TEÇİZAT YASAL TOPLAM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |                       |                 |             |      |             | 175.000.000,00 | 175.000.000,00 |  |

DEMİRBAŞLARIN TOPLAM DEĞERİ : 11.000.000,00  
 MAKİNA EKİPMAN DEĞERLERİ TOPLAMI : 175.000.000,00  
 TOPLAM DEĞER : **186.000.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

NOT: 31.12.2021 tarihindeki toplam değer, Yİ-ÜFE ile güncellenerek yaklaşık **101.945.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

|                     | Aç-Yıl     | Endeksi Değeri |
|---------------------|------------|----------------|
| Referans (Referans) | 01.01.2021 | 100,00         |
| Şimdi               | 01.01.2022 | 101,94         |
| Güncellenen Tutar   |            | 186.000.000,00 |
| Güncelleme Oranı    |            | 101,94         |
| Güncellenmiş Tutar  |            | 101.945.018,69 |



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İşbu rapor, tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla.

**Hasan ÇETİN**  
Gayrimenkul Değ. Uzmanı  
**411562**  
*e-imzalıdır.*

**Ramazan İŞLEKER**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**401306**  
*e-imzalıdır.*

**İdeal Gayrimenkul**  
**Değerleme ve Dan. A.Ş.**

## TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI







**SOSYAL MERKEZ VE NİZAMİYE BİNASI**





**İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**ESKİ FABRİKA BİNASI OFİS BÖLÜMÜ**



**ESKİ FABRİKA BİNASI ÜRETİM VE ÇAY OCAĞI**





**İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**MAKİNE TECHİZAT**





İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.







İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





### KROKİ, PROJE, RESMİ BELGELER













İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

|                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                          |  | <b>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ</b>                                                                                                                                             |  |                                |  |
| <b>ANKARA SANAYİ ODASI</b>                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Geçerlilik Süresi Sonu</b><br>02.08.2023                                                                                                                                           |  | <b>Rapor Tarihi</b> : 13.07.2021<br><b>Rapor No</b> : 2021/971                                                    |  |
| <b>Firma Durumu</b><br>Tescilli Markaları<br>Vergi Dairesi/No<br>İşyeri SGK No<br>MERİS No                                                                                                                                                                |  | : GİPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT<br>SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ<br>: GİPTA<br>: Kavaklıdere V.D.Blk. / 3950067062<br>: 218110101108465500625-03<br>: 0-3950-0670-6200019 |  | Sanayi Sicil No : 316386<br>Oda Sicil No : 5083<br>Ticaret Sicil No : 95940<br>Faaliyet Kodu : 17.23.06<br>(NACE) |  |
| <b>Üretim Yaptığı Yer</b>                                                                                                                                                                                                                                 |  | Adres : Eskişehir Yolu 52 Km. Gazi Mah. Gıpta Cad. No:3 Tınallı SİNCAN / ANKARA<br>İşyeri Tel (Kodlu): 312-6431900 Faks : 312-6431909<br>e-posta : Web :                              |  |                                                                                                                   |  |
| <b>Merkez</b>                                                                                                                                                                                                                                             |  | Adres : Kazım Karabekir Cad.KBŞR İşhanı No:7/82 İskitler ALTINDAĞ / ANKARA<br>Büro Tel (Kodlu): 312-3845340 Faks : 312-3411278                                                        |  |                                                                                                                   |  |
| <b>Özetin Konuları</b>                                                                                                                                                                                                                                    |  | : Ajandas,değer,flürit kiremit ile her türlü baskı v.b işleri.                                                                                                                        |  |                                                                                                                   |  |
| <b>Üretim Yöntemi Durumu</b>                                                                                                                                                                                                                              |  | <b>Sermaye Kayıtları Durumu (TL)</b>                                                                                                                                                  |  | <b>Faaliyet Durumu</b>                                                                                            |  |
| Mak. Sahibi<br>Arz (m2)<br>Toplam Kapak<br>Saha (m2)<br>Bina İşletim Tipi                                                                                                                                                                                 |  | Makine ve Teçhizat Değeri<br>Tescilli Sermayesi                                                                                                                                       |  | Mühendis : 5<br>Teknisyen : 2<br>Usta : 20<br>İşçi : 250<br>İdari Pers. : 62<br>Toplam : 339                      |  |
| 43.221<br>24.043<br>BİARME                                                                                                                                                                                                                                |  | 20.656.469<br>60.000.000                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                   |  |
| <b>Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 17.03.2009</b>                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                   |  |
| <b>Yabancı Sermaye</b>                                                                                                                                                                                                                                    |  | <b>Özsermaye Durumu</b>                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                   |  |
| Ölçül<br>Oran (%)                                                                                                                                                                                                                                         |  | Pasifit<br>Know How<br>Lisans<br>Ölçül<br>Amerika Birleşik Devletleri<br>Hollanda<br>İtalya                                                                                           |  |                                                                                                                   |  |
| yok<br>yok<br>yok                                                                                                                                                                                                                                         |  | var<br>yok<br>var<br>var<br>var                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                   |  |
| <b>Sertifika : Diğer Belgeler : ISO 14001, ISO 9001</b>                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                   |  |
| Yukarıda firmayı temsil eden, işyerinde mevcut makine ve teçhizatın işletilebilirliği yönünden ve kriterlere göre seçtik olarak hesaplanan arazi üretim kapasitesi ile üretim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 05.07.2021 günü tescim edilmiştir. |  |                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                   |  |
| <b>RAPORTÖR</b><br>MAHMUT MELİH NALÇACI<br>Makine İşletmecisi                                                                                                                                                                                             |  | <b>1.EKSPER</b><br>GÖKÇEN KALYON<br>Zirai İşletmecisi                                                                                                                                 |  | <b>2.EKSPER</b>                                                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                    |  |                               |  |
| <b>ASLININ AYNIĞI</b><br>03 Ocak 2021<br>Gökçen KALYON<br>Teknik Ekspert                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                   |  |





## İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İ.Ş. EKONOMİK BAKANLIĞI TEZVİK UYGULAMA VE KAMU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Mük. No : 0  
Mük. Tarihi : 0

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-09-2022-16:13



Kayıt Oluşturan: MUSTAFA AKINCI

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 008322809363 | 20220914-2488-F04860 | 80936      |

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

|                     |               |                                |                                              |
|---------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| Zemin Tipi          | AnaTasınmaz   | Ada/Parsel.                    | 574/7                                        |
| Taşınmaz Kimlik No: | 16259309      | AT Yüzölçümü(m2):              | 43221.00                                     |
| İl/İlçe:            | ANKARA/SİNCAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                              |
| Kurum Adı:          | Sincan        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                              |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEMELLİ Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                              |
| Mevki:              |               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                              |
| Cih/Sayfa No:       | 138/13598     | Arsa Pay/Payda:                |                                              |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Prefabrik Fabrika Binası ve Mütemmel YE Arsa |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 4

|           |                                                                                        |   |     |          |          |                                                                               |  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| 100032617 | (SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Y | - | 1/1 | 43221.00 | 43221.00 | Yevmiye<br>Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması<br>30-12-2009<br>37703 |  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------|--|

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| 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                               | F.B.K.                  | Sincan - 25-09-2017 14:35 - 35435 |
| İpoteklin 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<br>değişkendi | 2/1                               | FBK                     | Sincan - 11-03-2022 13:51 - 15528 |
| İpoteklin 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) BPo2WkNj5lw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15.497-  
Konu :

9185

15.09/2010

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Milenahiler Mahallesi Ali Fuat Cebesoy Bulvarı Basmaçlı Vakıf İş Merkezi  
Kat:1 No:101 Şehitkamil/ GAZİANTEP

İlgil: 16.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgilide kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulma Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulma listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüldüğü Kurul Karar Organı'nın 12.08.2009 tarih ve 25/683 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listelerinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği.

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı