

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

Rapor Tarihi: 30.12.2022

Rapor No: 2022.OZ.258

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

FORM

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

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

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu 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

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.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRNL. İML. SAN. A.Ş. TEMELLİ
GAZİ MAH. GIPTA CAD. NO:3 SİNCAN / ANKARA

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri tarafından taşınmazın 31.12.2021 tarihindeki raporun değeri talep edilmiştir.

FORM

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Ankara İli

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. 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.

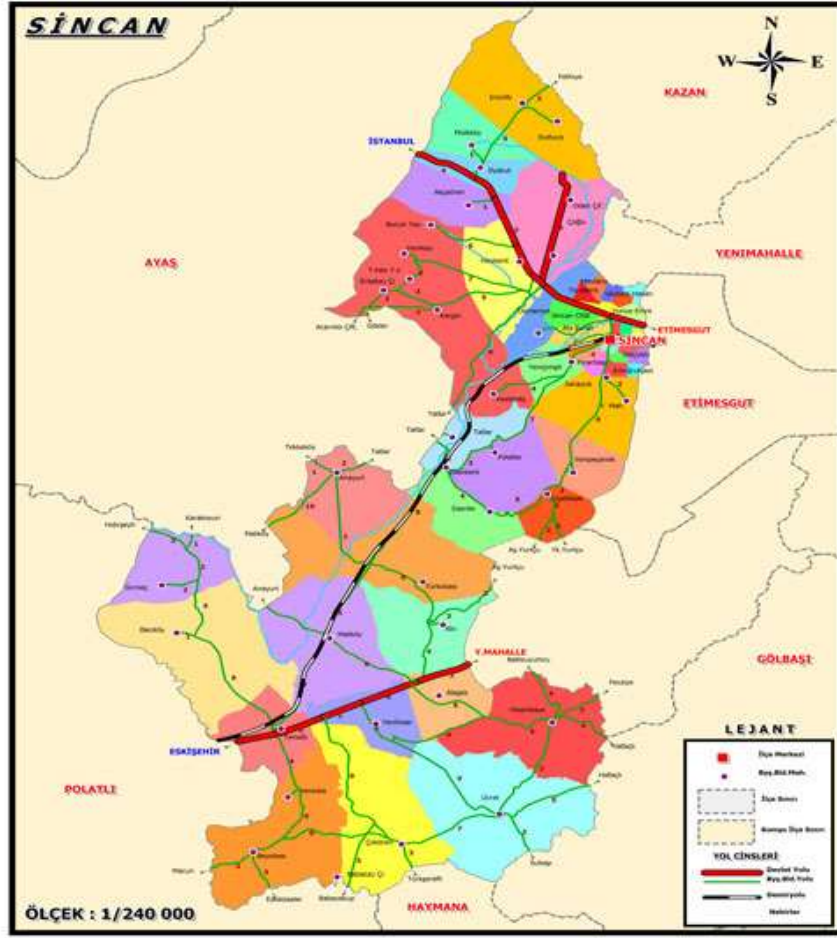
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

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 katılımı 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 m² yüzölçümüne sahip olup Gıpta Caddesi No: 3 kapı numarası ile cephelidir.
- Dumlupınar Bulvarına 350 metredir.
- Temelli mahalle merkezine 1,9 kilometredir.
- Sincan Belediyesi'ne 40,2 kilometredir.
- Taşınmazın UAVT Kodu 1551170549 dir.



3.1.3. Tanımı:

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Taşınmaza ait belediye onaylı iskan ve ruhsat belgeleri eklerde sunulmuştur.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

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

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki 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 değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer 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 ☒	Çelik ☒	Yığma ☐	Prefabrike ☒
İnşaat Nizamı	Ayrık	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2005	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Var	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Var	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Var	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Var	Dış Cephe	Prefabrik dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Sandviç Panel ve Membran Kaplama	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

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

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

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

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Olumsuz Etkenler:

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

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdirini yapar. Genel olarak 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 ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
43.555,00	1,00	43.555,00	43.555.000,00 ₺	5%	41.377.250 ₺	950,00 ₺	0%	₺950,00
EMSAL 4								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
6.516,00	1,00	6.516,00	4.651.200,00 ₺	10%	4.186.080 ₺	642,43 ₺	48%	₺950,80
EMSAL 5								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
7.589,00	1,00	7.589,00	9.106.000,00 ₺	25%	6.829.500 ₺	899,92 ₺	6%	₺950,32
EMSAL 6								
M ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
10.000,00	1,00	10.000,00	10.500.000,00 ₺	5%	9.975.000 ₺	997,50 ₺	-5%	₺950,62

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı 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/m² ila 800 TL/m² arasında satıldığı tespit edilmiş olup, 13.09.2022 tarihi itibarıyla 31873 sayılı Resmi Gazete ilanında 2C yapı sınıfının 2685 TL/m², 3/A yapı sınıfının 3450 TL/m², 3/B yapı sınıfının 4650 TL/m² olduğu görülmüştür. Gerekli amortisman bedeli, yapıların kalitesi ve gerçekçi piyasa maliyet değerleri raporda göz önüne alınmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Yedinci Bölüm Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar madde 22 kapsamında yapıların tamamının tüm izinlerinin alınmış olması, cins değişikliğinin yapılar 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 ²	950,00	41.059.950 TL
MEVCUT FABRİKA	6.220,00	m ²	5750,00	35.765.000 TL
İDARİ BİNA	2.020,00	m ²	7250,00	14.645.000 TL
İLAVE FABRİKA BİNASI	12.279,00	m ²	5750,00	70.604.250 TL
İLAVE FABRİKA BİNASI ASMA KAT	1.407,00	m ²	6750,00	9.497.250 TL
YENİ OFİS ve İŞYERİ BİNASI	1.205,00	m ²	6750,00	8.133.750 TL
SOSYAL TESİS ve NİZAMİYE BİNASI	622,00	m ²	4500,00	2.799.000 TL
ÇEVRE DÜZENLEMESİ ve ŞEREFİYE (MAKTUEN)				3.495.800 TL
YASAL DURUM TOPLAMI	186.000.000 TL	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	186.000.000 TL	

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

2021 yılı için Tespit edilen değerler;

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

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

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

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

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

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

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

Çevre Düzenlemesi ve Şerefiye (Maktuen): 3.284.250 TL

Toplam 94.070.000 TL

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Parasal Değerleri Güncelleme Aracı
(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 üretilemesini 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 Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 902369)	Dinçer KARAÇAY Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:404174)
--	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

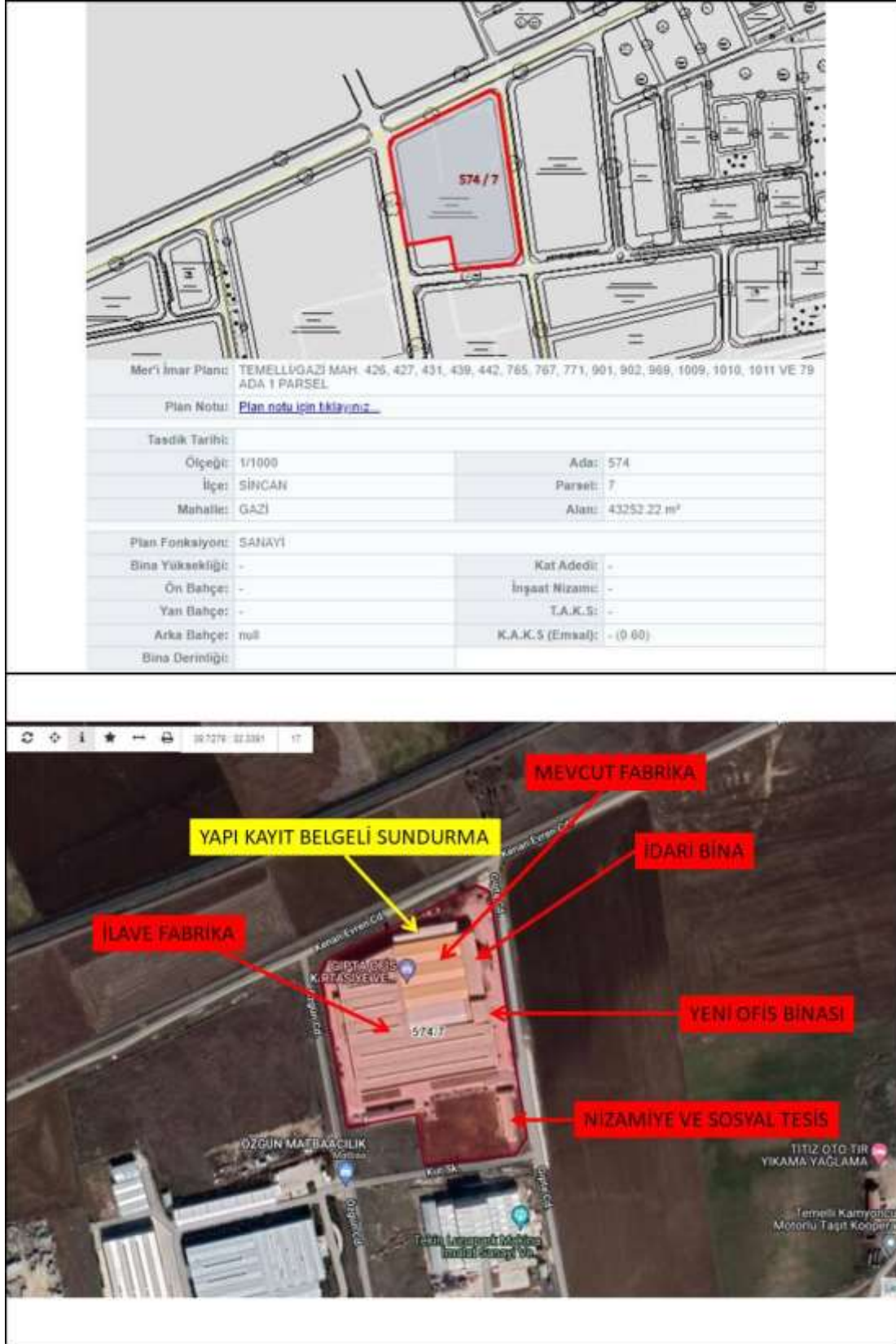
Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7

EKLER



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

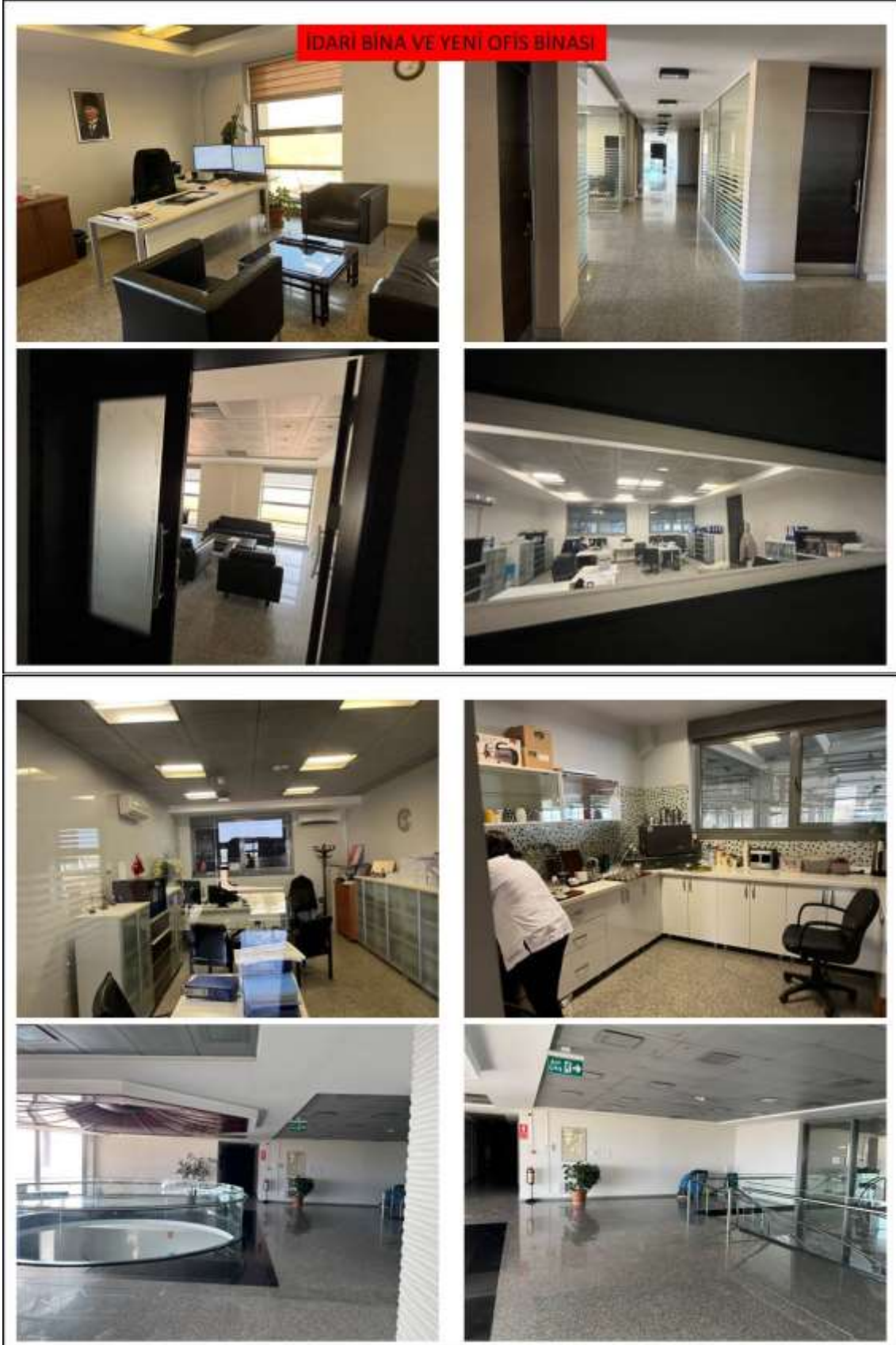
Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr







FORM

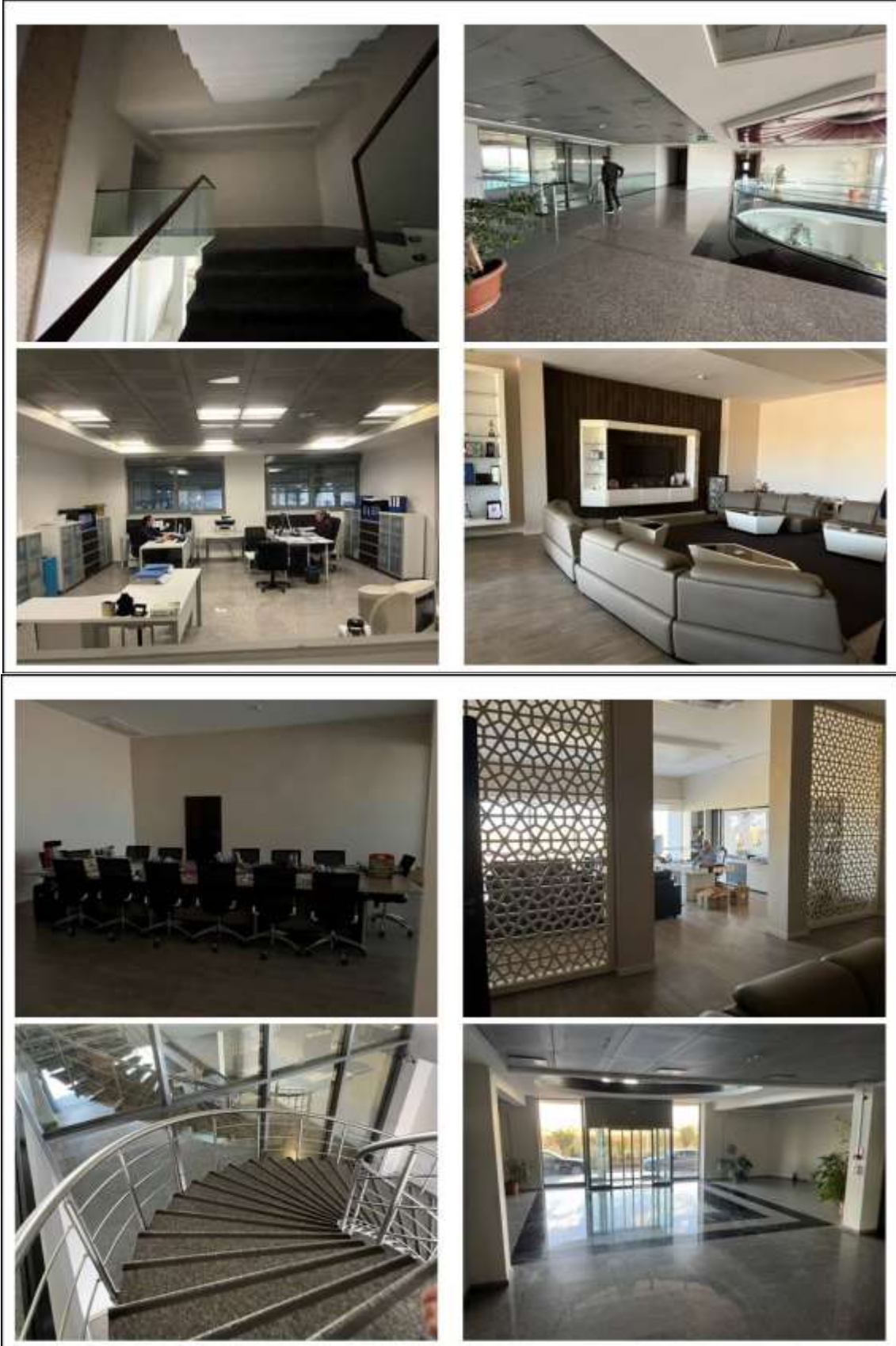
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

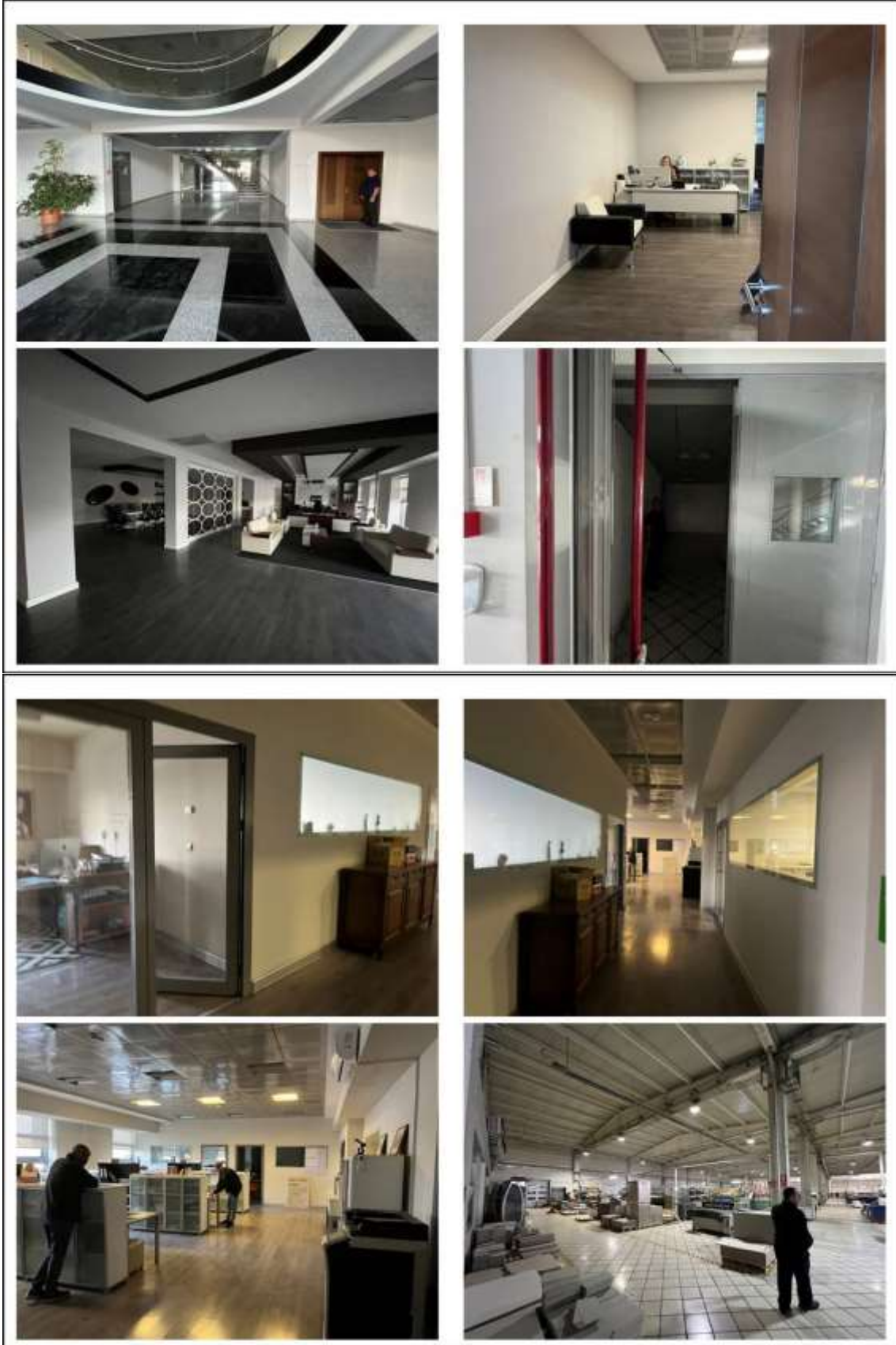
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

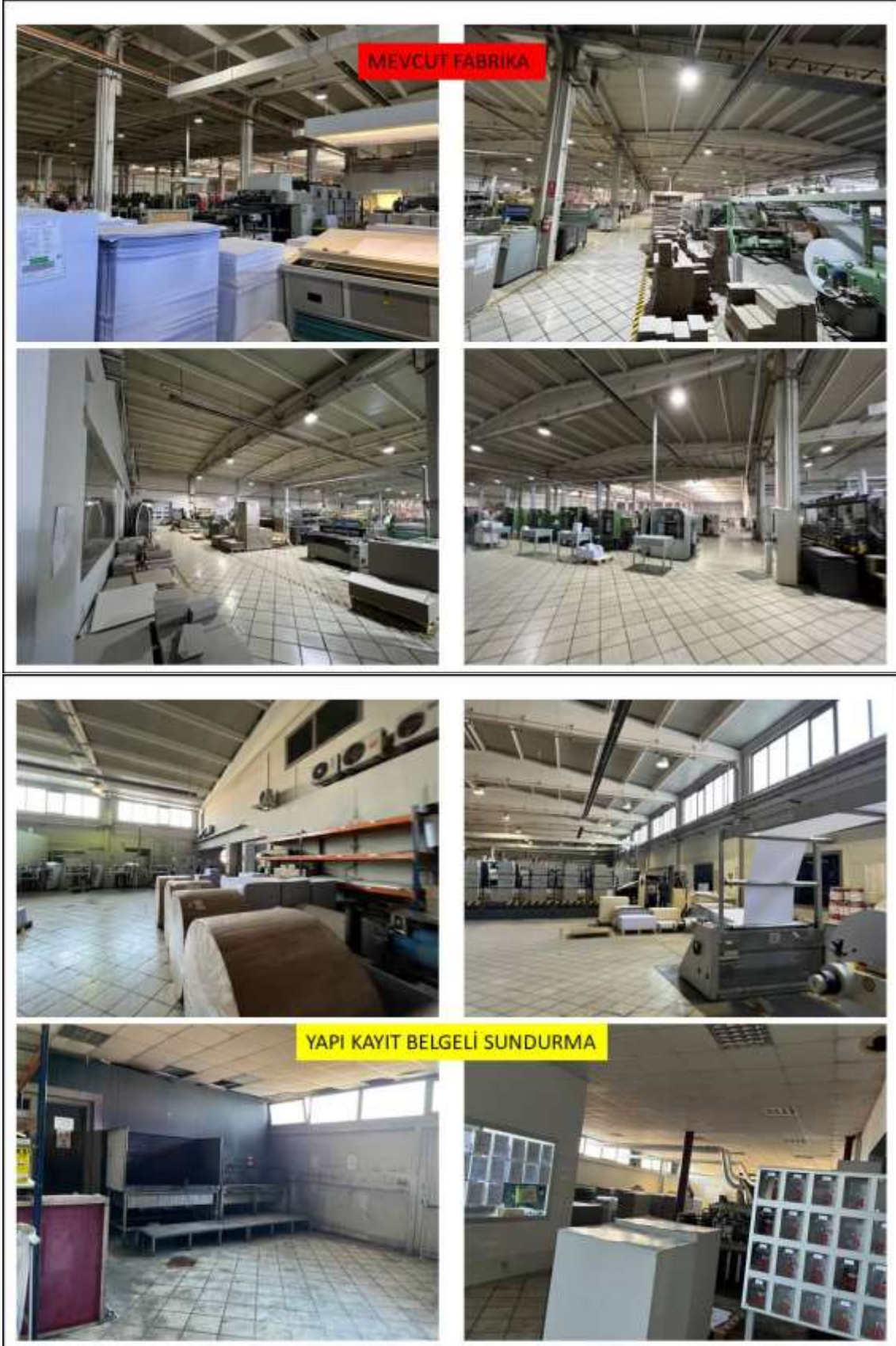
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

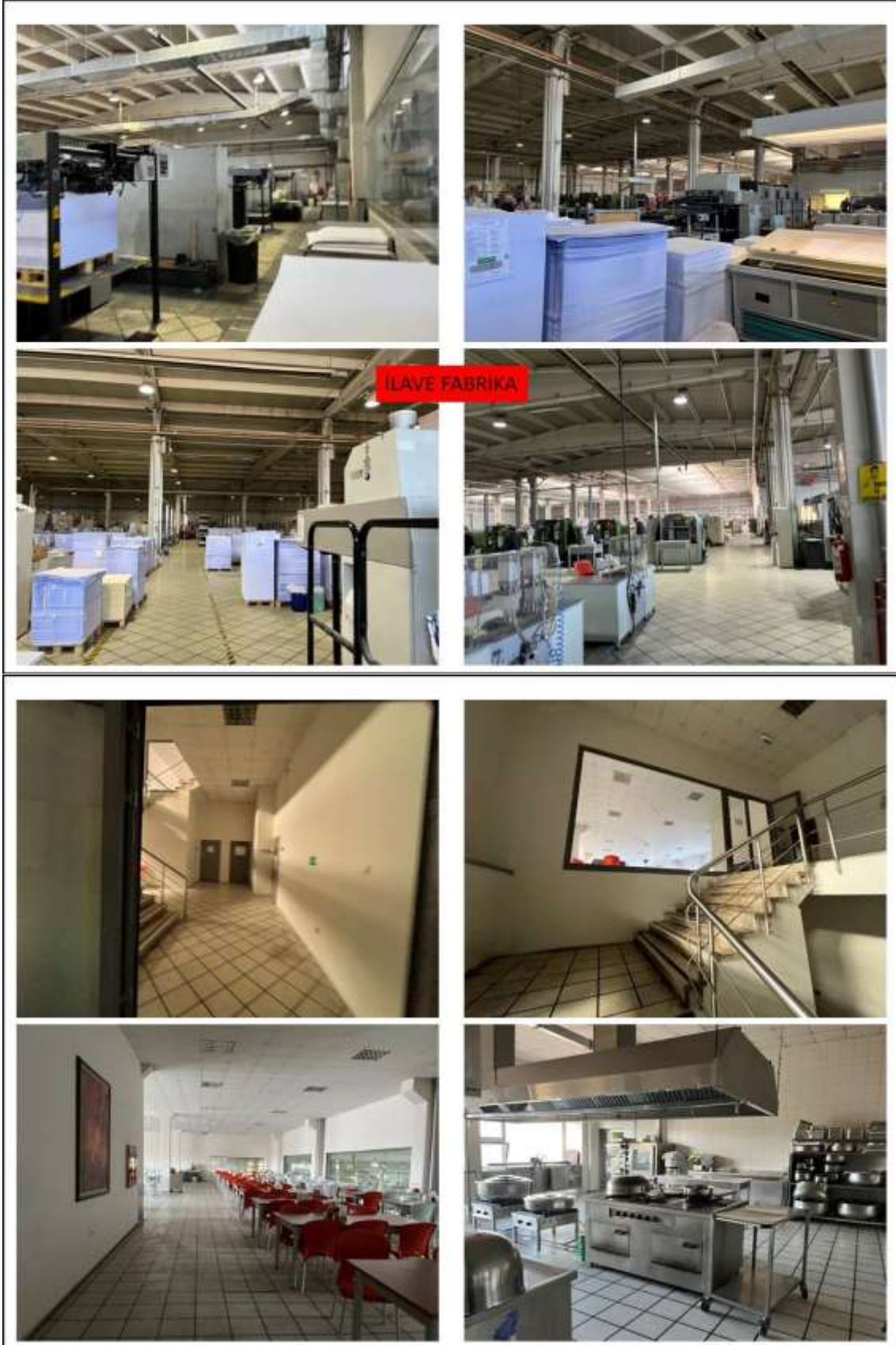
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

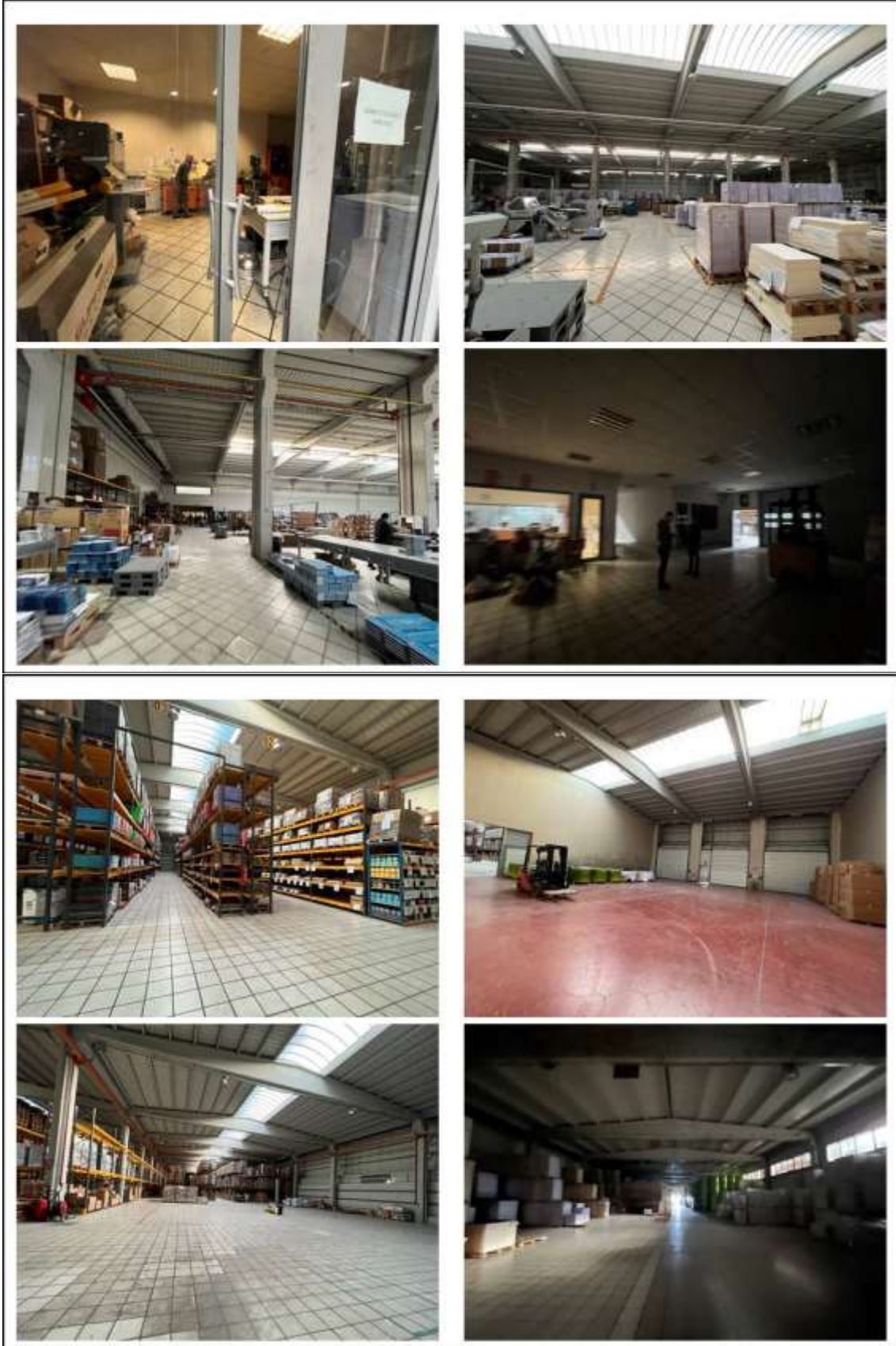
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

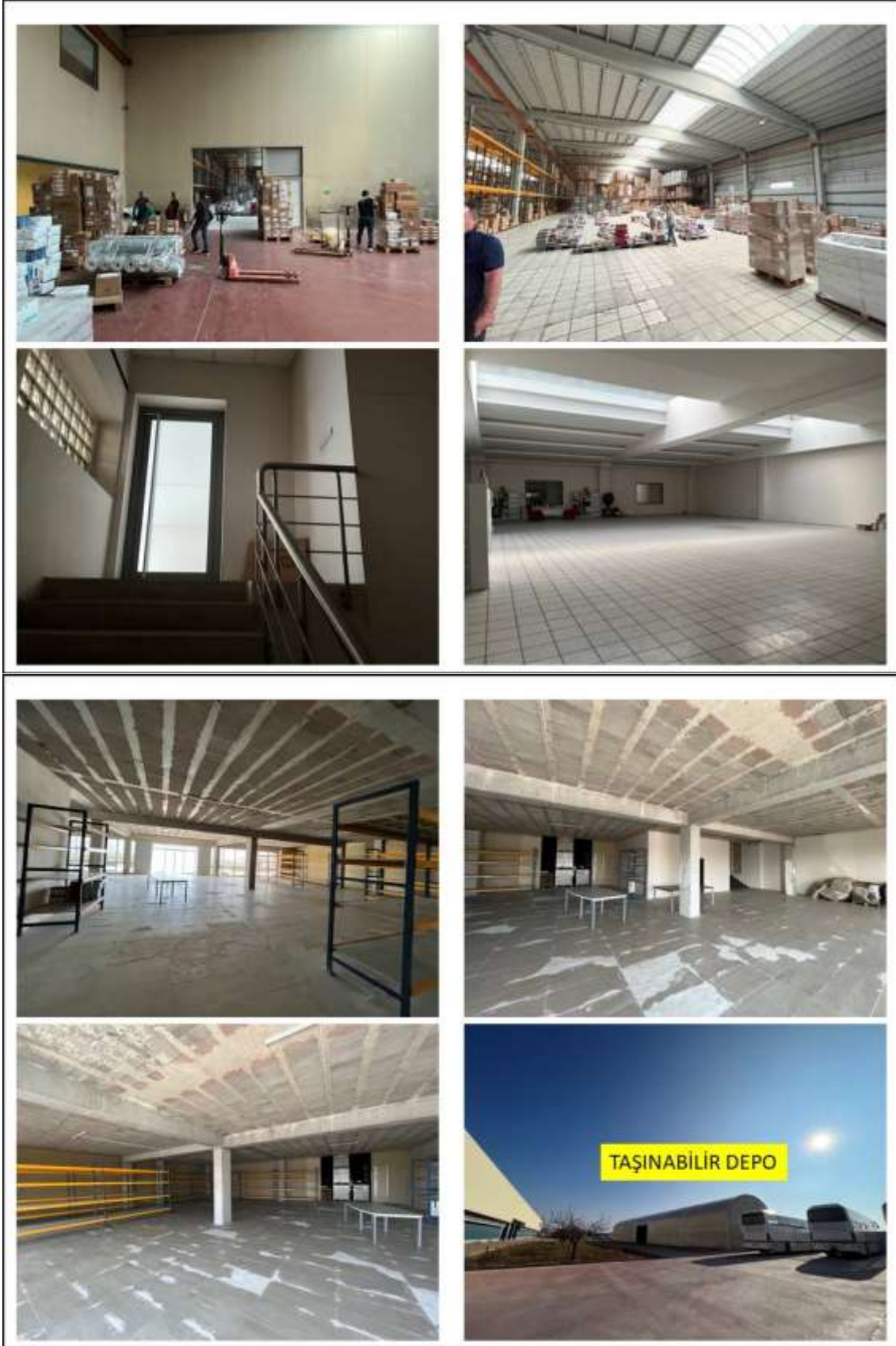
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

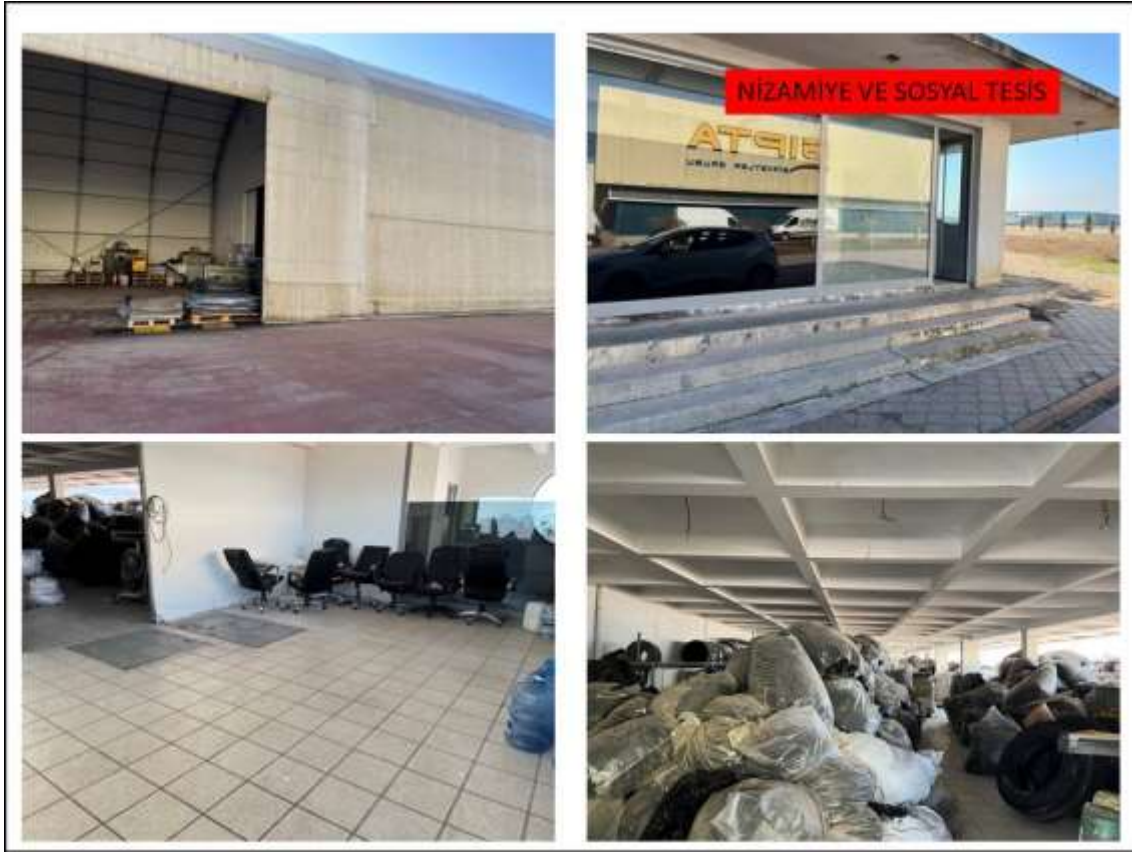
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



NUFUS VE
MÜHÜRLEME BİRE
TUTANAK KODU: 100

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
1801170549	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1551170549

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

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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. Belgayı veren kurum		2. Belganın veriliş amacı ☒ Kısmi Kullanım İznı ☐ Yapı Kullanma İznı		4. Belganın onay tarihi		5. Belge no.	
3. Belgaya esas ruhsat		6. Pafta no.		7. Ada no.		8. Parşel no.	
☐ Yeni yapı ☒ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		9. İmar planı onay tarihi		10. Parşelasyon planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no.su	
12. Parşel kullanım amaç ve alanı (m2)		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tesatı belgesi veren kurum	
16. Tapu tesatı 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. 29.08.2002		49	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		24. Vergi dairesi sicil no.		25. 22.05.2002-98		SANAYİİ	
26. 18.05.2001		27. 5-200-1		28. 16-8-200-1		129	
29. 29.05.2001		30. 16-8-200-1		31. 16-8-200-1		129	
32. 29.05.2001		33. 16-8-200-1		34. 16-8-200-1		129	
35. 29.05.2001		36. 16-8-200-1		37. 16-8-200-1		129	
38. 29.05.2001		39. 16-8-200-1		40. 16-8-200-1		129	
41. 29.05.2001		42. 16-8-200-1		43. 16-8-200-1		129	
44. 29.05.2001		45. 16-8-200-1		46. 16-8-200-1		129	
47. 29.05.2001		48. 16-8-200-1		49. 16-8-200-1		129	
50. 29.05.2001		51. 16-8-200-1		52. 16-8-200-1		129	
53. 29.05.2001		54. 16-8-200-1		55. 16-8-200-1		129	
56. 29.05.2001		57. 16-8-200-1		58. 16-8-200-1		129	
59. 29.05.2001		60. 16-8-200-1		61. 16-8-200-1		129	
62. 29.05.2001		63. 16-8-200-1		64. 16-8-200-1		129	
65. 29.05.2001		66. 16-8-200-1		67. 16-8-200-1		129	
68. 29.05.2001		69. 16-8-200-1		70. 16-8-200-1		129	
71. 29.05.2001		72. 16-8-200-1		73. 16-8-200-1		129	
74. 29.05.2001		75. 16-8-200-1		76. 16-8-200-1		129	
77. 29.05.2001		78. 16-8-200-1		79. 16-8-200-1		129	
80. 29.05.2001		81. 16-8-200-1		82. 16-8-200-1		129	
83. 29.05.2001		84. 16-8-200-1		85. 16-8-200-1		129	
86. 29.05.2001		87. 16-8-200-1		88. 16-8-200-1		129	
89. 29.05.2001		90. 16-8-200-1		91. 16-8-200-1		129	
92. 29.05.2001		93. 16-8-200-1		94. 16-8-200-1		129	
95. 29.05.2001		96. 16-8-200-1		97. 16-8-200-1		129	
98. 29.05.2001		99. 16-8-200-1		100. 16-8-200-1		129	

YAPI SAHİBİNİN 22. Adı soyadı, ünvanı: **GIPTA HEDİYELİK REK.ÜR.İN.SN.A.S.** 23. Bağlı olduğu vergi dairesi: **KIZILBEY** 24. Vergi dairesi sicil no.: **3950067062** 25. Adres: **LAZINKARABEKİR CAD.NO:7/82-93**

YAPI MÜTEAHHİDİNİN 27. Adı soyadı, ünvanı: **GIPTA HEDİYELİK REKLAM ÜR.İN.SN.A.S.** 28. Hukukî durumu: **SEBAHATTİN KALAY** 29. Büro tesatı no.: **25652** 30. Büro tesatı no.: **3950067062** 31. Vergi dairesi sicil no.: **3950067062** 32. Sigorta sicil no.: **3950067062** 33. Sigorta sicil no.: **3950067062** 34. Mühür tarihi ve no.: **3950067062** 35. Mühür tarihi ve no.: **3950067062** 36. İmza: **3950067062** 37. İmza: **3950067062** 38. Adres: **3950067062** 39. Adres: **3950067062** 40. Adres: **3950067062** 41. Adres: **3950067062** 42. Adres: **3950067062** 43. Adres: **3950067062** 44. Adres: **3950067062** 45. Adres: **3950067062**

ŞANTİYE ŞEFİNİN 38. Oda sicil no.: **25652** 39. Büro tesatı no.: **3950067062** 40. Oda tesatı no.: **3950067062** 41. Sigorta sicil no.: **3950067062** 42. Sigorta sicil no.: **3950067062** 43. Mühür tarihi ve no.: **3950067062** 44. Mühür tarihi ve no.: **3950067062** 45. İmza: **3950067062** 46. İmza: **3950067062** 47. Adres: **3950067062** 48. Adres: **3950067062** 49. Adres: **3950067062** 50. Adres: **3950067062** 51. Adres: **3950067062** 52. Adres: **3950067062** 53. Adres: **3950067062** 54. Adres: **3950067062** 55. Adres: **3950067062** 56. Adres: **3950067062** 57. Adres: **3950067062** 58. Adres: **3950067062** 59. Adres: **3950067062** 60. Adres: **3950067062** 61. Adres: **3950067062** 62. Adres: **3950067062** 63. Adres: **3950067062** 64. Adres: **3950067062** 65. Adres: **3950067062** 66. Adres: **3950067062** 67. Adres: **3950067062** 68. Adres: **3950067062** 69. Adres: **3950067062** 70. Adres: **3950067062** 71. Adres: **3950067062** 72. Adres: **3950067062** 73. Adres: **3950067062** 74. Adres: **3950067062** 75. Adres: **3950067062** 76. Adres: **3950067062** 77. Adres: **3950067062** 78. Adres: **3950067062** 79. Adres: **3950067062** 80. Adres: **3950067062** 81. Adres: **3950067062** 82. Adres: **3950067062** 83. Adres: **3950067062** 84. Adres: **3950067062** 85. Adres: **3950067062** 86. Adres: **3950067062** 87. Adres: **3950067062** 88. Adres: **3950067062** 89. Adres: **3950067062** 90. Adres: **3950067062** 91. Adres: **3950067062** 92. Adres: **3950067062** 93. Adres: **3950067062** 94. Adres: **3950067062** 95. Adres: **3950067062** 96. Adres: **3950067062** 97. Adres: **3950067062** 98. Adres: **3950067062** 99. Adres: **3950067062** 100. Adres: **3950067062**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. İSİTMA SİSTEMİ 69. YAKIT CİNSİ 70. TESİSATLAR 71. SICAK SU 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI 73. YAPI SİSTEMLERİ 74. KULLANILAN MALZEME 75. DÖŞEME

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznı düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü boru ve kollar, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, beşli olduğu bağımsız 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 kullanım(lar).

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

76. Tarih ve Numarası	77. Ünvanın adı	Konutun salonu dahil oda sayısı	1. oda	2. oda	3. oda	4. oda	5. oda	6. oda	7. oda	TOPLAM
		78. Daire 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

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	II. ANKARA, İlçe: SINCAN, Mahalle: GAZİ, Cadde/Sokak: GİPTA CADDE, Dış Kapı No: 3, Ada: 574, Parsel: 7
Arsa Alanı	:	43221,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	1827,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	3

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

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



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

574 ADA 7 PARSEL		MIMARI TASARIM			
MIMARI UYGULAMA PROJESİ		TÜLİN ÇETİN			
TADILAT 2 VIP OFIS BİNASI		LTD. ŞTİ.			
Şehit Ersen Caddesi Tel : 0312 426 76 02 Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03 No: 5/2 B Blok 06680 Çankaya ANKARA Hittit V.D. 8250086821 mimari.tasarim@ttnet.net.tr					
TMMOB ONAY Reyhan DUMAN Mimar Cda Sicil No: 27103 A 0547010		YAPI DENETİM ONAY Mesur GÜNEŞDOĞRAN Mimar Proje Denetçisi No: 3523 UYGUNDUR			
MÜELLİF ONAY BELEDİYE NÜSHASI					
YAPI ADA : 574 PARSEL : 7 KULLANMA AMACI : OFİS (SANAYİ TESİSİ) BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ TASİYİCİ SİSTEM : BA, PREFABRİK ADRES : TEMELLİ		MAL SAHİBİ AD SOYAD : GİPTA OFİS KIRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKİTYLER /ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062			
MÜTEAHHİT AD SOYAD : GİPTA OFİS KIRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YSKİTYLER /ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062					
PROJE GRUBU					
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					
BU PROJE 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KAPSAMINDADIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.Ç. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİNİ OLMADAN ÇOĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ.					
MİMARİ PROJE					
ÇİZİM	SELİN GÜRKAN				
ÖLÇEK	1/500, 1/50, 1/20				
ÇİZİM TARİHİ	KASIM 2007				
PROJE NO	TÇ 2005-7				
PAFTA ADEDİ	? MİMARİ PAFTA				
NOTLAR:					

FORM

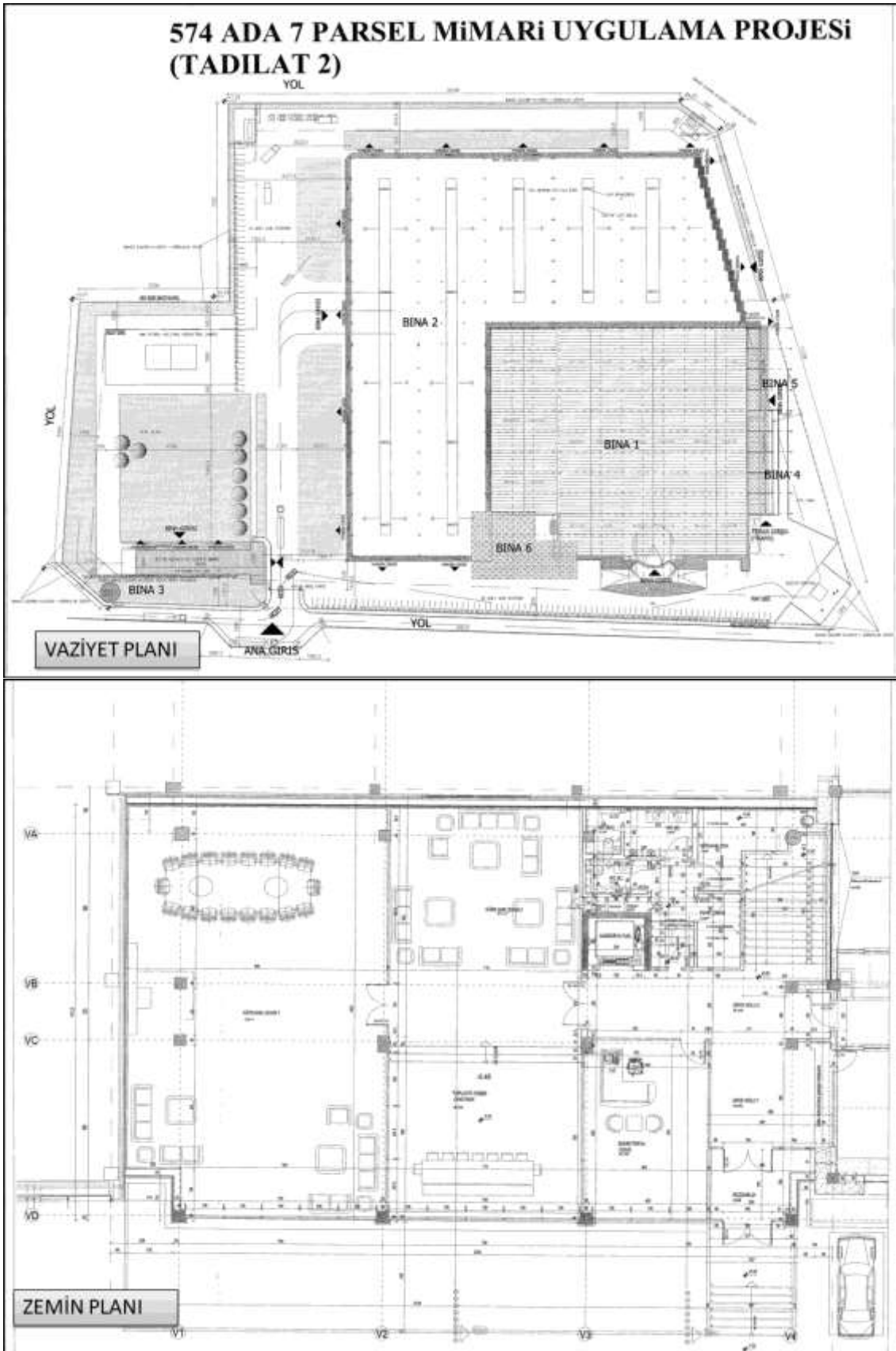
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

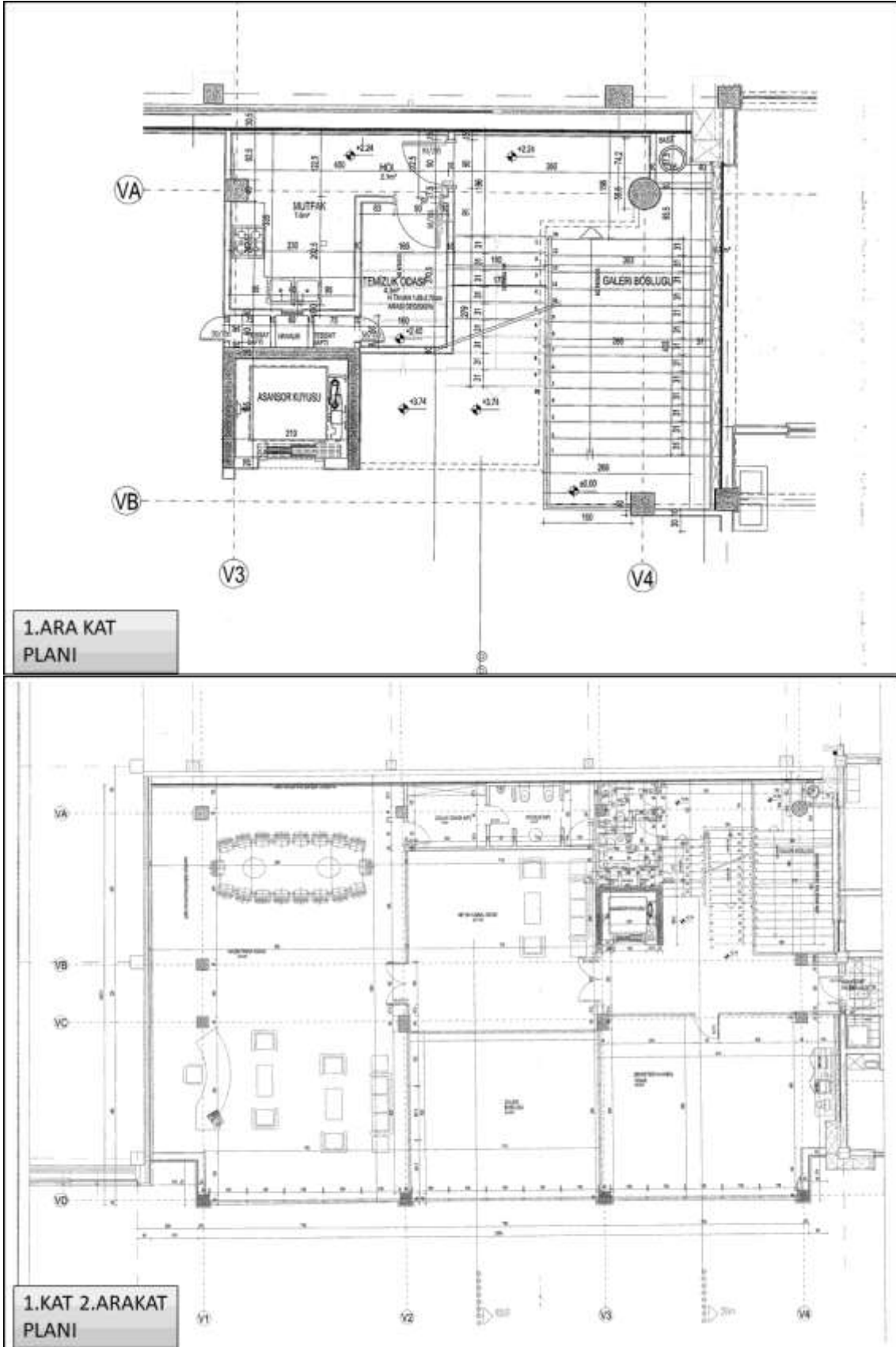
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

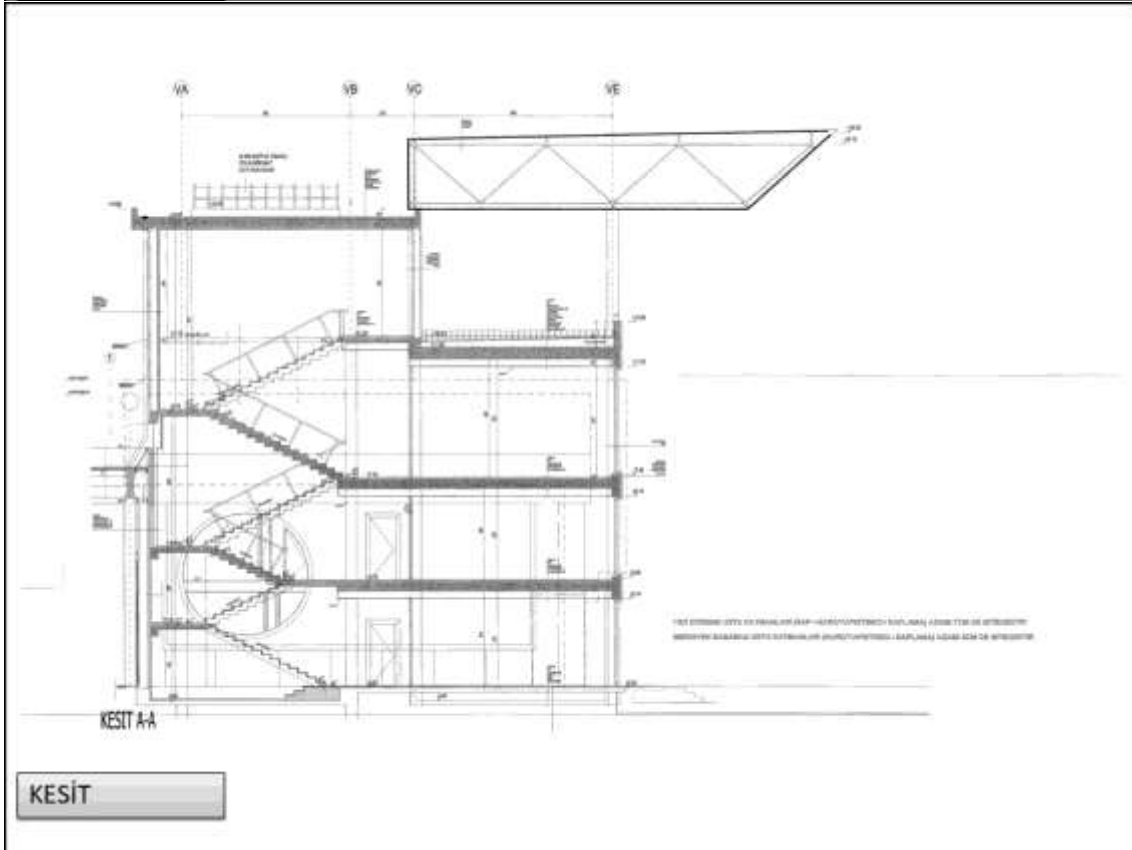
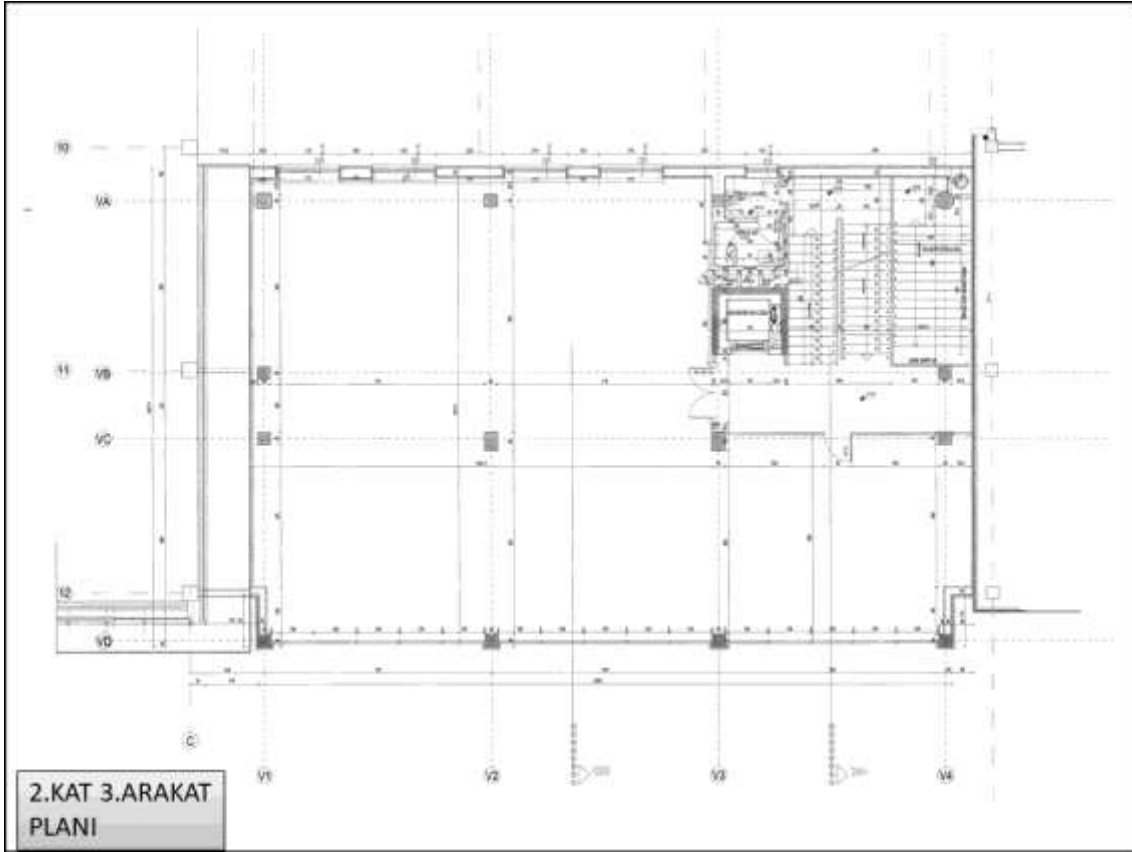
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



574 ADA 7 PARSEL		MİMARI UYGULAMA PROJESİ TADILAT 1		MİMARI TASARIM LTD. ŞTİ.	
		Şehit Ersan Caddesi Tel: 0312 426 76 02 Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03 Hizmet Bldi: 06080 Çankaya ANKARA Hitit V.D. 8250086821 mimari.tasarim@ttnet.net.tr			
TMMOB ONAY Reyhan DEMİR Mimarlar Odası Oda Sicil No: 27103		YAPI DENETİM ONAY Mesut GEMİSDOĞRAYAN Mimar Proje Denetçisi No: 3523		MÜELLİF ONAY TULİN ÇETİN	
YAPI ADA : 574 PARSEL : 7 KULLANMA AMACI : DEPO+SOSYAL UNİTELER (SANAYİ TESİSİ) BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ TASİYİCİ SİSTEM : BA. PREFABRİK ADRES : TEMELLİ		MAL SAHİBİ AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YİSKİTLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLİDERE V.D. 395 0067 062		MÜTEAHHİT AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTASYİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ YMALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 7/82 YİSKİTLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLİDERE V.D. 395 0067 062	
PROJE GRUBU					
DISİPLİN	İSİM	DİPLOMA NO	ODA NO	BÜRO TESCİL NO	İMZA
MİMARI	TULİN ÇETİN	22389	TMMOB 17702	06.1546	
STATİK					
TESİSAT					
ELEKTRİK					
JEOLÖJİK ETÜD					
PLANLAMA					
PEYZAJ					
BU PROJE 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KAPSAMINDADIR. T.Ç. MİMARI TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALİ OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.Ç. MİMARI TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİN OLMADAN ÇOĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ.					
MİMARI PROJE					
ÇİZİM	S.DURUL				
ÖLÇEK	1:500, 1:700, 1:20				
ÇİZİM TARİHİ	AĞUSTOS 2007				
PROJE NO	TÇ 2005-7				
PAFTA ADEDİ	8 MİMARI PAFTA				
NOTLAR:					

FORM

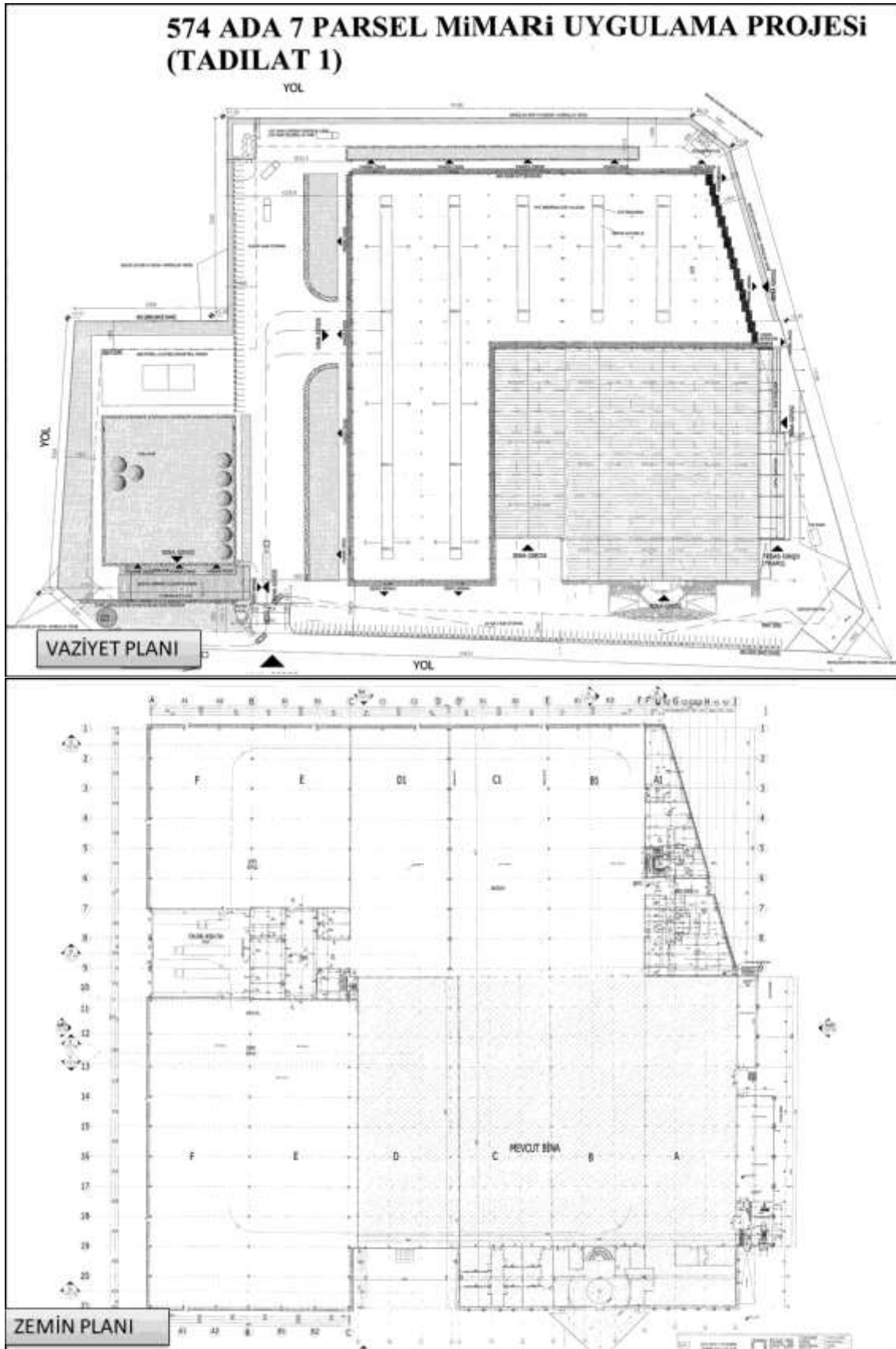
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

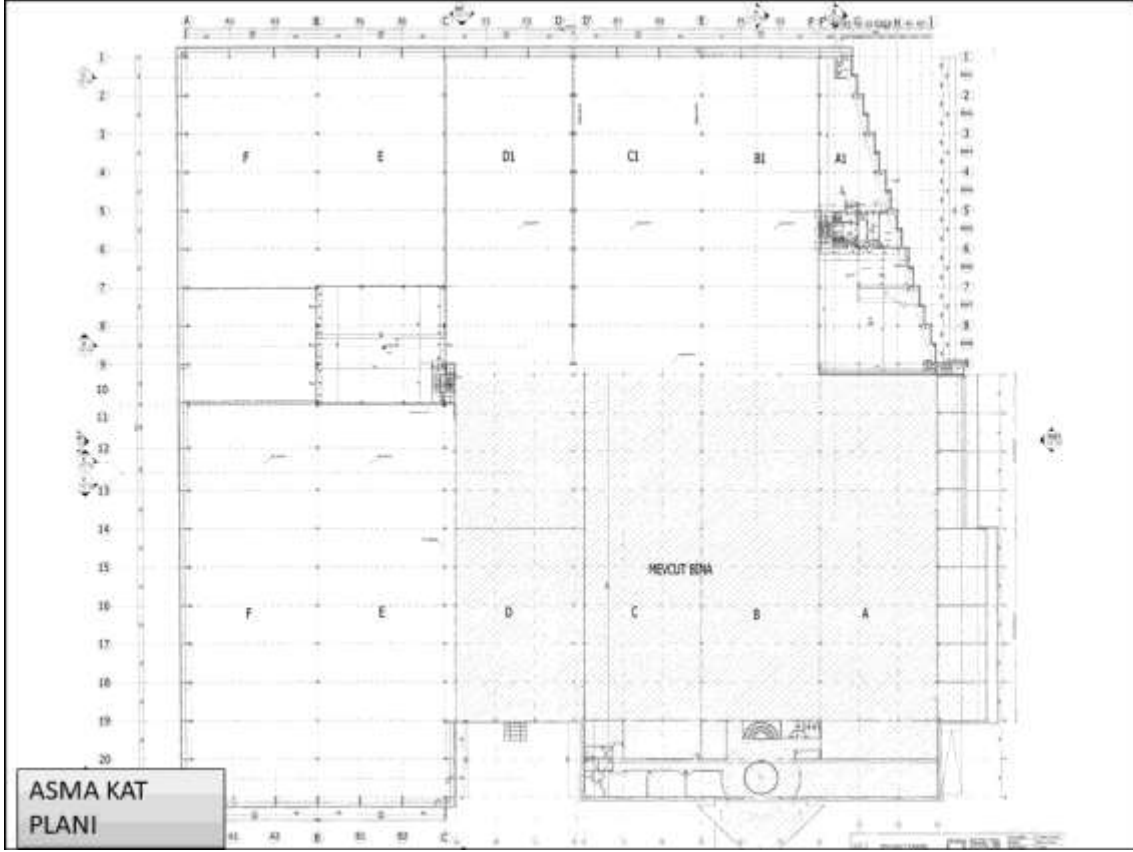
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

574 ADA 7 PARSEL		MİMARİ TASARIM TÜLİN ÇETİN LTD. ŞTİ.	
SOSYAL MERKEZ VE NİZAMIYE BİNASI			
M MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		Şehit Ersan Caddesi Tel : 0312 426 76 02 Çobanyıldızı Sokak Faks: 0312 426 76 03 No: 5/2.B Blok 06680 Çankaya ANKARA Hizmet V.D. 8250086821 mimar.tasarim@ttnet.net.tr	
TMMOB ONAY TMMOB ANKARA ŞUBESİ 27103 1954 AR OD		YAPI DENETİM ONAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Mesut GÜMÜŞDOĞRAN Mimar Proje Denetçisi No: 3523	
MÜELLİF ONAY MİMARLAR ODASI 06.1167 17/02 TÜLİN ÇETİN			
YAPI ADA : 574 PARSEL : 7 KULLANMA AMACI : SOSYAL MERKEZ VE NİZAMIYE BELEDİYE/İLÇE : TEMELLİ TASİYİCİ SİSTEM : BA-ÇELİK ADRES : TEMELLİ		UYGUNDUR MAL SAHİBİ AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTAŞİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ MALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 702 İSKİTİLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062	
MÜTEAHHİT AD SOYAD : GİPTA OFİS KİRTAŞİYE ve PROMOSYON ÜRÜNLERİ MALAT SANAYİ A.Ş. ADRES : KAZIM KARABEKİR CAD. 702 İSKİTİLER/ANKARA VERGİ DAİRESİ VE NO : KAVAKLIDERE V.D. 395 0067 062			
PROJE GRUBU			
DISİPLİN	İSİM	DİPLOMA NO	ODA NO
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. T.C. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN MALI OLUP HER HAKKI SAKLIDIR. T.C. MİMARİ TASARIM LTD. ŞTİ.'NİN İZİNİ OLMDAN ÇOĞALTILAMAZ, KOPYA EDİLEMEZ, İSLENEMEZ, ÖDÜNCÜ VERİLEMEZ VE KULLANILAMAZ.			
MİMARİ PROJE			
ÇİZİM	S.DURUL		
ÖLÇEK	1/200, 1/50		
ÇİZİM TARİHİ	TEN/OLUJ 2007		
PROJE NO	TÇ 2004-1		
PAFTA ADEDİ	5 MİMARİ PAFTA		
NOTLAR:			

FORM

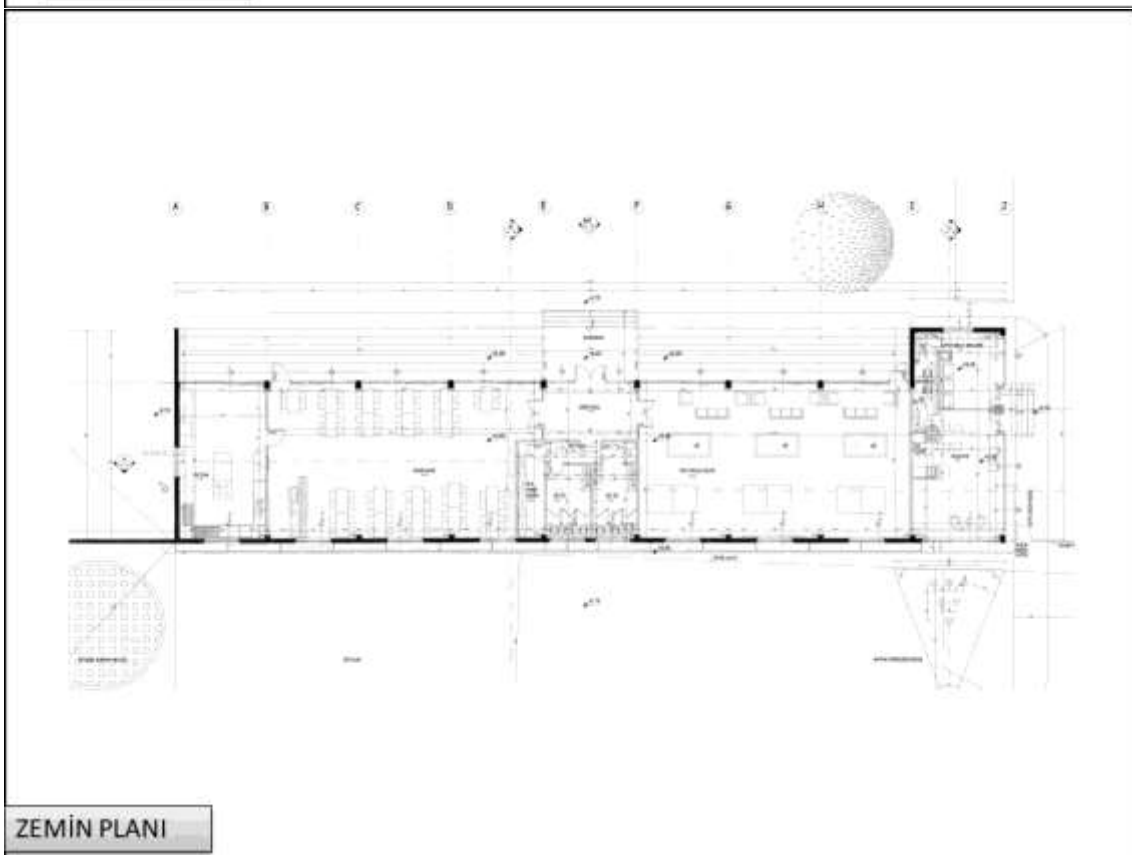
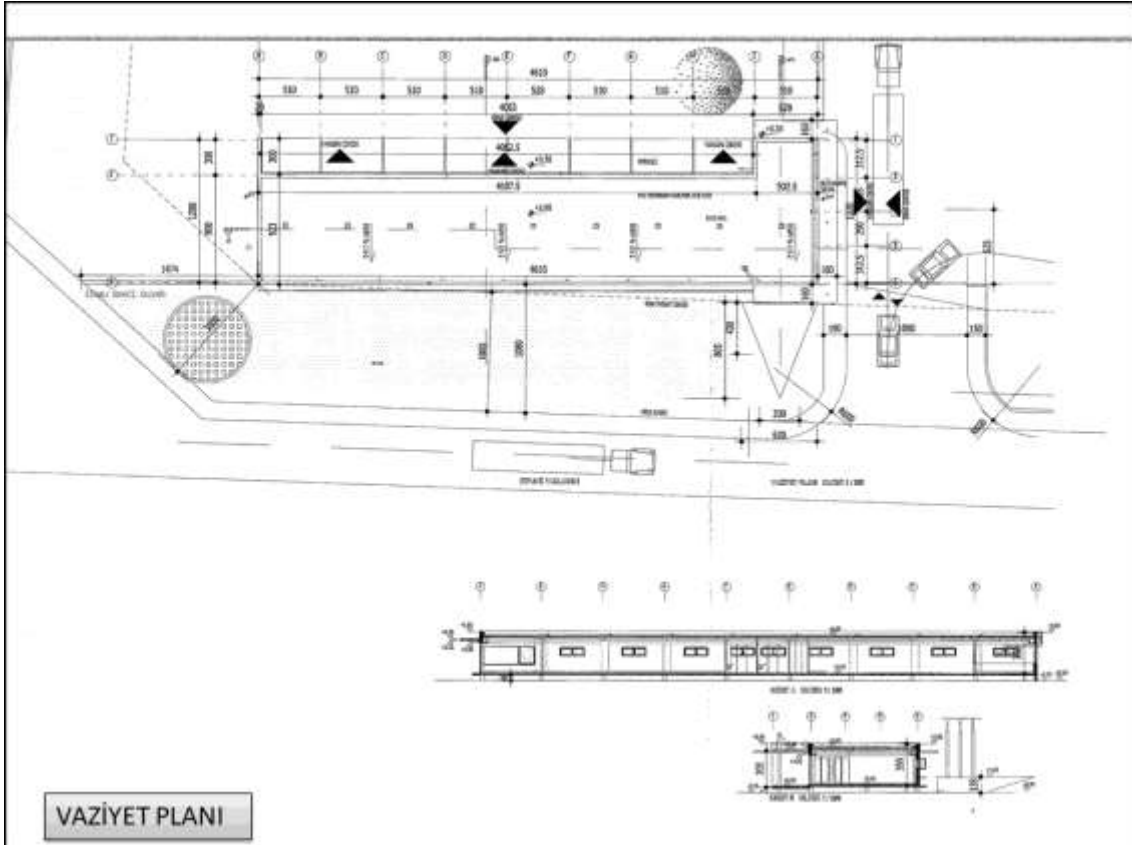
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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 Yüzölçümü(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 Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 30-12-2009 37703	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

FORM

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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	YILLIK %39.00	1/0	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 değişken r	2/1	FBK	Sincan - 11-03-2022 13:51 - 15528
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - TEMELLİ Mah. - (Aktif) - 574 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:4913791) GIPTA OFİS KIRTASIYE VE PROMOSYON ÜRÜNLERİ İMALAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	140000000.00 TL	Sincan - 11-03-2022 13:51 - 15528	-	

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

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



4 / 4

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Seçkin ÖZDEMİR			
Eğitim Durumu Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi / İnşaat Mühendisliği			
SPK Lisans No: 902369			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2015-2019	Kadrolu 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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.06.2021

Belge No: 2021-01.4027

Sayın Seçkin ÖZDEMİR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



Tarih: 1.03.2019

No: 902369

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

SEÇKİN ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1757

Sayın Dinçer KARAÇAY

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurulunda

Tarih : 24.03.2015

No : 404174

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Diğer KARAYAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr