

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi, 10872 Ada 5 Parsel üzerinde konumlu “6 adet İŞYERİ Vasıflı Gayrimenkulün G.Y.O. tebliğinin 34.1.g Maddesine istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 28.12.2021

Rapor No: 2021.ZGYO.7

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
 - 3.6.1 Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin sınırlama
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

FORM

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

- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı Denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) vedegerlemesi 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 değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili her hangi bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama
- 3.12. Taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bilgileri

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 ve Proje Geliştirmede 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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana 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
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi 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 : 28.12.2021

1.2 Rapor Numarası : 2021.ZGYO.7

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soy Adları
Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)

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 13.10.2021 ve 24.12.2021 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

06.10.2021 / 2021/296

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor 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 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 güncel sermayesi 1.000.000 TL'dir

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,
Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

Ortaklık Yapısı	Tutarı	Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.090.371.040	65,84%
Fiili Dolaşımdaki Pay	889.029.831	18,94%
Toplam	4.693.620.000	100,00%

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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.

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 Ada 5 Parsel, 676 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazın Cari Pazar Değerinin belirlenmesi

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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:



İzmir İli

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir ilinin yüz ölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

İzmir ili, 2019 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 263 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. (Tuik verilerinde 2020 ve 2021 yılı bulunmamaktadır.) Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

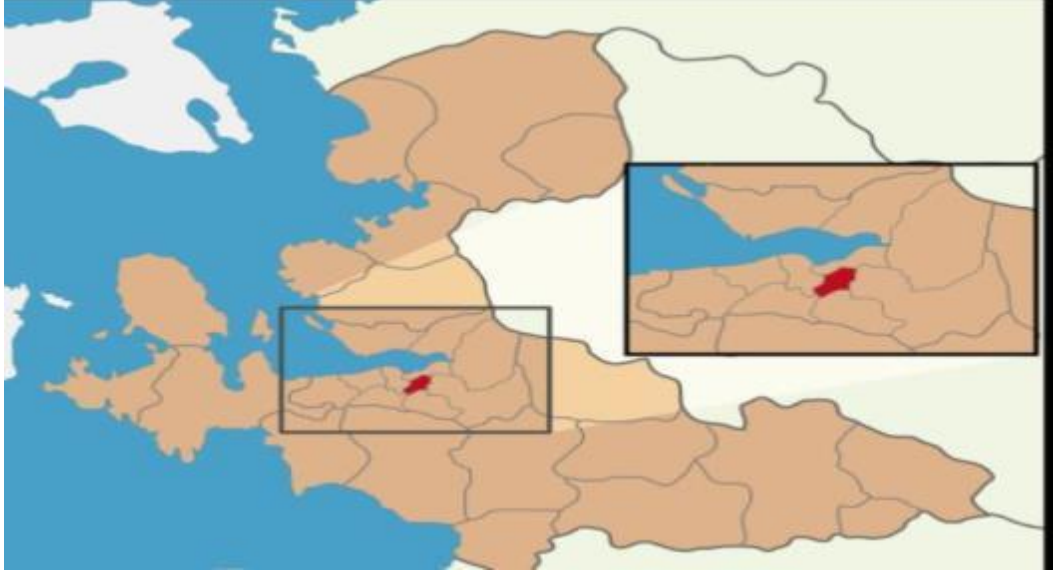
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliğa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

Karabağlar İlçesi



Karabağlar, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Konak, doğusunda Buca ve Gaziemir, güneyinde Menderes, batısında Güzelbahçe ve Seferihisar, kuzeybatısında Balçova ve Narlıdere ilçeleri bulunmaktadır. Nüfus bakımından İzmir'in Buca'dan sonra en büyük ikinci ilçesidir.

İzmir Çevre Yolu ilçeden geçmektedir. İlçeye ulaşım İzmir metrosu ve ESHOT otobüsleri ile sağlanmaktadır. İlçede bir Bisim istasyonu bulunmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz; Yunus Emre Mahallesi, Yeşillik Caddesi No: 416A ve No:416 D:11,21,22,31,32 Karabağlar /İZMİR Posta adresinde konumlandır.

BB NO	DIŞ KAPI	CADDE	İÇ KAPI NO	UAVT
1	416A	YEŞİLLİK		5026027317
2	416	YEŞİLLİK	11	5285185665
3	416	YEŞİLLİK	22	5471998418
4	416	YEŞİLLİK	21	5462483156
5	416	YEŞİLLİK	32	5244017975
6	416	YEŞİLLİK	31	5282528487

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi'nde 10872 ada 5 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Cumhuriyet Anadolu Lisesi'ne mesafesi 450m ,
- Karabağlar Belediye Hizmet Binası'na 1,5km ,
- İzmir Çevre Yolu Bağlantı Kavşağı'na 3,5km
- Paşaköprü Mezarlığı'na yaklaşık 1km mesafededir.

Değerleme konusu taşınmazlar, Karabağlar ilçesi ortasından geçen ve kuzeyde Karşıyaka-Konak güneyde Gaziemir Menderes ilçelerini birbirine bağlayan Yeşillik Caddesi batı kenarında konumludur. Taşınmazlara, Yeşillik Caddesi Dostluk Bulvarı Kavşağından itibaren Gaziemir istikametinde yaklaşık 250m kadar ilerlenerek ulaşılır. Yeşillik Caddesi aynı zamanda toplu ulaşım güzergahı içinde yer almakta olup, belediye otobüsleri hizmeti mevcuttur.

FORM

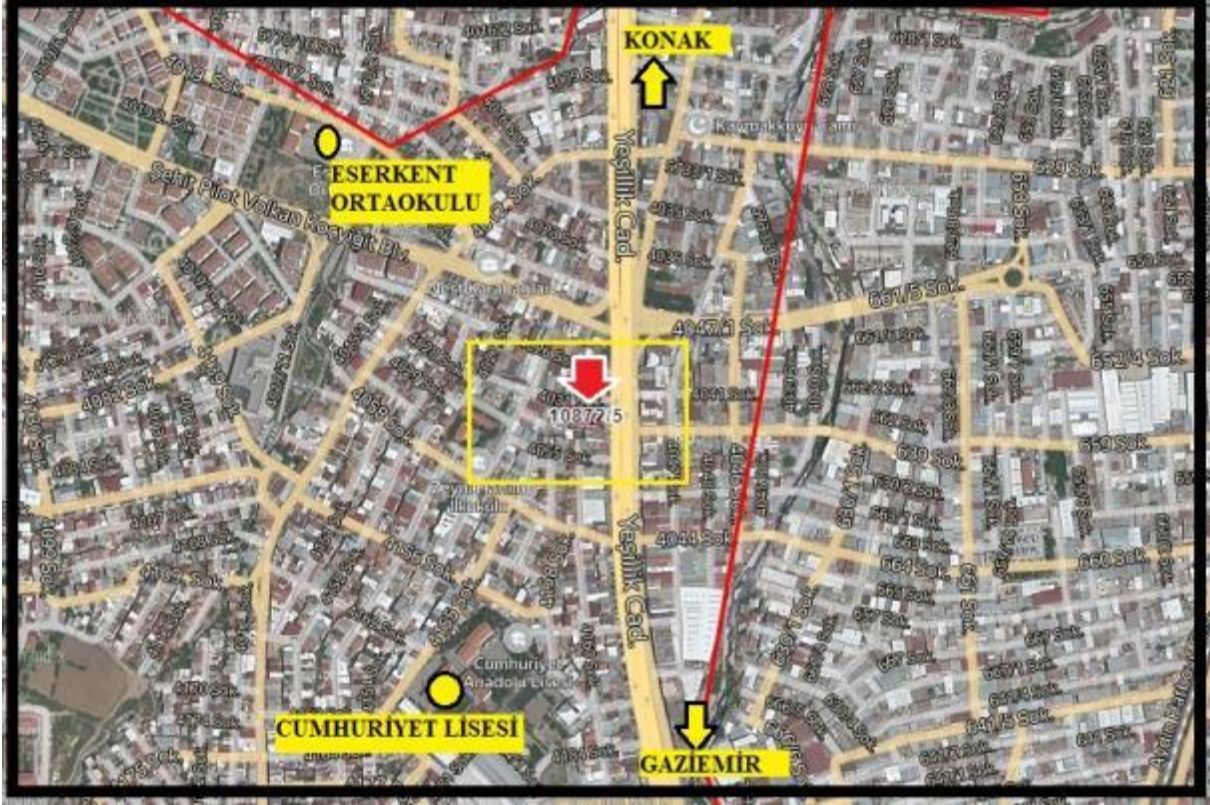
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada 5 parsel, üzerinde konumlu, “İş yeri” nitelikli ve 1,2,3,4,5,6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerdir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Karabağlar
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Karabağlar
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	10872
Parsel No.	:	5
Yüzölçümü	:	676 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ
Tarih ve Yevmiye	:	24.02.2021 ve 4996 yevmiye

İD NO	BB NO	İÇ KAPI NO	KAT NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAHİFE	MALİK
113435084	1	416A	ZEMİN + ASMA	199	676	85	8376	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
113435085	2	11	1	163	676	85	8377	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
113435086	3	22	2	89	676	85	8378	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
113435087	4	21	2	68	676	85	8379	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
113435088	5	32	3	89	676	85	8380	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
113435089	6	31	3	68	676	85	8381	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
				676	676			

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Karabağlar Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaza ait imar dosyası Karabağlar Belediyesinde incelenmiştir. Dosyada yer alan ruhsat ve iskan bilgileri aşağıdaki gibidir:

- 21.03.2019 tarih ve 92 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat; 3-B yapı sınıfında, yol kotu altı 1, yol kotu üstü 4 katlı toplamda 5 katlı binaya , 1255,43m2 işyeri, 589,5 m2 ortak alan,413,98m2 garaj olmak üzere toplam 2258,91m2 yeni inşaat için düzenlenmiştir..
- 20.08.2019 tarih ve 226 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat; isim değişikliği için düzenlenmiştir.
- 26.04.2021 tarih ve 47626(40) nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, iskan; 1255,43m2 işyeri, 589,5 m2 ortak alan,413,98m2 garaj için düzenlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 21.03.2019 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılan incelemelerde tarafımıza ibraz edilen binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Yerinde projesinden farklı olarak 1.katta ara duvarların kısmen kaldırılmış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit nitelikli olup geri dönüştürülebilir değişikliklerdir. Herhangi bir ruhsat alınması gerekmemektedir.
- Karabağlar Belediyesi'ndeki dosyası içinde ayrıca numarataj krokisi, aplikasyon krokisi, yapı yeri uygulama krokisi vb. şematik dökümanlar incelenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın ilgili mevzuatlar kapsamında gerekli tüm izinleri alınmış olup, belgeleri tamdır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

21.12.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazların bağımsız bölüm niteliği "**İŞ YERİ**" şeklindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili mülkiyet değişikliği olmamıştır. İmar durumundaki değişiklik 3.7 maddesinde açıklanmıştır.

Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri:

Karabağlar Tapu Müdürlüğünde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmediği öğrenilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Taşınmazların Maliki **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** olup 24-02-2021 tarih ve 4996 yevmiye ile Kat İrtifak Tesisi işlemi ne istinaden tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 21.12.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (01-07-2021 tarih,17060 yevmiye)
 - Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (24-02-2021 tarih, 4996 yevmiye)
 - 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (10-09-2018 tarih, 19351 yevmiye)
- * Söz konusu Riskli Yapı beyanı yıkılmış olan eski yapı için konulmuş olup, kaldırılması önerilmektedir.

Hak ve Mükellefiyetler

- İrtifak Hakkı : Krokisinde A harf ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harf ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM (10-01-2020 tarih, 836 yevmiye)

3.6.1 Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Karabağlar Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;
10872 ada 5 parsel : 22.10.2020 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı Revizyon İmar Planı dahilinde, T1-Ticaret Alanı lejantına sahip, Emsal:2,50 yencok 21,50m yapılaşma koşullarına sahip imar adası içinde yer almaktadır.

Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı Revizyon İmar Planı plan notlarına göre

*T1-Ticaret Alanlarında konut yapılamaz.

*Bu alanlarda minimum ifraz (en küçük parsel) koşulu 1000m2 dir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 alanlarda B-3 ve B-4 yapılaşma koşullarına sahip tüm imar adalarında Emsal:2,50 yapılaşma koşullu yeni imar planına göre 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi hükümleri uygulanacaktır.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmuştur.

*Taşınmaz, eski imar planına göre bitişik nizam 4 kat, Metropolitan Aktivite Merkezi lejantına sahip olup, 22.10.2020 tarihinde onanan yeni imar planına göre T1-Ticaret Alanı lejantına sahip, Emsal:2,50 yenecek 21,50m yapılaşma koşullarına sahip imar adası içinde yer almaktadır. Ayrıca taşınmaz yeni imar planına göre 3194 Sayılı Kanununun 18.Madde Hükümlerine tabidir.

3.7. 1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Karabağlar Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre; taşınmaz için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.10.09.2018 tarih ve 19351 yevmiye ile önceki yapı için konulan Riskli Yapı beyanının kaldırılması önerilmektedir.

ESKİ İMAR PLANI

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki Engellilerle İlgili Hükümlere Uyulacaktır			
İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR.			
YIKIM VE HAFRİYAT İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.			
ARŞİVE AİTTİR			
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki Engellilerle İlgili Hükümlere Uyulacaktır			
İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR.			
YIKIM VE HAFRİYAT İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.			
ARŞİVE AİTTİR			
İMAR DURUMUNU BELİRTEN: Ayfer Mutlu TURSUN ÇİZEN: Hediye YURDAKUL.			
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLİ : İZMİR	MAHALLE : YUNUS EMRE	İng.Nizamı ve Nisbeti	BITİŞİK NİZAM
ASTROLON PAFTA: 21M3A	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi 4 KAT
			Bina Derinliği KROKIYE GÖRE

FORM

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

YENİ İMAR PLANI



3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına 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.

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi kapsamında portföyde bulundurulmasında sakınca olmayacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanununun 26.Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personelince üstlenilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Değerleme konusu taşınmazlar ‘‘ İş Yeri ‘‘nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili her hangi bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.12. Taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bilgileri

Gayrimenkule ait 26.06.2020 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi ekte sunulmuştur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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

Bölgede genel hakim dokuyu 4-6 katlı genellikle ticari kullanımlara sahip , bitişik nizamda inşa edilmiş ticari müstakil binalar oluşturmaktadır. Yapılaşma oranı oldukça yüksek seviyededir. Bölge orta gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapısı tamamlanmış durumdadır. Yeşillik Caddesi aynı zamanda toplu ulaşım güzergahı içinde yer almaktadır. Bölgenin trafik yoğunluğu yüksek seviyededir. Bölge kent genelinde tanınmışlığı yüksek olup, uluslararası markaların ve kurumsal firmaların rağbet gösterdiği bir ticari lokasyona sahiptir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyirde olacağı ön görülmektedir.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2019 yılının sonlarında ortaya çıkan Kovid-19 salgını halen küresel düzeyde etkisini sürdürmektedir. Kovid-19 salgınına ve alınan önlemlere bağlı olarak iktisadi faaliyet 2020 yılı ikinci çeyreğinde önemli ölçüde daraldıktan sonra üçüncü çeyrekte toparlanma eğilimine girmiştir. Bununla birlikte, uzun zamandır tecrübe edilmeyen yaygınlıktaki bir salgınla karşılaşılmasının ardından geçen sürede; milyonlarca insan sağlık problemi yaşamış, hayatını kaybetmiş, işsiz kalmış, sosyal ve ekonomik zorluklar daha da keskinleşmiştir. Salgının ortaya çıkmasıyla yaşanan sağlık krizini sınırlandırmak amacıyla kısıtlama tedbirleri alınmış, ekonomik aktivite ve ticaret hacmi tarihi düzeyde gerilemiş, buna paralel olarak işsizlik oranları artmıştır. Kısmi veya tam kapanma uygulamaları ve sosyal mesafe önlemleri özellikle hizmet sektörü üzerinde etkili olmuş, dünya genelinde imalat ve hizmet sektörlerinin büyüme oranları da söz konusu dönemde önemli ölçüde farklılaşmıştır. Hizmet sektörünün küresel anlamda önemli bir istihdam kaynağı olması işgücü piyasasındaki toparlanmanın da üretimdeki toparlanma eğiliminin gerisinde kalmasına neden olmuştur. Bu süreçte, salgının ekonomiler üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla dünya genelinde büyük çaplı genişletici para ve maliye politikaları devreye alınmıştır.

Kısıtlayıcı tedbirlerin hafifletilmesiyle 2020 yılında küresel ekonomi bir miktar toparlanma kaydetmişse de Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması ile yeniden gündeme gelen önlemlerin başta Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok ülkede tekrar uygulamaya konulmasıyla, ekonomik aktivitedeki toparlanma ivme kaybetmiştir. Zorlu geçen 2020 yılının ardından, küresel ekonomi salgının en kötü evrelerinden çıkmaya başlamıştır. Salgın sonrası oluşan ekonomi ve sağlık krizine karşı dünya genelinde ortaya konulan hızlı politika tepkileri muhtemel daha kötü sonuçları önlemiştir. Nitekim, uluslararası kuruluşların güncel küresel büyüme tahminlerinde salgının ilk dönemlerine kıyasla daha iyimser bir tablo öngörülmektedir. Ancak, iktisadi görünüm bölgeler ve ülkeler arasında belirgin bir şekilde farklılaşmaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Uzaktan çalışma, e-ticaret gibi yeni çalışma ve ticaret yöntemlerine hızla uyum sağlayan ve bu yöntemlerin kullanılmasına uygun bilgi ve iletişim teknoloji altyapısına sahip olan, ekonomik tedbirlerle hane halkı ve iş alemini destekleyen, salgınla iyi mücadele edip aşya yaygın erişimi sağlayabilen ülkeler bu süreçte daha güçlü bir ekonomik performans sergilemiştir.

Salgının ilk şokunun ardından, aşı çalışmalarında sağlanan ilerleme ve salgın yönetimine yönelik alınan acil tedbirler, küresel ekonominin 2021 yılında görece bir toparlanma eğilimine girmesinde belirleyici olmuştur. Yıl ortasından itibaren salgından en fazla etkilenen hizmetler sektörünün de güçlü toparlanmaya başladığı görülmektedir. 2020 yılında yüzde 3,2 oranında daralan küresel ekonominin, düşük bazın da etkisiyle 2021 yılında yüzde 6 oranıyla çok kuvvetli bir büyüme gerçekleştireceği ve pek çok ülkenin milli gelirinin 2021 yılında veya 2022 yılı ortalarında salgın öncesi seviyesine ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, aşya erişimin ve aşılama hızlarının ülkeler arasında farklılaşması, büyüme görünümündeki iyileşmenin farklı hızlarda gerçekleşmesine neden olurken, bu durum aynı zamanda virüsün varyantlarının yeni salgın dalgalarına yol açma riskini sürdürmektedir.

Gelişmiş ekonomilerin aşya erken erişerek yaygın aşılama programları yürütmeleri, salgın desteklerini hızlı, sürekli ve kapsamlı olarak uygulamaları ve düşük bazın etkisiyle IMF tahminlerine göre 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyümeleri beklenmektedir.

2021 yılında yüzde 6,3 oranında büyümesi beklenen gelişmekte olan ekonomiler için ise görünümün daha dengesiz seyretmesi öngörülmektedir. Bu dönemde yükselen piyasa ekonomileri içinde Çin kaynaklı olarak Asya bölgesinin en güçlü performansı göstereceği, Afrika'nın ise en zayıf performansa sahip bölge olacağı tahmin edilmektedir. Bu ayrışmanın nedeninin ise salgınla mücadele kabiliyetlerinin yanı sıra ekonomik destek politikalarındaki farklılaşmalardan kaynaklanacağı değerlendirilmektedir. Salgının neden olduğu yüksek belirsizlik küresel risk iştahının azalmasına ve gelişmekte olan ülke piyasalarından 2008 Küresel Finansal Kriz dönemini dahi geride bırakan portföy çıkışlarına neden olmuştur. Salgın koşullarının nispeten normalleşmesiyle çıkan fonların bir kısmı geri dönmüş olsa da salgına bağlı belirsizliklerin sürmesi ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme takviminin belirginleşmemesi portföy hareketlerinin dalgalı bir seyir izlemesine neden olmaktadır. Bu durum gelişmekte olan ülke finansal piyasaları ve kurlarında oynaklığı artırmaktadır.

Diğer taraftan, salgınla birlikte hanehalkı ve finansal olmayan şirketlerin borçlanması artarken, salgınla mücadele ve salgının farklı kesimler üzerindeki etkisini azaltmaya yönelik tedbirler kamu kesimi üzerindeki mali yükleri artırmıştır. Uluslararası Finans Enstitüsünün verilerine göre 2021 yılının ilk çeyreği itibarıyla küresel borç stoku 289 trilyon dolar olurken, borç stokunun küresel hasılaya oranı yüzde 360 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde etkileri belirginleşen Kovid-19 salgını nedeniyle yüzde 10,4 oranında daralmıştır. Bununla birlikte, Haziran ayında salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların hafifletilmesi ve sağlanan teşviklerin etkisiyle ekonomik faaliyette hızla iyileşme kaydedilmiş ve ekonomi üçüncü çeyrekte itibaren iyi bir performans sergilemiştir. Bu gelişmede yılın ikinci yarısında sanayi sektöründe yaşanan güçlü toparlanma belirleyici olmuştur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 gelişmelerin sonucunda, 2020 yılının ikinci yarısında ekonomi yıllık yüzde 6,2 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde, sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 10,2, tarım sektörü yüzde 6,3 ve inşaat dâhil hizmetler sektörü ise yüzde 3,2 büyümeye kaydetmiştir. Harcamalar yönüyle bakıldığında salgın döneminde ertelenen talebin büyümeye olumlu yansıdığı görülmüştür. Nitekim, 2020 yılının ikinci yarısında toplam tüketim yüzde 7,1 oranında yükselmiştir. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ise makine teçhizat yatırımlarının etkisiyle yüzde 16,8 oranında artmıştır.

2020 yılının tamamında ise Türkiye ekonomisi tüm dünyayı sarsan Kovid-19 salgınının sağlık sistemi ve genel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerine rağmen, yüzde 1,8 oranında büyüyerek 2008 Küresel Finansal Kriz sonrasındaki kesintisiz büyüme sürecini sürdürmüştür. Böylece, alınan kapsamlı ve etkili önlemler sayesinde yıl genelinde hem OECD hem de G-20 ülkeleri arasında büyümeyi başarabilen birkaç ülkeden biri olmuştur. Bu gelişmede, sağlık krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla uygulanan kısa çalışma ödeneği, gelir kaybı yaşayan hanehalkı ve firmalara verilen mali destekler, vergi indirim ve ertelemeleri ile büyümeyi destekleyici politikalar önemli rol oynamıştır. Bu süreçte üretimin aksamaması ve iktisadi faaliyetin en az etkilenecek şekilde devam etmesine yönelik olarak kısmi kapanma gibi hibrit politikaların hayata geçirilmesi de ekonominin diğer ülkelere göre pozitif yönde ayrışmasında etkili olmuştur.

2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan ve ikinci çeyreğinde hızlanan aşılama sürecinin salgının seyrine yönelik beklentileri olumlu etkilemesinin yanı sıra sanayide üretimin ve ihracatın zorlu şartlara rağmen aksamaması, ekonomik büyümede kuvvetli görünümün korunmasını sağlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,7 oranında büyüyen sanayi sektörü, ikinci çeyrekte yüzde 40,5 oranında büyüyerek GSYH büyümesine önemli katkı vermeye devam etmiştir. Vaka sayılarındaki azalmaya bağlı olarak Mart ayı başında kapanma önlemlerinin kaldırılması, hizmetler sektörünün 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 20,5 oranı ile salgın dönemindeki en yüksek yıllık büyüme seviyesine ulaşmasında etkili olmuştur. Tarım sektörü katma değeri 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 8,7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 2,3 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, yılın ilk çeyreğinde yüzde 7,2 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, düşük bazın da etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 ile yüksek bir büyüme oranı kaydetmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetteki hızlı toparlanmayla birlikte kaydedilen yüksek büyüme oranları istihdama olumlu yansımıştır. Ancak, Kovid-19 salgınının özellikle yılın ilk yarısındaki etkisiyle toplam istihdam, 2020 yılı genelinde, 812 bini hizmetler sektöründen olmak üzere 1 milyon 268 bin kişi azalmıştır. İşsizlik oranı, salgın kaynaklı azalan işgücüne katılımın etkisiyle 0,5 puan azalarak yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 13,8 olan YEP (2021-2023) tahmininin altında kalmıştır.

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımıda meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde ekonomik faaliyetteki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde normalleşmenin ekonomik aktivite üzerindeki olumlu etkisinin yanı sıra işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi, istihdam ve işgücüne katılımı iyileşme sağlayacaktır. 2020 yılı genelinde öngörülen seviyelerde seyreden yıllık TÜFE, yılın son çeyreğinde küresel düzeyde emtia fiyatlarında görülen önemli artışların yanı sıra gıda ve dayanıklı mal fiyat artışları kaynaklı olarak ivme kazanmıştır. Bu doğrultuda, 2020 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı YEP (2021-2023) tahmini olan yüzde 10,5 seviyesinin üzerinde yüzde 14,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanehalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece olarak hafiflerken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7 milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 gelişmelerin sonucunda, 2020 yılında 37,3 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oran olarak yüzde 5,2 ile YEP (2021-2023) tahmininin 1,7 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

2020 yılında salgın nedeniyle gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının azalmasının da etkisiyle portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışı yaşanmış, doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri gerçekleşmiştir.

2021 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 34,9 oranında artış kaydederek 121,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, özellikle ana ihracat pazarlarımızdaki dış talebin hızlı bir şekilde yükselmesinin yanı sıra reel sektörün artan rekabet gücü ve bunu destekleyici politikalar belirleyici olmuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında sürmesi ve 2021 yılında ihracatın yüzde 24,4 oranında artarak 211 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 25,8 oranında artmış ve 146,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede küresel emtia fiyatları ile yurtiçi talepteki artış etkili olmuştur. Bu dönemde enerji ithalatında artış yaşanırken, alınan piyasa düzenleyici önlemlerin de katkısıyla altın ithalatında düşüş kaydedilmiştir. 2021 yılında ithalatın yüzde 17,5 oranında artarak 258 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kovid-19 salgınının uluslararası turizm üzerindeki etkisinin azalması sonucunda seyahat gelirlerinin toparlanarak 2021 yılında 17 milyar dolar seviyesine yükseleceği öngörülmektedir. Salgının halen devam ediyor olması nedeniyle hizmet ticaretindeki toparlanmanın mal ticaretine göre daha zayıf kalması beklenmektedir.

Emtia fiyatlarındaki artışın olumsuz etkisine rağmen, seyahat gelirlerindeki toparlanmanın ve güçlü ihracat performansının yanı sıra altın ithalatının tarihsel ortalamasının altına inmesi, sıkı para politikası duruşunun kredi hacmini ve iç talebi sınırlamasına bağlı olarak cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Böylece, 2021 yılında cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 2,6 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Türk bankacılık sektörünün güçlü sermaye yapısı, sektörün risklere karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Bankaların beklenmeyen kayıplara karşı dayanıklılığını gösteren sermaye yeterlilik rasyosu, salgının olumsuz etkilerine rağmen düzenleyici tedbirlerin ve bankacılık sektörünün ihtiyatlı duruşunun katkısıyla 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 17,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel III kriterlerine göre yüzde 8 olarak uygulanan yasal asgari oranın ve BDDK tarafından yüzde 12 olarak belirlenen hedef oranın oldukça üzerindedir. Sermayenin kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu yüzde 13,4 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in çok üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Salgın nedeniyle hane halkının ve nakit akışı bozulan firmaların desteklenmesi amacıyla alınan tedbirlerle kredilerde artış sağlanmıştır. 2020 yılı son çeyreğinden itibaren başlayan parasal sıkılaştırmanın ve likidite tedbirlerinin sonlandırılmasının etkisiyle hem ticari hem de bireysel kredi artışının yavaşladığı gözlenmektedir. Bununla birlikte, BDDK tarafından 2021 yılının ilk yarısında halen yüksek seyreden bireysel kredi artışını sınırlandırmaya yönelik başta taşıt kredilerini içeren ilave makro ihtiyati tedbirler yürürlüğe konulmuştur. Bunun neticesinde, Temmuz ayından itibaren yıllık bireysel kredi artışının daha ılımlı bir patikaya gerilediği görülmektedir.

Salgın döneminde, artan kredi hacmi, kredilerin sınıflandırılmasına yönelik sağlanan esneklikler ile yapılandırma ve taksit erteleme uygulamaları sektörün aktif kalitesini desteklemiştir. Bu önlemler ve ekonomik aktivitedeki canlılık, Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) bakiyesine geçişleri yavaşlatmaktadır. Yüzde 3,7'ye kadar gerileyen toplam TGA oranındaki mevcut düzeylerin esnekliklerin uzatıldığı Eylül ayı sonuna kadar devam etmesi ve sonrasında bir miktar artması beklenmektedir. Ancak, bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla bu riskleri yönetebilecek konumdadır. Ayrıca, Ekonomi Reformları Eylem Planındaki aktif kalitesini artırmaya yönelik tedbirler bankacılık sektörünü destekleyecektir.

Program döneminde, makroekonomik gelişmeler dışında bankacılık sektörüne etkide bulunması beklenen en önemli konuların finansal sektörlerdeki dijitalleşme ve sürdürülebilirlik alanındaki uluslararası düzenlemeler olması beklenmektedir. Özellikle Avrupa Yeşil Mutabakat' kapsamında reel ekonominin sıfır karbon ekonomisine dönüşüm sürecinde finans sektörünün ve bankacılığın önemli bir rolü olacağı öngörülmektedir. Bu süreçte gerçekleştirilecek yasal altyapı çalışmalarının da uluslararası sürdürülebilir para ve sermaye piyasalarından uygun maliyetli kaynak sağlamak için bir ön koşul olacağı anlaşılmaktadır. Benzer şekilde, önümüzdeki dönemde Basel Komitesinin yeni sermaye yeterliliği düzenlemeleri de bankacılık sektörünü ilgilendiren diğer bir dönüşüm süreci olacaktır.

Sermaye piyasalarının gelişimi ve ekonomiye katkısı sürmektedir. Küresel likidite artışı başta olmak üzere halka arz piyasasını dünya genelinde canlandıran gelişmelere paralel olarak Türkiye'de şirketlerin özkaynak finansmanı tercihi bu dönemde artarak devam etmiştir. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla otuz beş adet birincil halka arz gerçekleşmiş ve halka arzdan elde edilen toplam hasılat 15,2 milyar TL'yi bulmuştur. Birincil halka arz sayısı itibarıyla tarihi en yüksek seviyesine ulaşılırken bu dönemde yatırımcı sayısı da önemli derecede artmıştır. Şirketlerin artan özkaynak finansmanı tercihinde, 2020 yılı Kasım ayında yapılan kanuni düzenlemeyle payları, Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az yüzde 20 oranında halka arz edilen şirketlere kurumlar vergisi oranının iki puan indirimli uygulanması hususu önemli etki yaratmıştır. Ayrıca bu dönemde, sermaye piyasalarının uzun vadeli projelerin yatırımlarında etkin bir şekilde kullanılması amacıyla gerekli yasal düzenlemeler tamamlanmış, proje gelirlerine dayalı olarak ihraç edilecek projeye dayalı menkul kıymetler ürününün alt yapısı hazırlanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Uzun vadeli tasarrufların artırılması bakımından önemli olan bireysel emeklilik ve otomatik katılım sisteminde toplam fon büyüklüğü, 27 Ağustos 2021 itibarıyla 188,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tarih itibarıyla Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)inde katılımcı sayısı yaklaşık 7 milyona, fon büyüklüğü ise 174,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca gönüllülük esasına dayalı BES'in yanı sıra, 2017 yılında yürürlüğe giren otomatik katılım sisteminde yaklaşık 6 milyon çalışan yer almakta olup toplam fon büyüklüğü 14,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. 18 yaşından küçüklerin BES kapsamına alınması ve emeklilik yatırım fonlarının merkezi platformda alınıp satılabilmesi başta olmak üzere 2021 yılı içerisinde yapılan düzenlemelerle birlikte sistemdeki katılımcı sayısı ve fon miktarının önümüzdeki süreçte daha da artması beklenmektedir.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye geliştirmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre 2020 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,9 puan artarak yüzde 17,5'e yükselmiştir. Aynı dönemde geliştirmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 8,5 puan artışla yüzde 53,9'a ulaşmıştır. Ayrıca döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkanının olmaması nedeniyle hane halkının kur riski bulunmamaktadır.

Salgınla birlikte firmaların artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından karşılanması sonucunda reel kesimin borçluluğu dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de artış göstermiştir. 2020 sonunda BIS'e göre Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7 puan artarak yüzde 72,1 olmuştur. Çin hariç geliştirmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 13,4 puan artarak yüzde 74,1 olmuştur. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2021 yılı Haziran ayı itibarıyla 58,4 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır. 2020 yılında, salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla maliye politikası etkin biçimde kullanılmış; hanehalkını, istihdamı ve reel sektörü korumaya yönelik gelir ve gider yönlü çeşitli tedbirler hayata geçirilmiş, vergi indirimleri ve ertelemeleri uygulamaya alınmıştır. Bu önlemlerin yanı sıra enflasyonla mücadelede para politikasını desteklemek amacıyla alınan tedbirlerin gelir azaltıcı etkilerine karşın, ekonomik aktivitedeki iyileşme sayesinde bütçe gelir performansı olumlu seyretmiş, giderlerde ise artış gerçekleşmiştir.

GSYH'ya oranla, 2020 yılında merkezi yönetim bütçe gelirlerinde 0,1 puan, harcamalarında 0,7 puan artış yaşanmış, bütçe açığı ise 0,6 puan artarak yüzde 3,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak 0,7 puan azalırken, genel devlet toplam harcamalarında 0,2 puan artış yaşanmıştır. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinde 0,3 ve yatırım giderlerinde 0,1 puan azalış gerçekleşmiş, transfer harcamalarında ise 0,6 puan artış olmuştur. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı yüzde 3,9, genel devlet faiz dışı açığı ise yüzde 1,1 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 0,7 puan artışla yüzde 3,9 düzeyinde gerçekleşmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7,1 puan artarak yüzde 39,8 seviyesine yükselmiştir. Salgın

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

etkisinin devam ettiği ve salgına ilişkin tedbirlerin sürdürüldüğü 2021 yılında merkezi yönetim bütçe gelir ve harcamalarının GSYH'ya oran olarak 2020 yılına kıyasla 1,2'şer puan azalması ve bu çerçevede YEP (2021-2023)'te yüzde 4,3 olarak hedeflenen bütçe açığının bir önceki yıllara aynı seviyede kalarak yüzde 3,5, yüzde 1,2 olarak hedeflenen faiz dışı açığın ise yüzde 0,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı gelirler, sosyal güvenlik prim tahsilatları ve işsizlik sigortası fonundan gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,3 puan iyileşerek yüzde 3,6, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranının yüzde 3,9 ile bir önceki yıl seviyesini koruyacağı, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak 36,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla 2020 ve 2021 yıllarında merkezi yönetim bütçesi imkânlarından sağlanan desteklerin 133,6 milyar TL'ye, İşsizlik Sigortası Fonu ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonundan yapılan ödemelerin 72,2 milyar TL'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, vergi, sosyal güvenlik primleri ve kredilerde erteleme yapılmış, uygun koşullu kredi imkânları sağlanmış olup, bu kapsamdaki faaliyetlerin büyüklüğünün 2021 yılı sonunda 528,5 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla alınan tedbirlerin ekonomik büyüklüğünün toplamda 734,2 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (3-B)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Bitişik	Jeneratör	Mevcut
Yapının Yaşı	~1	Yangın Merdiveni	Mevcut
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Mevcut
Su	Şebeke	Otopark	Kapalı otopark ve açık otopark

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Mevcut
Doğalgaz	Mevcut	Dış Cephe	Akrilik boyalı, cam ve alüminyum kompozit giydirme cephe
Su Deposu-Hid.	Mevcut	Çatı Tipi	Teras
Merdiven Evi	Taban , rıht ve basamakları mermer kaplamalıdır.		
Cephe ve Derinlik	-		
Kat Sayısı	5 (Bodrum + Zemin +3 Normal)		

Değerleme konusu taşınmazlar 676m2 yüzölçümlü 10872 ada 5 parseli teşkil eden arsa içinde yer almaktadır. Bahsi edilen arsa, geometrik olarak dikdörtgen forma yakın özelliklerde olup, Yeşillik Caddesine cepheli vaziyette konumlanmıştır. Parsel üzerinde 2019 yılı içinde inşasına başlanan ve yapımı 2021 tarihi itibari ile tamamlanmış ticari amaçlı bir yapı bulunmaktadır. Bina tapu sicilinde **5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ** olarak tescil görmüş ve kat mülkiyetine geçmiş durumdadır. Yapı betonarme karkas sistemli ve bitişik nizam düzende bodrum kat+zemin kat+asma kat+ 3 normal katlı olarak inşa edilmiştir.

Onaylı projesine göre ;

Değerleme tarihi itibari ile zemin kat ve asma kat Ziraat Bankası Karabağlar Şubesi,

1. normal katında Ziraat Katılım Bankası Şubesi,
2. normal katında Ziraat Bankası idari birimler mevcut olup,
- 3 normal katı boş durumdadır.

KATLAR	KAT TOPLAM ALAN(M2)	KAT KULLANIMLARI, HACİMLER
1.BODRUM	656	ORTAK ALAN(Kapalı otopark, araç platformu, su deposu, teknik odalar)
ZEMİN	239	1 NBB; atm, banko, müşteri holü) ORTAK ALAN(giriş holleri, araç platformu,otopark servis yolu)
ASMA	214	1 NBB: Sistem odası, müşteri holü, müdür odası, koridor, çay ocağı,wc ler
1	346	2 NBB: Müşteri holü, müdür odası , çay ocağı, kasalar, wc ler, sistem odası,
2	346	3,4 NBB: İşyerleri, wc, holler
3	346	5,6 NBB;İşyerleri, wc, holler
Otopark servis yolu	64	
DUVAR	18	
ÇATI (merdiven kulesi)	26	
TOPLAM ALAN	2255	

FORM

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

Bağımsız Bölümler

1NBB: Taşınmaz binanın zemin ve asma katında konumludur. Zemin katı operasyon, müşteri holü, banko, kiralık kasa, bireysel mia , para sayma, kasa hacimlerinden oluşmakta , asma katı ise girişimci mia lar müdür odası, wc ler, koridor çay ocağı hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin katı 169m2, asma katı 189m2 olmak üzere toplam kullanım alanı 358m2 dir. Yerinde projesi ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir. Fiili hali ile T.C.Ziraat Bankası A.Ş Şubesi olarak kullanılmaktadır.

2NBB: Taşınmaz binanın 1. katında konumludur. Onaylı mimari projesine göre operasyon, müşteri holü, banko, kiralık kasa, bireysel mia , girişimci mia, bay bayan mescid, para sayma, kasa hacimlerinden oluşmakta olup , bağımsız bölümün brüt alanı 306m2 dir. Yerinde projesinden farklı olarak müdür odasının bir kısmının kasaya dönüştürülmüş olduğu, wc hacimlerinde ara duvarların bir miktar hole doğru kaydırılmış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit nitelikli olup geri dönüştürülebilir. Bu nedenle yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

3NBB: Taşınmaz binanın 2. Katında, kitle batı kenarında konumludur. Onaylı mimari projesine göre işyeri, wc, depo hacimlerinden oluşmakta olup, bağımsız bölümün brüt alanı 119m2 dir. Yerinde projesinden farklı olarak 4 nbb ile ara duvarın kaldırıldığı, wc hacmi ara duvarlarının kaldırılarak fonksiyonel değişiklikler yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit nitelikli olup geri dönüştürülebilir. Bu nedenle yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

4NBB: Taşınmaz binanın 2. Katında, kitle doğu kenarında konumludur. Onaylı mimari projesine göre işyeri, wc, depo hacimlerinden oluşmakta olup , bağımsız bölümün brüt alanı 178m2 dir. Yerinde projesinden farklı olarak 3 nbb ile ara duvarın kaldırıldığı, wc hacmi ara duvarlarının kaldırılarak fonksiyonel değişiklikler yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit nitelikli olup geri dönüştürülebilir. Bu nedenle yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5NBB: Taşınmaz binanın 3. Katında, kitle batı kenarında konumludur. Onaylı mimari projesine göre işyeri, wc, depo hacimlerinden oluşmakta olup , bağımsız bölümün brüt alanı 119m2 dir. Yerinde projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu görülmüştür.

6NBB: Taşınmaz binanın 3. Katında, kitle doğu kenarında konumludur. Onaylı mimari projesine göre işyeri, wc, depo hacimlerinden oluşmakta olup , bağımsız bölümün brüt alanı 178m2 dir. Yerinde projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu görülmüştür.

FORM

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

İÇ KAPI NO	BB NO	KATLAR	İŞYERİ KULLANIMLARI
416A	1	ZEMİN +ASMA	358
11	2	1	306
21	3	2	119
22	4	2	178
31	5	3	119
32	6	3	178
		TOPLAM ALAN	1258

Binanın bodrum katında genelde duvarlarda plastik badana, zeminlerde seramik kullanılmış olup, kapılar ahşap paneldir. Şubede vitrin cephesi cam giydirme olup, kapı doğramaları pvc, zeminler banko bölümlerinde laminant, diğer bölümlerde seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Üst katlardaki bölümlerde zemin laminant parke kaplamalı, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma tavanıdır. Pencere alüminyum doğrama, iç kapıları pvc panel kapı ve yer yer cam doğramadır. 5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerde zeminler şaplı, duvarlar alçılı vaziyettedir. İç mekan tefrişatı henüz yapılmamıştır. Taşınmazlarda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları
- Yapı kaliteleri

baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 98
Çevresel Gelişim Hızı	Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: 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

Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Açık, kapalı otopark
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren konut alanı bölgesinde bulunması
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Prestijli, yeni bir bina içinde yer alması.
- Kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması.

Olumsuz Etkenler:

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.
- Küresel çapta yaşanan salgın hastalıklar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün 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 bilmeseyse 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, rapor konusu parsellere 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” 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

4.11.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 çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1:

Boran Emlak 0 (533) 685 33 75

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne cepheli 600m2 arsa üzerinde yer alan her katı 400m2 olmak üzere toplamda 5 katlı, 2000 m2 inşaat alanına sahip, iç mekanı bakımlı komple mobilya mağazası için aylık 60.000 TL istenmektedir. (Tüm katlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.)İndirgenmiş alan 720m2, 55.000 TLX 200 TL/AY :11.000.000 TL tahmini satış rakamı

Pazarlık sonrası değer 55.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (76,38 TL/m2 kira birim değeri)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 76 TL/m2 x (1,40) yapı kalitesi düzeltilmesi x 1,20 konum şerefiyesi **127,68 TL /m2**

Emsal 2

Boran Emlak 0 (533) 685 33 75

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne cepheli 160m2 arsa üzerinde yer alan her katı 140m2 olmak üzere toplamda 5 katlı, 700m2 inşaat alanına sahip , iç mekanı bakımlı komple mobilya mağazası için aylık 21.000 TL istenmektedir. (Tüm katlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.)-İndirgenmiş alan 252m2, 19.000 TLX 200 TL/AY :3.800.000 TL tahmini satış rakamı

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Pazarlık sonrası değer 19.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (75,39 TL/m2 kira birim değeri)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 75,39 TL/m2 x (1,50) yapı kalitesi düzeltmesi **113,08 TL /m2**

Emsal 3

Mehmet Emin Tolga Gayrimenkul 0 (553) 660 35 76

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne cepheli 150m2 arsa üzerinde yer alan her katı 150m2 olmak üzere toplamda 3katlı, 450m2 inşaat alanına sahip , iç mekanı bakımlı komple mobilya mağazası için aylık 14.000 TL istenmektedir. (Tüm katlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.)-İndirgenmiş alan 210m2 12000 TLX 200 TL/AY :2.400.000 TL tahmini satış rakamı

Pazarlık sonrası değer 12.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (57,14 TL/m2 kira birim değeri)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye ve yapı kalitesine sahiptir. 57 TL/m2 x (1,50) yapı kalitesi düzeltmesi **85,5 TL /m2**

Emsal 4

Yon Ev Gayrimenkul 0 (532) 731 67 77

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne cepheli bodrum, zemin ve asma katı bulunan, zemin katı 80m2, batar katı 50m2, bodrum katı 80m2 olmak üzere toplamda 280m2 inşaat alanına sahip , iç mekanı bakımlı mağaza için aylık 8.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat 1/10 batar kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.)-İndirgenmiş alan 105m2 7500 TLX 200 TL/AY :1.500.000 TL tahmini satış rakamı

Pazarlık sonrası değer 7500 TL olabileceği öngörülmektedir. (71,42 TL/m2 kira birim değeri)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye ve yapı kalitesine sahiptir. 71,42 TL/m2 x (1,50) yapı kalitesi düzeltmesi **107,3 TL /m2**

Emsal 5

Coldwell Banker 0 (552) 572 40 99

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne yakın konumda 150m2 arsa üzerinde yer alan her katı 150m2 olmak üzere toplamda 4katlı, 600m2 inşaat alanına sahip , iç mekanı bakımlı komple mobilya mağazası için 2.750.000 TL istenmektedir. (Tüm katlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.)-İndirgenmiş alan 240m2

Pazarlık sonrası değer 2.500.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (10416 TL/m2 birim değeri)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye ve yapı kalitesine sahiptir. 10416 TL/m² x (1,40) yapı kalitesi düzeltilmesi x 1,5 konum şerefiyesi düzeltilmesi **20415 TL /m²**

Emsal 6

Boran Emlak 0 (533) 070 88 64

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne cepheli 200m² arsa üzerinde yer alan her katı 150m² olmak üzere toplamda 5katlı, 750m² inşaat alanına sahip, iç mekanı bakımlı komple mobilya mağazası için aylık 20.000 TL istenmektedir. (Tüm katlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.)-İndirgenmiş alan 270m² 18.000 TLX 200 TL/AY: 3.600.000 TL tahmini satış rakamı

Pazarlık sonrası değer 18000 TL olabileceği öngörülmektedir. (66,66 TL/m² kira birim değeri)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye ve yapı kalitesine sahiptir. 66,66 TL/m² x (1,40) yapı kalitesi düzeltilmesi **(93,32 TL /m²)**

Emsal 7

Sertan Emlak 0 (554) 744 01 74

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne cepheli 300m² arsa üzerinde yer alan her katı 250m² olmak üzere toplamda 3katlı, 750m² inşaat alanına sahip, iç mekanı bakımlı komple mobilya mağazası için aylık 45.000 TL istenmektedir. (Tüm katlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.)-İndirgenmiş alan 350m²

Pazarlık sonrası değer 35000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(100 TL/m²)**

Emsal 8

Berk Emlak 0 (541) 801 80 17

Taşınmazlara yakın konumlu, Yeşillik Caddesi'ne cepheli 300m² arsa üzerinde yer alan her katı 250m² olmak üzere toplamda 4katlı, 1000m² inşaat alanına sahip , iç mekanı bakımlı komple mobilya mağazası için 6.700.000 TL istenmektedir. (Tüm katlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.)-İndirgenmiş alan 400m²

Pazarlık sonrası değer 6.250.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (15625 TL/m² zemine indirgenmiş m² değeri)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye ve yapı kalitesine sahiptir. 15625 TL/m² x (1,40) yapı kalitesi düzeltilmesi **(21875 TL /m²)**

BÜRO-KONUT EMSALLERİ

Emsal 1:

Başkale Gayrimenkul 0 (505) 251 60 33

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 yakınında konumlu, Şht.Pilot Volkan Koçyiğit Caddesi'ne cepheli 10-12 yıllık binada 1,2,3 katta yer alan, her bir bağımsız bölüm 140m2 olmak üzere toplamda 420m2, 3 adet bakımlı işyeri, ofis için 3.750.000 TL istenmektedir. **(8929 TL/m2)**

Emsal 2:

Sahibinden 0 (532) 521 74 80

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Şht.Pilot Volkan Koçyiğit Caddesi'ne cepheli sıfır binada 1. katta yer alan, 70m2 sıfır daire için 500.000 TL istenmektedir. **(7143 TL/m2)**

Emsal 3:

Sahibinden 0 (552) 664 21 21

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, 5 yıllık binada 1. katta yer alan, 120m2 bakımlı daire için 650.000 TL istenmektedir. **(5417 TL/m2)**

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye ve yapı kalitesine sahiptir. 5417 TL/m2 x (1,30) yapı kalitesi düzeltilmesi **(7042 TL/m2)**

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü, imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlendirilmesinde, bölgede elde edilen 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 değerlendirilmiştir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %15 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

DÜKKAN EMSAL DÜZELTME TABLOSU							
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	
EMSAL ALAN m2	720,00	252,00	210,00	105,00	240,00	270,00	
FİYAT	11.000.000,00	3.800.000,00	2.400.000,00	1.500.000,00	2.500.000,00	3.600.000,00	
m2 BİRİM DEĞERİ	15.277,78	15.079,37	11.428,57	14.285,71	10.416,67	13.333,33	
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-50,00%	-40,00%	-50,00%	-50,00%	-60,00%	-60,00%	
ALAN DÜZELTMESİ	-20,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%	-10,00%	
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	27.500,00	25.333,33	17.142,86	25.714,29	20.000,00	23.466,67	
Ortalama Birim Değer	139.157	₺23.192,86					

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

İÇ KAPI NO	BB NO	KATLAR	İŞYERİ KULLANIMLARI	KİRA DEĞERLERİ(TL)
416A	1	ZEMİN +ASMA	358	35500
11	2	1	306	12200
21	3	2	119	5000
22	4	2	178	6650
31	5	3	119	5000
32	6	3	178	6650
		TOPLAM ALAN	1258	71.000

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

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul “İş yeri” nitelikli olup halihazırdaki kullanımın en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme analizi bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, İskan belgesi, Yapı Ruhsatları mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış, inşaatı tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 22. 1(b) Değişik. (R/G 2/1 2019-30643) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” maddesine istinaden Ziraat GYO portföyünde “BİNA” olarak bulundurulmasında sakınca olmayacaktır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet metodu yaklaşımının 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 yapılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Dükkanın mevcut durumu, konum özellikleri, inşaat kalitesi dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

BANKA ŞUBESİ DEĞER ANALİZİ (SATIŞ)					
	ALAN(M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	ALAN	BİRİM DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ(TL)
ZEMİN	169,00	169,00	232,00	34.483,90	8.000.000,00
ASMA	189,00	63,00			
	358,00			22.346,37	
ASMA KAT İLE 1/3 ORANINDA ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞTİR.					
BANKA ŞUBESİ DEĞER ANALİZİ (KİRA)					
	ALAN(M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	ALAN	BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ(TL)
ZEMİN	169,00	169,00	232,00	153	35.500,00
ASMA	189,00	63,00			
	358,00			99.16	

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu parsel için imar durum bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Karabağlar Tapu Müdürlüğünde şifahi öğrenilmiştir.

Şerefiye çalışmasına konu olan bağımsız bölümler için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı taşınmazlar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

****Karabağlar ilçesi Yeşillik aksında taşınmazların niteliğinde açık ve kapalı otopark alanı bulunan yeni bina sayısı oldukça sınırlıdır.**

NİHAİ DEĞERLEME								
İÇ KAPI NO	BB NO	KATLAR	İŞYERİ KULLANIMLARI	M2 BİRİM	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)	DEĞER (EURO)	kira TL/ay
416A	1	ZEMİN + ASMA	358	22.346	8.000.000,00	674.007,73	595.052,14	35500
11	2	1	306	8.987	2.750.000,00	231.690,16	204.549,17	12200
21	3	2	119	9.454	1.125.000,00	94.782,34	83.647,21	5000
22	4	2	178	8.427	1.500.000,00	126.376,45	111.572,28	6650
31	5	3	119	9.454	1.125.000,00	94.782,34	83.647,21	5000
32	6	3	178	8.427	1.500.000,00	126.376,45	111.572,28	6650
			1258		16.000.000,00	1.348.015,47	1.190.040,29	71000
USD≈ 11.8693 TL, 1 €≈ 13.4442 TL olarak kabul edilmiştir. (28.12.2021 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.								

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların piyasa koşulları için takdir edilen değer 16.000.000 TL (Onaltımilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazların kiralanması durumunda toplam kira bedelinin 71000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana 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 28.12.2021 tarihinde 69 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Diñer KARAÇAY Sorumlu 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

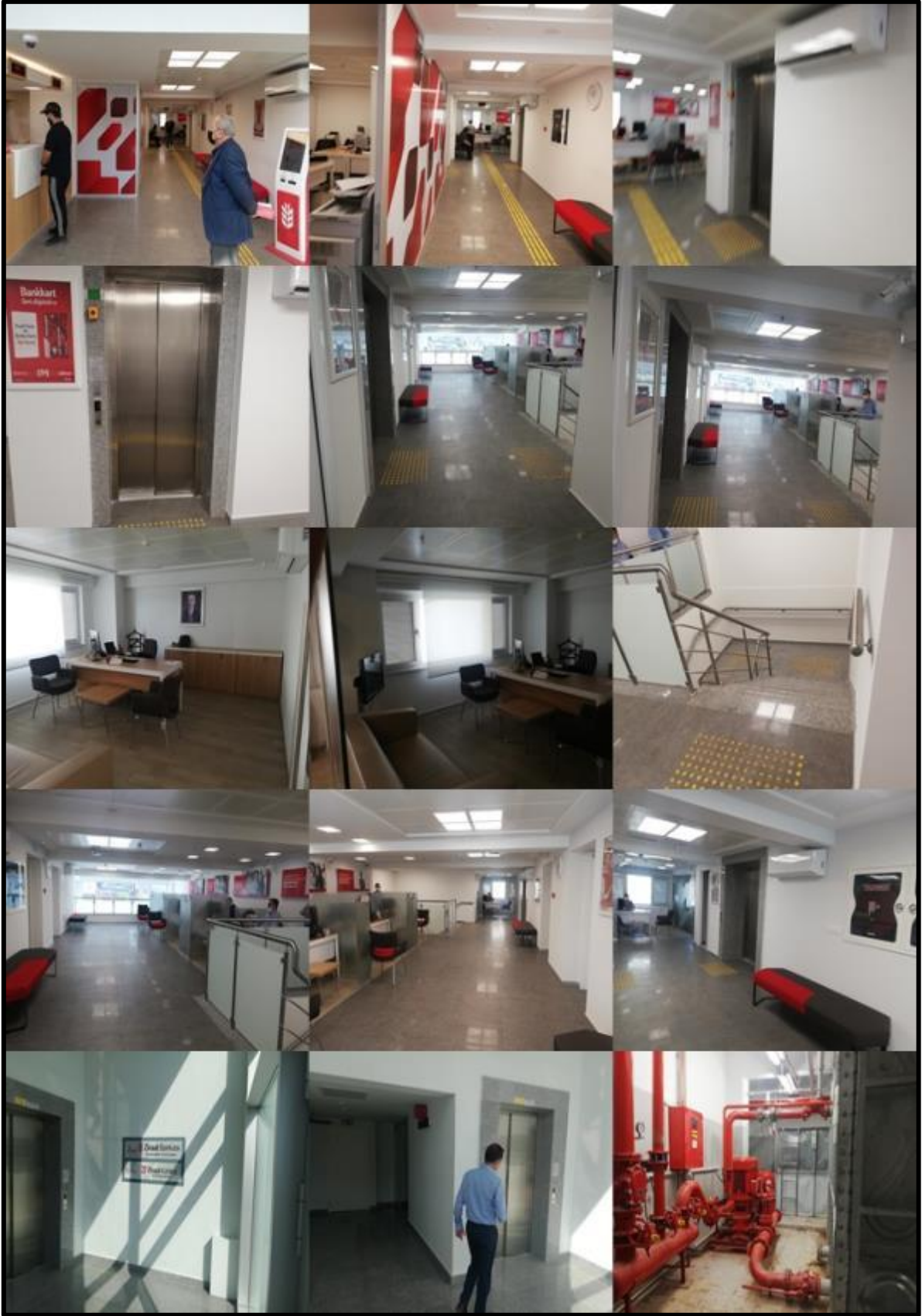
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

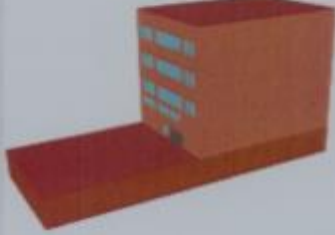
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BELGELER



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu	Veriliş Tarihi: 26.6.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 21.3.2019	Geçerlilik Tarihi: 26.6.2030	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 2.303,65	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parsel/Pafta: 10872 / 5 / 21M3A		
UAVT Bina No: 607037090		
Adı: KARABAĞLAR BİNASI		
Adresi: YUNUS EMRE MAH. YEŞİLLİK CAD. NO: 416 KARABAĞLAR/İZMİR		
Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN: 62

A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ...

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU

16,60 kg/m² CO₂eq/yıl

ORAN: 70


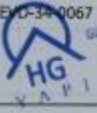
A	0 - 39
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ...

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/ KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	56.229,42	55,75	0,00	0,00	B
Isıtma	25.619,05	25,40	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	356,91	0,35	0,00	0,00	B
Soğutma	16.582,25	16,44	0,00	0,00	B
Havalandırma	2.413,47	2,39			D
Aydınlatma	11.257,74	11,16			D
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y293565BC0D46	Adı Soyadı: HAKAN KONUK	
Veriliş Tarihi: 26.6.2020	Firması: HG YAPI MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK İNŞ. VE TAAH.H. LTD.Ş	
Son Geçerlilik Tarihi: 26.6.2030	Sertifika No: EYD-34-0067	
İptal Edilen EKB No:	İmza: 	

8090 Balçık Mah. Uluçami Sok. Çiğdem Park A Blok No: 3/A İçişleri Bakanlığı Pendik/İST. Tel: (0212) 483 39 00 - 11 (0212) 483 39 98 Pendik V.İ. HG YAPI MÜHENDİSLİK MÜŞ. İNŞ. VE TAAH. H. LTD. ŞTİ. 4156

FORM

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

Yapı Denetimi					
FENNİ MESULÜN	101 Adı Soyadı YELİZ DOĞR	102 T.C. Kimlik No 214500794	103 Göz. sicil no 0019	104 Adres SAHRAVEÇİT MAH. ATATÜRK CAD. ZIRAAT BANKASI BLOK NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL	105 İmza
	YASİN YILDIZ	1447000718	0021	SAHRAVEÇİT MAH. ATATÜRK CAD. ZIRAAT BANKASI BLOK NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL	[İmza]
	İBRAHİM ÇALIBIŞI	2306200114	0013	SAHRAVEÇİT MAH. ATATÜRK CAD. ZIRAAT BANKASI BLOK NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL	
	MELİCE SİMA YILDIZ	1408201072	0011	SAHRAVEÇİT MAH. ATATÜRK CAD. ZIRAAT BANKASI BLOK NO: 48 KADIKÖY / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş adı KURBAN ÖLÇK MÜHÜRÜ	107 Tebliğleme adı soyadı, T.C. Kimlik no 473542714	108 Vergi sicil no 14330	109 Adres AYDINCI MAH. BEŞAT NURE CAD. DORUK APT. BLOK NO: 10 K: 4A/ 507-11 ÇANKAYA / ANKARA	110 İmza [İmza]	111 İmza
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı KURBAN ÖLÇK MÜHÜRÜ	113 T.C. Kimlik no 473542714	114 Göz. sicil no 14330	115 Adres AYDINCI MAH. BEŞAT NURE CAD. DORUK APT. BLOK NO: 10 K: 4A/ 507-11 ÇANKAYA / ANKARA	116 İmza [İmza]	117 İmza
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no Y200568000048	118 Form / Kuruluş adı HG YAPI MÜHÜRÜ / KURBAN ÖLÇK MÜHÜRÜ	119 EKB türü / Adı soyadı BAKIM KONTROL	120 EKB türü / Adı soyadı EVB-3/00ET	121 Enerji Performans sınıfı B	122 Sıra dışı emisyon sınıfı B
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB sertifikası no.	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi tarihi / YB sınıfı	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Değer (TL) 43807.00	128 Harcun tarihi 31.03.2021	129 Harcun numarası 8018303	
130. Diğer Hususlar					
<p>NUMARATAJA GÖRE YALNIZ YEŞİLLİK CADDESİ 416/0 NOLU ÇIKIŞTIRILAN</p> <p>1. KAT 11 NOLU İÇYERİ BRÜT ALAN 308.56 M² + DİTAK ALAN 245.34 M² = G BRÜT ALAN 553.90 M²</p> <p>2. KAT 21 NOLU İÇYERİ BRÜT ALAN 119.49 M² + DİTAK ALAN 96.51 M² = G BRÜT ALAN 216.00 M²</p> <p>3. KAT 22 NOLU İÇYERİ BRÜT ALAN 175.89 M² + DİTAK ALAN 140.55 M² = G BRÜT ALAN 316.44 M²</p> <p>4. KAT 31 NOLU İÇYERİ BRÜT ALAN 119.49 M² + DİTAK ALAN 96.51 M² = G BRÜT ALAN 216.00 M²</p> <p>5. KAT 32 NOLU İÇYERİ BRÜT ALAN 119.49 M² + DİTAK ALAN 96.51 M² = G BRÜT ALAN 216.00 M²</p> <p>NUMARATAJA GÖRE YALNIZ YEŞİLLİK CADDESİ 416/0 NOLU ÇIKIŞTIRILAN ZEMİN KAT + 1 KAT İÇYERİ BRÜT ALAN 308.56 M² + DİTAK ALAN 245.34 M² = G BRÜT ALAN 553.90 M² ÇIKIŞTIRILAN</p>					
<p>Yapı sahibinin 9.03.2021 günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süreci içinde yapılar, özellikleri belirtilen, KİSİMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapılan tüm bölümleri incelemiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bîsmisel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fon ve sağlık bakımından sakınca görülmüdüğü tespit edilmiş, ilgili emzalar alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, mesleki sınıfı SÜLEYMAN BAĞ MİMAR 24311197300 10.03.2021	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, mesleki sınıfı SERHAT ÇOK MİMAR VE GÖRÜMLÜK MÜDÜRÜ 3408164502 10.03.2021	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, mesleki sınıfı ESRA BARBAROĞLU MİMAR VE GÖRÜMLÜK MÜDÜRÜ 4832983296 10.04.2021	134. Baş görevli teknik eden yetkili olan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, mesleki sınıfı SERPİL ÖZGÜR MİMAR VE GÖRÜMLÜK MÜDÜRÜ 14830426019 10.03.2021	135. Baş görevli teknik eden yetkili olan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, mesleki sınıfı ÖZGÜR TOPRAK MİMAR VE GÖRÜMLÜK MÜDÜRÜ 4041402000 10.03.2021	136. Onay tarihi 10.03.2021

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

YAPI RUHSATI					Belediye/Karar No			
Building Licence					138966990			
1. Proje ve inşaat konusu: KANAKAĞLAR BELEDİYESİ			8. Kurulma veyahut alt yapı:		12. Ruhsatın onay tarihi:	13. Ruhsat no:		
2. Ruhsatın verildiği yerin adresi:			<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		14. İmar planı onay tarihi:	15. İmarat idareci bel. tarihi:		
3. İl: ANKARA İlçe: KANAKAĞLAR			<input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme		16. İmarat idareci bel. no:	17. İmarat idareci bel. tarihi:		
4. Mahalle/Meski: YUNUS EMRE MAH. Mahalle telefon no: 53			<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		18. Parçeleme planı onay tarihi:	19. Parçeleme koloniyası tarihi:		
5. Cadde/Sokak/Bulvar/Köy/Özellik/Köy adı: YEĞİLLİK			<input type="checkbox"/> 4. Ek binde <input type="checkbox"/> 13. Fesatlik		20. Tapu teslim tarihi (m2):	21. Tapu teslim tarihi (m2):		
6. Cadde/Sokak/Bulvar/Köyden tamim kodu: 129 Dış Kapı No: 418			<input type="checkbox"/> 5. Ekleme <input type="checkbox"/> 14. Metrajın azaltılması		22. Tapu teslim tarihi (m2):	23. Tapu teslim tarihi (m2):		
7. İmarat No: 15872			<input type="checkbox"/> 6. Ekleme <input type="checkbox"/> 15. Ekleme azaltılması		24. ÇED raporu onay tarihi:	25. Planlaşım raporu onay tarihi:		
8. Blok No: 8			<input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 16. İmaratın değiştirilmesi		26. Planlaşım raporu onay tarihi:	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:		
9. Bağlı yapı no: 807637960			<input type="checkbox"/> 8. Tadmim <input type="checkbox"/> 17. Sahne düzeni					
10. Yeri: 807637960			<input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 18. Balyaj düzeni					
Yapı Sahibinin:			Yapı Mühendisinin:		Şantiye Şefinin:			
28. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ÜZÜM YENİERLİ / YENİKAR MUHENDİSLİK VE İNŞAAT TA Tİ SA VE TİC. LTD. ŞTİ.		41. Adı soyadı ünvanı: ZAFER OKAN YENİERLİ MİMAR			
39. Oda sicil no: 215807			33. Vergi kimlik no: 849055418		42. TC kimlik no: 4525820666			
31. Adres: SAHRYECEVİT MAH. ATATÜRK CAD. ZİRAAT SAHRSI Bİ. GR. NO: 48 1/Ç KAPİ NO: 6 KADIKÖY / İSTANBUL			34. Bağlı olduğu yapı durumu adı: ETİMESİZ		43. Oda sicil no: 20688			
40. Sicil esas adresi: YENİSATI MAH. 2422 CAD. YENİERLİ SİTESİ NO: 1 1/Ç KAPİ NO: 8 YENİKARLILIK / ANKARA			35. Bağlı olduğu yapı durumu adı: ETİMESİZ		44. Sigorta sicil no: 45. Sigorta poliçesi no: 32.08.2019			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler:			Yapı ile İlgili Özellikler:					
49. Kullandığı malzeme türüne göre yapılmış yapıdır (Etiler) <input type="checkbox"/> Ozel <input type="checkbox"/> Kentsel <input type="checkbox"/> Tabii:		50. Taahhüt ruhsatı ve tasit edilmiş yapıdır <input type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır		51. Yapının Yürütülmesi:		52. Yapının İmarat Alanı (m2): 2258.81		
1226 - Oda ve İyleri: 8		1203.43		53. Yapıda kullanılan beton sınıfı: B		54. Yapıda kullanılan demir sınıfı: S365		
1004 - Otak Alan (Merdiven): 58.5		56. Toplam beton alan (m2): 336.5		55. Yapıda kullanılan beton sınıfı: B		57. Toplam beton alan (m2): 2258.81		
1002 - Otak Alan (Dış): 413.86		58. Yapıda kullanılan beton sınıfı: B		56. Yapıda kullanılan beton sınıfı: B		59. Yapıda kullanılan beton sınıfı: B		
Toplam: 1226 - Oda ve İyleri: 8		2058.91		60. Yapıda kullanılan beton sınıfı: B		61. Yapıda kullanılan beton sınıfı: B		
77. İstina Sistemleri:			83. Tavanlar:			84. Dış Cephe Sistemleri:		
<input type="checkbox"/> 1. Merdiven sistemleri <input type="checkbox"/> 2. Sinek izi sistemleri <input type="checkbox"/> 3. Kilit sistemleri <input type="checkbox"/> 4. Diğer:			<input type="checkbox"/> 1. Asbest <input type="checkbox"/> 2. Basit alüminyum <input type="checkbox"/> 3. Diğer:			<input type="checkbox"/> 1. Aşınım <input type="checkbox"/> 2. Yalıtım <input type="checkbox"/> 3. Diğer:		
<input type="checkbox"/> 5. Diğer: <input type="checkbox"/> 6. Diğer:			<input type="checkbox"/> 4. Diğer: <input type="checkbox"/> 5. Diğer: <input type="checkbox"/> 6. Diğer: <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/> 8. Diğer: <input type="checkbox"/> 9. Diğer: <input type="checkbox"/> 10. Diğer: <input type="checkbox"/> 11. Diğer: <input type="checkbox"/> 12. Diğer: <input type="checkbox"/> 13. Diğer: <input type="checkbox"/> 14. Diğer: <input type="checkbox"/> 15. Diğer: <input type="checkbox"/> 16. Diğer: <input type="checkbox"/> 17. Diğer: <input type="checkbox"/> 18. Diğer: <input type="checkbox"/> 19. Diğer: <input type="checkbox"/> 20. Diğer: <input type="checkbox"/> 21. Diğer: <input type="checkbox"/> 22. Diğer: <input type="checkbox"/> 23. Diğer: <input type="checkbox"/> 24. Diğer: <input type="checkbox"/> 25. Diğer: <input type="checkbox"/> 26. Diğer: <input type="checkbox"/> 27. Diğer: <input type="checkbox"/> 28. Diğer: <input type="checkbox"/> 29. Diğer: <input type="checkbox"/> 30. Diğer: <input type="checkbox"/> 31. Diğer: <input type="checkbox"/> 32. Diğer: <input type="checkbox"/> 33. Diğer: <input type="checkbox"/> 34. Diğer: <input type="checkbox"/> 35. Diğer: <input type="checkbox"/> 36. Diğer: <input type="checkbox"/> 37. Diğer: <input type="checkbox"/> 38. Diğer: <input type="checkbox"/> 39. Diğer: <input type="checkbox"/> 40. Diğer: <input type="checkbox"/> 41. Diğer: <input type="checkbox"/> 42. Diğer: <input type="checkbox"/> 43. Diğer: <input type="checkbox"/> 44. Diğer: <input type="checkbox"/> 45. Diğer: <input type="checkbox"/> 46. Diğer: <input type="checkbox"/> 47. Diğer: <input type="checkbox"/> 48. Diğer: <input type="checkbox"/> 49. Diğer: <input type="checkbox"/> 50. Diğer: <input type="checkbox"/> 51. Diğer: <input type="checkbox"/> 52. Diğer: <input type="checkbox"/> 53. Diğer: <input type="checkbox"/> 54. Diğer: <input type="checkbox"/> 55. Diğer: <input type="checkbox"/> 56. Diğer: <input type="checkbox"/> 57. Diğer: <input type="checkbox"/> 58. Diğer: <input type="checkbox"/> 59. Diğer: <input type="checkbox"/> 60. Diğer: <input type="checkbox"/> 61. Diğer: <input type="checkbox"/> 62. Diğer: <input type="checkbox"/> 63. Diğer: <input type="checkbox"/> 64. Diğer: <input type="checkbox"/> 65. Diğer: <input type="checkbox"/> 66. Diğer: <input type="checkbox"/> 67. Diğer: <input type="checkbox"/> 68. Diğer: <input type="checkbox"/> 69. Diğer: <input type="checkbox"/> 70. Diğer: <input type="checkbox"/> 71. Diğer: <input type="checkbox"/> 72. Diğer: <input type="checkbox"/> 73. Diğer: <input type="checkbox"/> 74. Diğer: <input type="checkbox"/> 75. Diğer: <input type="checkbox"/> 76. Diğer: <input type="checkbox"/> 77. Diğer: <input type="checkbox"/> 78. Diğer: <input type="checkbox"/> 79. Diğer: <input type="checkbox"/> 80. Diğer: <input type="checkbox"/> 81. Diğer: <input type="checkbox"/> 82. Diğer: <input type="checkbox"/> 83. Diğer: <input type="checkbox"/> 84. Diğer: <input type="checkbox"/> 85. Diğer: <input type="checkbox"/> 86. Diğer: <input type="checkbox"/> 87. Diğer: <input type="checkbox"/> 88. Diğer: <input type="checkbox"/> 89. Diğer: <input type="checkbox"/> 90. Diğer: <input type="checkbox"/> 91. Diğer: <input type="checkbox"/> 92. Diğer: <input type="checkbox"/> 93. Diğer: <input type="checkbox"/> 94. Diğer: <input type="checkbox"/> 95. Diğer: <input type="checkbox"/> 96. Diğer: <input type="checkbox"/> 97. Diğer: <input type="checkbox"/> 98. Diğer: <input type="checkbox"/> 99. Diğer: <input type="checkbox"/> 100. Diğer: <input type="checkbox"/> 101. Diğer: <input type="checkbox"/> 102. Diğer: <input type="checkbox"/> 103. Diğer: <input type="checkbox"/> 104. Diğer: <input type="checkbox"/> 105. Diğer: <input type="checkbox"/> 106. Diğer: <input type="checkbox"/> 107. Diğer: <input type="checkbox"/> 108. Diğer: <input type="checkbox"/> 109. Diğer: <input type="checkbox"/> 110. Diğer: <input type="checkbox"/> 111. Diğer: <input type="checkbox"/> 112. Diğer: <input type="checkbox"/> 113. Diğer: <input type="checkbox"/> 114. Diğer: <input type="checkbox"/> 115. Diğer: <input type="checkbox"/> 116. Diğer: <input type="checkbox"/> 117. Diğer: <input type="checkbox"/> 118. Diğer: <input type="checkbox"/> 119. Diğer: <input type="checkbox"/> 120. Diğer: <input type="checkbox"/> 121. Diğer: <input type="checkbox"/> 122. Diğer: <input type="checkbox"/> 123. Diğer: <input type="checkbox"/> 124. Diğer: <input type="checkbox"/> 125. Diğer: <input type="checkbox"/> 126. Diğer: <input type="checkbox"/> 127. Diğer: <input type="checkbox"/> 128. Diğer: <input type="checkbox"/> 129. Diğer: <input type="checkbox"/> 130. Diğer: <input type="checkbox"/> 131. Diğer: <input type="checkbox"/> 132. Diğer: <input type="checkbox"/> 133. Diğer: <input type="checkbox"/> 134. Diğer: <input type="checkbox"/> 135. Diğer: <input type="checkbox"/> 136. Diğer: <input type="checkbox"/> 137. Diğer: <input type="checkbox"/> 138. Diğer: <input type="checkbox"/> 139. Diğer: <input type="checkbox"/> 140. Diğer: <input type="checkbox"/> 141. Diğer: <input type="checkbox"/> 142. Diğer: <input type="checkbox"/> 143. Diğer: <input type="checkbox"/> 144. Diğer: <input type="checkbox"/> 145. Diğer: <input type="checkbox"/> 146. Diğer: <input type="checkbox"/> 147. Diğer: <input type="checkbox"/> 148. Diğer: <input type="checkbox"/> 149. Diğer: <input type="checkbox"/> 150. Diğer: <input type="checkbox"/> 151. Diğer: <input type="checkbox"/> 152. Diğer: <input type="checkbox"/> 153. Diğer: <input type="checkbox"/> 154. Diğer: <input type="checkbox"/> 155. Diğer: <input type="checkbox"/> 156. Diğer: <input type="checkbox"/> 157. Diğer: <input type="checkbox"/> 158. Diğer: <input type="checkbox"/> 159. Diğer: <input type="checkbox"/> 160. Diğer: <input type="checkbox"/> 161. Diğer: <input type="checkbox"/> 162. Diğer: <input type="checkbox"/> 163. Diğer: <input type="checkbox"/> 164. Diğer: <input type="checkbox"/> 165. Diğer: <input type="checkbox"/> 166. Diğer: <input type="checkbox"/> 167. Diğer: <input type="checkbox"/> 168. Diğer: <input type="checkbox"/> 169. Diğer: <input type="checkbox"/> 170. Diğer: <input type="checkbox"/> 171. Diğer: <input type="checkbox"/> 172. Diğer: <input type="checkbox"/> 173. Diğer: <input type="checkbox"/> 174. Diğer: <input type="checkbox"/> 175. Diğer: <input type="checkbox"/> 176. Diğer: <input type="checkbox"/> 177. Diğer: <input type="checkbox"/> 178. Diğer: <input type="checkbox"/> 179. Diğer: <input type="checkbox"/> 180. Diğer: <input type="checkbox"/> 181. Diğer: <input type="checkbox"/> 182. Diğer: <input type="checkbox"/> 183. Diğer: <input type="checkbox"/> 184. Diğer: <input type="checkbox"/> 185. Diğer: <input type="checkbox"/> 186. Diğer: <input type="checkbox"/> 187. Diğer: <input type="checkbox"/> 188. Diğer: <input type="checkbox"/> 189. Diğer: <input type="checkbox"/> 190. Diğer: <input type="checkbox"/> 191. Diğer: <input type="checkbox"/> 192. Diğer: <input type="checkbox"/> 193. Diğer: <input type="checkbox"/> 194. Diğer: <input type="checkbox"/> 195. Diğer: <input type="checkbox"/> 196. Diğer: <input type="checkbox"/> 197. Diğer: <input type="checkbox"/> 198. Diğer: <input type="checkbox"/> 199. Diğer: <input type="checkbox"/> 200. Diğer: <input type="checkbox"/> 201. Diğer: <input type="checkbox"/> 202. Diğer: <input type="checkbox"/> 203. Diğer: <input type="checkbox"/> 204. Diğer: <input type="checkbox"/> 205. Diğer: <input type="checkbox"/> 206. Diğer: <input type="checkbox"/> 207. Diğer: <input type="checkbox"/> 208. Diğer: <input type="checkbox"/> 209. Diğer: <input type="checkbox"/> 210. Diğer: <input type="checkbox"/> 211. Diğer: <input type="checkbox"/> 212. Diğer: <input type="checkbox"/> 213. Diğer: <input type="checkbox"/> 214. Diğer: <input type="checkbox"/> 215. Diğer: <input type="checkbox"/> 216. Diğer: <input type="checkbox"/> 217. Diğer: <input type="checkbox"/> 218. Diğer: <input type="checkbox"/> 219. Diğer: <input type="checkbox"/> 220. Diğer: <input type="checkbox"/> 221. Diğer: <input type="checkbox"/> 222. Diğer: <input type="checkbox"/> 223. Diğer: <input type="checkbox"/> 224. Diğer: <input type="checkbox"/> 225. Diğer: <input type="checkbox"/> 226. Diğer: <input type="checkbox"/> 227. Diğer: <input type="checkbox"/> 228. Diğer: <input type="checkbox"/> 229. Diğer: <input type="checkbox"/> 230. Diğer: <input type="checkbox"/> 231. Diğer: <input type="checkbox"/> 232. Diğer: <input type="checkbox"/> 233. Diğer: <input type="checkbox"/> 234. Diğer: <input type="checkbox"/> 235. Diğer: <input type="checkbox"/> 236. Diğer: <input type="checkbox"/> 237. Diğer: <input type="checkbox"/> 238. Diğer: <input type="checkbox"/> 239. Diğer: <input type="checkbox"/> 240. Diğer: <input type="checkbox"/> 241. Diğer: <input type="checkbox"/> 242. Diğer: <input type="checkbox"/> 243. Diğer: <input type="checkbox"/> 244. Diğer: <input type="checkbox"/> 245. Diğer: <input type="checkbox"/> 246. Diğer: <input type="checkbox"/> 247. Diğer: <input type="checkbox"/> 248. Diğer: <input type="checkbox"/> 249. Diğer: <input type="checkbox"/> 250. Diğer: <input type="checkbox"/> 251. Diğer: <input type="checkbox"/> 252. Diğer: <input type="checkbox"/> 253. Diğer: <input type="checkbox"/> 254. Diğer: <input type="checkbox"/> 255. Diğer: <input type="checkbox"/> 256. Diğer: <input type="checkbox"/> 257. Diğer: <input type="checkbox"/> 258. Diğer: <input type="checkbox"/> 259. Diğer: <input type="checkbox"/> 260. Diğer: <input type="checkbox"/> 261. Diğer: <input type="checkbox"/> 262. Diğer: <input type="checkbox"/> 263. Diğer: <input type="checkbox"/> 264. Diğer: <input type="checkbox"/> 265. Diğer: <input type="checkbox"/> 266. Diğer: <input type="checkbox"/> 267. Diğer: <input type="checkbox"/> 268. Diğer: <input type="checkbox"/> 269. Diğer: <input type="checkbox"/> 270. Diğer: <input type="checkbox"/> 271. Diğer: <input type="checkbox"/> 272. Diğer: <input type="checkbox"/> 273. Diğer: <input type="checkbox"/> 274. Diğer: <input type="checkbox"/> 275. Diğer: <input type="checkbox"/> 276. Diğer: <input type="checkbox"/> 277. Diğer: <input type="checkbox"/> 278. Diğer: <input type="checkbox"/> 279. Diğer: <input type="checkbox"/> 280. Diğer: <input type="checkbox"/> 281. Diğer: <input type="checkbox"/> 282. Diğer: <input type="checkbox"/> 283. Diğer: <input type="checkbox"/> 284. Diğer: <input type="checkbox"/> 285. Diğer: <input type="checkbox"/> 286. Diğer: <input type="checkbox"/> 287. Diğer: <input type="checkbox"/> 288. Diğer: <input type="checkbox"/> 289. Diğer: <input type="checkbox"/> 290. Diğer: <input type="checkbox"/> 291. Diğer: <input type="checkbox"/> 292. Diğer: <input type="checkbox"/> 293. Diğer: <input type="checkbox"/> 294. Diğer: <input type="checkbox"/> 295. Diğer: <input type="checkbox"/> 296. Diğer: <input type="checkbox"/> 297. Diğer: <input type="checkbox"/> 298. Diğer: <input type="checkbox"/> 299. Diğer: <input type="checkbox"/> 300. Diğer: <input type="checkbox"/> 301. Diğer: <input type="checkbox"/> 302. Diğer: <input type="checkbox"/> 303. Diğer: <input type="checkbox"/> 304. Diğer: <input type="checkbox"/> 305. Diğer: <input type="checkbox"/> 306. Diğer: <input type="checkbox"/> 307. Diğer: <input type="checkbox"/> 308. Diğer: <input type="checkbox"/> 309. Diğer: <input type="checkbox"/> 310. Diğer: <input type="checkbox"/> 311. Diğer: <input type="checkbox"/> 312. Diğer: <input type="checkbox"/> 313. Diğer: <input type="checkbox"/> 314. Diğer: <input type="checkbox"/> 315. Diğer: <input type="checkbox"/> 316. Diğer: <input type="checkbox"/> 317. Diğer: <input type="checkbox"/> 318. Diğer: <input type="checkbox"/> 319. Diğer: <input type="checkbox"/> 320. Diğer: <input type="checkbox"/> 321. Diğer: <input type="checkbox"/> 322. Diğer: <input type="checkbox"/> 323. Diğer: <input type="checkbox"/> 324. Diğer: <input type="checkbox"/> 325. Diğer: <input type="checkbox"/> 326. Diğer: <input type="checkbox"/> 327. Diğer: <input type="checkbox"/> 328. Diğer: <input type="checkbox"/> 329. Diğer: <input type="checkbox"/> 330. Diğer: <input type="checkbox"/> 331. Diğer: <input type="checkbox"/> 332. Diğer: <input type="checkbox"/> 333. Diğer: <input type="checkbox"/> 334. Diğer: <input type="checkbox"/> 335. Diğer: <input type="checkbox"/> 336. Diğer: <input type="checkbox"/> 337. Diğer: <input type="checkbox"/> 338. Diğer: <input type="checkbox"/> 339. Diğer: <input type="checkbox"/> 340. Diğer: <input type="checkbox"/> 341. Diğer: <input type="checkbox"/> 342. Diğer: <input type="checkbox"/> 343. Diğer: <input type="checkbox"/> 344. Diğer: <input type="checkbox"/> 345. Diğer: <input type="checkbox"/> 346. Diğer: <input type="checkbox"/> 347. Diğer: <input type="checkbox"/> 348. Diğer: <input type="checkbox"/> 349. Diğer: <input type="checkbox"/> 350. Diğer: <input type="checkbox"/> 351. Diğer: <input type="checkbox"/> 352. Diğer: <input type="checkbox"/> 353. Diğer: <input type="checkbox"/> 354. Diğer: <input type="checkbox"/> 355. Diğer: <input type="checkbox"/> 356. Diğer: <input type="checkbox"/> 357. Diğer: <input type="checkbox"/> 358. Diğer: <input type="checkbox"/> 359. Diğer: <input type="checkbox"/> 360. Diğer: <input type="checkbox"/> 361. Diğer: <input type="checkbox"/> 362. Diğer: <input type="checkbox"/> 363. Diğer: <input type="checkbox"/> 364. Diğer: <input type="checkbox"/> 365. Diğer: <input type="checkbox"/> 366. Diğer: <input type="checkbox"/> 367. Diğer: <input type="checkbox"/> 368. Diğer: <input type="checkbox"/> 369. Diğer: <input type="checkbox"/> 370. Diğer: <input type="checkbox"/> 371. Diğer: <input type="checkbox"/> 372. Diğer: <input type="checkbox"/> 373. Diğer: <input type="checkbox"/> 374. Diğer: <input type="checkbox"/> 375. Diğer: <input type="checkbox"/> 376. Diğer: <input type="checkbox"/> 377. Diğer: <input type="checkbox"/> 378. Diğer: <input type="checkbox"/> 379. Diğer: <input type="checkbox"/> 380. Diğer: <input type="checkbox"/> 381. Diğer: <input type="checkbox"/> 382. Diğer: <input type="checkbox"/> 383. Diğer: <input type="checkbox"/> 384. Diğer: <input type="checkbox"/> 385. Diğer: <input type="checkbox"/> 386. Diğer: <input type="checkbox"/> 387. Diğer: <input type="checkbox"/> 388. Diğer: <input type="checkbox"/> 389. Diğer: <input type="checkbox"/> 390. Diğer: <input type="checkbox"/> 391. Diğer: <input type="checkbox"/> 392. Diğer: <input type="checkbox"/> 393. Diğer: <input type="checkbox"/> 394. Diğer: <input type="checkbox"/> 395. Diğer: <input type="checkbox"/> 396. Diğer: <input type="checkbox"/> 397. Diğer: <input type="checkbox"/> 398. Diğer: <input type="checkbox"/> 399. Diğer: <input type="checkbox"/> 400. Diğer: <input type="checkbox"/> 401. Diğer: <input type="checkbox"/> 402. Diğer: <input type="checkbox"/> 403. Diğer: <input type="checkbox"/> 404. Diğer: <input type="checkbox"/> 405. Diğer: <input type="checkbox"/> 406. Diğer: <input type="checkbox"/> 407. Diğer: <input type="checkbox"/> 408. Diğer: <input type="checkbox"/> 409. Diğer: <input type="checkbox"/> 410. Diğer: <input type="checkbox"/> 411. Diğer: <input type="checkbox"/> 412. Diğer: <input type="checkbox"/> 413. Diğer: <input type="checkbox"/> 414. Diğer: <input type="checkbox"/> 415. Diğer: <input type="checkbox"/> 416. Diğer: <input type="checkbox"/> 417. Diğer: <input type="checkbox"/> 418. Diğer: <input type="checkbox"/> 419. Diğer: <input type="checkbox"/> 420. Diğer: <input type="checkbox"/> 421. Diğer: <input type="checkbox"/> 422. Diğer: <input type="checkbox"/> 423. Diğer: <input type="checkbox"/> 424. Diğer: <input type="checkbox"/> 425. Diğer: <input type="checkbox"/> 426. Diğer: <input type="checkbox"/> 427. Diğer: <input type="checkbox"/> 428. Diğer: <input type="checkbox"/> 429. Diğer: <input type="checkbox"/> 430. Diğer: <input type="checkbox"/> 431. Diğer: <input type="checkbox"/> 432. Diğer: <input type="checkbox"/> 433. Diğer: <input type="checkbox"/> 434. Diğer: <input type="checkbox"/> 435. Diğer: <input type="checkbox"/> 436. Diğer: <input type="checkbox"/> 437. Diğer: <input type="checkbox"/> 438. Diğer: <input type="checkbox"/> 439. Diğer: <input type="checkbox"/> 440. Diğer: <input type="checkbox"/> 441. Diğer: <input type="checkbox"/> 442. Diğer: <input type="checkbox"/> 443. Diğer: <input type="checkbox"/> 444. Diğer: <input type="checkbox"/> 445. Diğer: <input type="checkbox"/> 446. Diğer: <input type="checkbox"/> 447. Diğer: <input type="checkbox"/> 448. Diğer: <input type="checkbox"/> 449. Diğer: <input type="checkbox"/> 450. Diğer: <input type="checkbox"/> 451. Diğer: <input type="checkbox"/> 452. Diğer: <input type="checkbox"/> 453. Diğer: <input type="checkbox"/> 454. Diğer: <input type="checkbox"/> 455. Diğer: <input type="checkbox"/> 456. Diğer: <input type="checkbox"/> 457. Diğer: <input type="checkbox"/> 458. Diğer: <input type="checkbox"/> 459. Diğer: <input type="checkbox"/> 460. Diğer: <input type="checkbox"/> 461. Diğer: <input type="checkbox"/> 462. Diğer: <input type="checkbox"/> 463. Diğer: <input type="checkbox"/> 464. Diğer: <input type="checkbox"/> 465. Diğer: <input type="checkbox"/> 466. Diğer: <input type="checkbox"/> 467. Diğer: <input type="checkbox"/> 468. Diğer: <input type="checkbox"/> 469. Diğer: <input type="checkbox"/> 470. Diğer: <input type="checkbox"/> 471. Diğer: <input type="checkbox"/> 472. Diğer: <input type="checkbox"/> 473. Diğer: <input type="checkbox"/> 474. Diğer: <input type="checkbox"/> 475. Diğer: <input type="checkbox"/> 476. Diğer: <input type="checkbox"/> 477. Diğer: <input type="checkbox"/> 478. Diğer: <input type="checkbox"/> 479. Diğer: <input type="checkbox"/> 480. Diğer: <input type="checkbox"/> 481. Diğer: <input type="checkbox"/> 482. Diğer: <input type="checkbox"/> 483. Diğer: <input type="checkbox"/> 484. Diğer: <input type="checkbox"/> 485. Diğer: <input type="checkbox"/> 486. Diğer: <input type="checkbox"/> 487. Diğer: <input type="checkbox"/> 488. Diğer: <input type="checkbox"/> 489. Diğer: <input type="checkbox"/> 490. Diğer: <input type="checkbox"/> 491. Diğer: <input type="checkbox"/> 492. Diğer: <input type="checkbox"/> 493. Diğer: <input type="checkbox"/> 494. Diğer: <input type="checkbox"/> 495. Diğer: <input type="checkbox"/> 496. Diğer: <input type="checkbox"/> 497. Diğer: <input type="checkbox"/> 498. Diğer: <input type="checkbox"/> 499. Diğer: <input type="checkbox"/> 500. Diğer: <input type="checkbox"/> 501. Diğer: <input type="checkbox"/> 502. Diğer: <input type="checkbox"/> 503. Diğer: <input type="checkbox"/> 504. Diğer: <input type="checkbox"/> 505. Diğer: <input type="checkbox"/> 506. Diğer: <input type="checkbox"/> 507. Diğer: <input type="checkbox"/> 508. Diğer: <input type="checkbox"/> 509. Diğer: <input type="checkbox"/> 510. Diğer: <input type="checkbox"/> 511. Diğer: <input type="checkbox"/> 512. Diğer: <input type="checkbox"/> 513. Diğer: <input type="checkbox"/> 514. Diğer: <input type="checkbox"/> 515. Diğer: <input type="checkbox"/> 516. Diğer: <input type="checkbox"/> 517. Diğer: <input type="checkbox"/> 518. Diğer: <input type="checkbox"/> 519. Diğer: <input type="checkbox"/> 520. Diğer: <input type="checkbox"/> 521. Diğer: <input type="checkbox"/> 522. Diğer: <input type="checkbox"/> 523. Diğer: <input type="checkbox"/> 524. Diğer: <input type="checkbox"/> 525. Diğer: <input type="checkbox"/> 526. Diğer: <input type="checkbox"/> 527. Diğer: <input type="checkbox"/> 528. Diğer: <input type="checkbox"/> 529. Diğer: <input type="checkbox"/> 530. Diğer: <input type="checkbox"/> 531. Diğer: <input type="checkbox"/> 532. Diğer: <input type="checkbox"/> 533. Diğer: <input type="checkbox"/> 534. Diğer: <input type="checkbox"/> 535. Diğer: <input type="checkbox"/> 536. Diğer: <input type="checkbox"/> 537. Diğer: <input type="checkbox"/> 538. Diğer: <input type="checkbox"/> 539. Diğer: <input type="checkbox"/> 540. Diğer: <input type="checkbox"/> 541. Diğer: <input type="checkbox"/> 542. Diğer: <input type="checkbox"/> 543. Diğer: <input type="checkbox"/> 544. Diğer: <input type="checkbox"/> 545. Diğer: <input type="checkbox"/> 546. Diğer: <input type="checkbox"/> 547. Diğer: <input type="checkbox"/> 548. Diğer: <input type="checkbox"/> 549. Diğer: <input type="checkbox"/> 550. Diğer: <input type="checkbox"/> 551. Diğer: <input type="checkbox"/> 552. Diğer: <input type="checkbox"/> 553. Diğer: <input type="checkbox"/> 554. Diğer: <input type="checkbox"/> 555. Diğer: <input type="checkbox"/> 556. Diğer: <input type="checkbox"/> 557. Diğer: <input type="checkbox"/> 558. Diğer: <input type="checkbox"/> 559. Diğer: <input type="checkbox"/> 560. Diğer: <input type="checkbox"/> 561. Diğer: <input type="checkbox"/> 562. Diğer: <input type="checkbox"/> 563. Diğer: <input type="checkbox"/> 564. Diğer: <input type="checkbox"/> 565. Diğer: <input type="checkbox"/> 566. Diğer: <input type="checkbox"/> 567. Diğer: <input type="checkbox"/> 568. Diğer: <input type="checkbox"/> 569. Diğer: <input type="checkbox"/> 570. Diğer: <input type="checkbox"/> 571. Diğer: <input type="checkbox"/> 572. Diğer: <input type="checkbox"/> 573. Diğer: <input type="checkbox"/> 574. Diğer: <input type="checkbox"/> 575. Diğer: <input type="checkbox"/> 576. Diğer: <input type="checkbox"/> 577. Diğer: <input type="checkbox"/> 578. Diğer: <input type="checkbox"/> 579. Diğer: <input type="checkbox"/> 580. Diğer: <input type="checkbox"/> 581. Diğer: <input type="checkbox"/> 582. Diğer: <input type="checkbox"/> 583. Diğer: <input type="checkbox"/> 584. Diğer: <input type="checkbox"/> 585. Diğer: <input type="checkbox"/> 586. Diğer: <input type="checkbox"/> 587. Diğer: <input type="checkbox"/> 588. Diğer: <input type="checkbox"/> 589. Diğer: <input type="checkbox"/> 590. Diğer: <input type="checkbox"/> 591. Diğer: <input type="checkbox"/> 592. Diğer: <input type="checkbox"/> 593. Diğer: <input type="checkbox"/> 594. Diğer: <input type="checkbox"/> 595. Diğer: <input type="checkbox"/> 596. Diğer: <input type="checkbox"/> 597. Diğer: <input type="checkbox"/> 598. Diğer: <input type="checkbox"/> 599. Diğer: <input type="checkbox"/> 600. Diğer: <input type="checkbox"/> 601. Diğer: <input type="checkbox"/> 602. Diğer: <input type="checkbox"/> 603. Diğer: <input type="checkbox"/> 604. Diğer: <input type="checkbox"/> 605. Diğer: <input type="checkbox"/> 606. Diğer: <input type="checkbox"/> 607. Diğer: <input type="checkbox"/> 608. Diğer: <input type="checkbox"/> 609. Diğer: <input type="checkbox"/> 610. Diğer: <input type="checkbox"/> 611. Diğer: <input type="checkbox"/> 612. Diğer: <input type="checkbox"/> 613. Diğer: <input type="checkbox"/> 614. Diğer: <input type="checkbox"/> 615. Diğer: <input type="checkbox"/> 616. Diğer: <input type="checkbox"/> 617. Diğer: <input type="checkbox"/> 618. Diğer: <input type="checkbox"/> 619. Diğer: <input type="checkbox"/> 620. Diğer: <input type="checkbox"/> 621. Diğer: <input type="checkbox"/> 622. Diğer: <input type="checkbox"/> 623. Diğer: <input type="checkbox"/> 624. Diğer: <input type="checkbox"/> 625. Diğer: <input type="checkbox"/> 626. Diğer: <input type="checkbox"/> 627. Diğer: <input type="checkbox"/> 628. Diğer: <input type="checkbox"/> 629. Diğer: <input type="checkbox"/> 630. Diğer: <input type="checkbox"/> 631. Diğer: <input type="checkbox"/> 632. Diğer: <input type="checkbox"/> 633. Diğer: <input type="checkbox"/> 634. Diğer: <input type="checkbox"/> 635. Diğer: <input type="checkbox"/> 636. Diğer: <input type="checkbox"/> 637. Diğer: <input type="checkbox"/> 638. Diğer: <input type="checkbox"/> 639. Diğer: <input type="checkbox"/> 640. Diğer: <input type="checkbox"/> 641. Diğer: <input type="checkbox"/> 642. Diğer: <input type="checkbox"/> 643. Diğer: <input type="checkbox"/> 644. Diğer: <input type="checkbox"/> 645. Diğer: <input type="checkbox"/> 646. Diğer: <input type="checkbox"/> 647. Diğer: <input type="checkbox"/> 648. Diğer: <input type="checkbox"/> 649. Diğer: <input type="checkbox"/> 650. Diğer: <input type="checkbox"/> 651. Diğer: <input type="checkbox"/> 652. Diğer: <input type="checkbox"/> 653. Diğer: <input type="checkbox"/> 654. Diğer: <input type="checkbox"/> 655. Diğer: <input type="checkbox"/> 656. Diğer: <input type="checkbox"/> 657. Diğer: <input type="checkbox"/> 658. Diğer: <input type="checkbox"/> 659. Diğer: <input type="checkbox"/> 660. Diğer: <input type="checkbox"/> 661. Diğer: <input type="checkbox"/> 662. Diğer: <input type="checkbox"/> 663. Diğer: <input type="checkbox"/> 664. Diğer: <input type="checkbox"/> 665. Diğer: <input type="checkbox"/> 666. Diğer: <input type="checkbox"/> 667. Diğer: <input type="checkbox"/> 668. Diğer: <input type="checkbox"/> 669. Diğer: <input type="checkbox"/> 670. Diğer: <input type="checkbox"/> 671. Diğer: <input type="checkbox"/> 672. Diğer: <input type="checkbox"/> 673. Diğer: <input type="checkbox"/> 674. Diğer: <input type="checkbox"/> 675. Diğer: <input type="checkbox"/> 676. Diğer: <input type="checkbox"/> 677. Diğer: <input type="checkbox"/> 678. Diğer: <input type="checkbox"/> 679. Diğer: <input type="checkbox"/> 680. Diğer: <input type="checkbox"/> 681. Diğer: <input type="checkbox"/> 682. Diğer: <input type="checkbox"/> 683. Diğer: <input type="checkbox"/> 684. Diğer: <input type="checkbox"/> 685. Diğer: <input type="checkbox"/> 686. Diğer: <input type="checkbox"/> 687. Diğer: <input type="checkbox"/> 688. Diğer: <input type="checkbox"/> 689. Diğer: <input type="checkbox"/> 690. Diğer: <input type="checkbox"/> 691. Diğer: <input type="checkbox"/> 692. Diğer: <input type="checkbox"/> 693. Diğer: <input type="checkbox"/> 694. Diğer: <input type="checkbox"/> 695. Diğer: <input type="checkbox"/> 696. Diğer: <input type="checkbox"/> 697. Diğer: <input type="checkbox"/> 698. Diğer: <input type="checkbox"/> 699. Diğer: <input type="checkbox"/> 700. Diğer: <input type="checkbox"/> 701. Diğer: <input type="checkbox"/> 702. Diğer: <input type="checkbox"/> 703. Diğer: <input type="checkbox"/> 704. Diğer: <input type="checkbox"/> 705. Diğer: <input type="checkbox"/> 706. Diğer: <input type="checkbox"/> 707. Diğer: <input type="checkbox"/> 708. Diğer: <input type="checkbox"/> 709. Diğer: <input type="checkbox"/> 710. Diğer: <input type="checkbox"/> 711. Diğer: <input type="checkbox"/> 712. Diğer: <input type="checkbox"/> 713. Diğer: <input type="checkbox"/> 714. Diğer: <input type="checkbox"/> 715. Diğer: <input type="checkbox"/> 716. Diğer: <input type="checkbox"/> 717. Diğer: <input type="checkbox"/> 718. Diğer: <input type="checkbox"/> 719. Diğer: <input type="checkbox"/> 720. Diğer: <input type="checkbox"/> 721. Diğer: <input type="checkbox"/> 722. Diğer: <input type="checkbox"/> 723. Diğer: <input type="checkbox"/> 724. Diğer: <input type="checkbox"/> 725. Diğer: <input type="checkbox"/> 726. Diğer: <input type="checkbox"/> 727. Diğer: <input type="checkbox"/> 728. Diğer: <input type="checkbox"/> 729. Diğer: <input type="checkbox"/> 730. Diğer: <input type="checkbox"/> 731. Diğer: <input type="checkbox"/> 732. Diğer: <input type="checkbox"/> 733. Diğer: <input type="checkbox"/> 734. Diğer: <input type="checkbox"/> 735. Diğer: <input type="checkbox"/> 736. Diğer: <input type="checkbox"/> 737. Diğer: <input type="checkbox"/> 738. Diğer: <input type="checkbox"/> 739. Diğer: <input type="checkbox"/> 740. Diğer: <input type="checkbox"/> 741. Diğer: <input type="checkbox"/> 742. Diğer: <input type="checkbox"/> 743. Diğer: <input type="checkbox"/> 744. Diğer: <input type="checkbox"/> 745. Diğer: <input type="checkbox"/> 746. Diğer: <input type="checkbox"/> 747. Diğer: <input type="checkbox"/> 748. Diğer: <input type="checkbox"/> 749. Diğer: <input type="checkbox"/> 750. Diğer: <input type="checkbox"/> 751. Diğer: <input type="checkbox"/> 752. Diğer: <input type="checkbox"/> 753. Diğer: <input type="checkbox"/> 754. Diğer: <input type="checkbox"/> 755. Diğer: <input type="checkbox"/> 756. Diğer: <input type="checkbox"/> 757. Diğer: <input type="checkbox"/> 758. Diğer: <input type="checkbox"/> 759. Diğer: <input type="checkbox"/> 760. Diğer: <input type="checkbox"/> 761. Diğer: <input type="checkbox"/> 762. Diğer: <input type="checkbox"/> 763. Diğer: <input type="checkbox"/> 764. Diğer: <input type="checkbox"/> 765. Diğer: <input type="checkbox"/> 766. Diğer: <input type="checkbox"/>					

1278.44 r . 50 = 25.57
OTOPARK ADEDİ = 26

İC
KAYITLI BELEDİYE
POLİSİNDEN

1278.44 r . 50 = 25.57
OTOPARK ADEDİ = 26

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

ARSA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE NO	KAT	KOT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSE ORANI	MALİKİ	EKLENTİ
	1	416A	ZEMİN ASMA	±0.00 +2.75	İŞ YERİ	199/676	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	Blge sine 4/10/2019
	2	11	1.	+5.50	İŞ YERİ	163/676	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	Blge sine 4/10/2019
	3	22	2.	+9.50	İŞ YERİ	89/676	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	Blge sine 4/10/2019
	4	21	2.	+9.50	İŞ YERİ	67/676	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	Blge sine 4/10/2019
	5	32	3.	+13.50	İŞ YERİ	89/676	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	Blge sine 4/10/2019
	6	6	3.	+13.50	İŞ YERİ	67/676	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	Blge sine 4/10/2019
TOPLAM						676/676			

*01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren **İçişleri Bakanlığı Bina Deprem Yönetmeliğine** uyulacaktır.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe Uyulacaktır.

BU BİNADA KULLANILACAK TÜM YAPILMALI MALZEMELERİ T.S.E. DİĞİTAL OLACAKTIR.

MİMARİ TALİMATNEMEYE UYGUNDUR

IMAR KANUNUNUN 26. MADDESİNE GÖRE ONAYLANMIŞTIR.

Talib ÖZTAY GÜL
Mimar

Caferullah SAHİN
Makina Mühendisi

Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

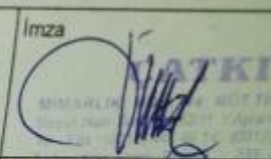
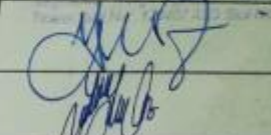
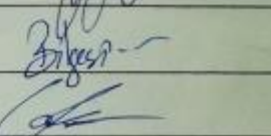
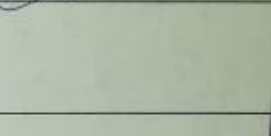
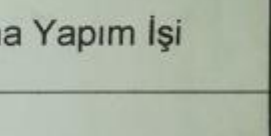
Özgür TOPÇU
İmar ve Şehircilik Müdürü

07.01.19

07 Ocak 2019

FORM

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

Mimari Proje Müellifi: K. Dilek BERBEROĞLU (Mimar)	CATKI ÇATKI MİMARLIK MÜHENDİSLİK VE MÜTEAHHİTLİK TİCARET LTD. ŞTİ. Repaet Nuri Sokak No: 82/11 Y. Ayrancı/ANKARA Tel: 0312 441 46 14 Fax: 0312 442 46 07 Vergi No: 3310079795 Büro Tesisi No: 06-1466	İmza 
Fenni Mesul (Mimar) : Yeliz OĞUR (Mimar)		
Fenni Mesul (İnşaat Mühendisi) : Yasin YILDIZ (İnş.Müh.)		
Fenni Mesul (Makine Mühendisi) : Bilge Sina YILDIZ (Makine Mühendisi)		
Fenni Mesul (Elektrik Mühendisi) : İbrahim ÇALIŞIR (Elk.Eln.Müh.)		
İMAR KANUNUNUN 26. MADDESİNE GÖRE ONAYLANMIŞTIR.		
ARŞİVE AİTTİR		
Karabağlar/İzmir Dükkan ve Ofis Yeni Bina Yapım İşi		
ZİRAAT GYO A.Ş.		
İL İZMİR	BELEDİYE KARABAĞLAR BELEDİYESİ	ADA NO 10872
İLÇE KARABAĞLAR	MAHALLE YUNUS EMRE	PARSEL NO 5
ÇİZİM MİMARİ PROJE		
ÇİZEN	BELEDİYE ONAYI	DISIPLİN
TARİH		MİMARİ
ÖLÇEK 1 / 50	PAFTA NO 01	REVİZYON --
İDARE TASDİK		
<i>Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İzmir Şubesi'ne ait imza = Bilge Sina YILDIZ Bilge Sina</i>		
<i>ale atılmıştır</i>		
<i>54</i>		

FORM

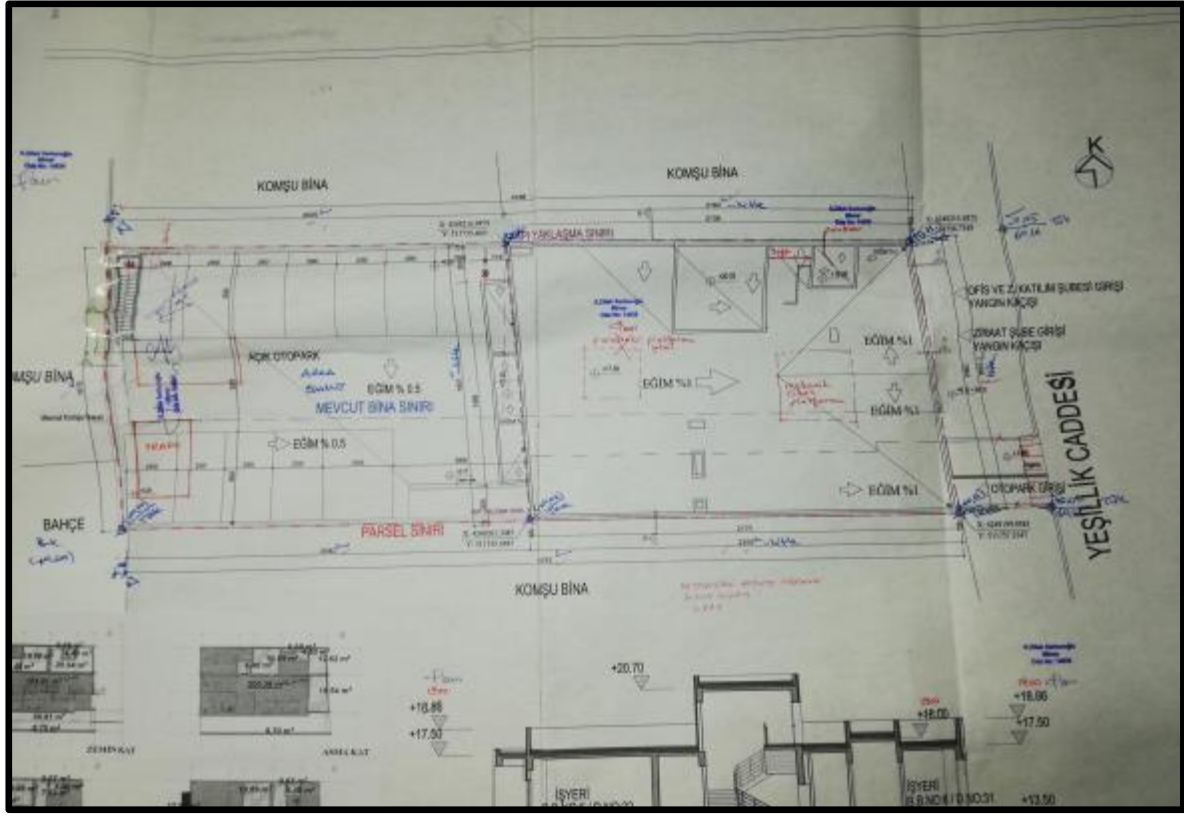
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

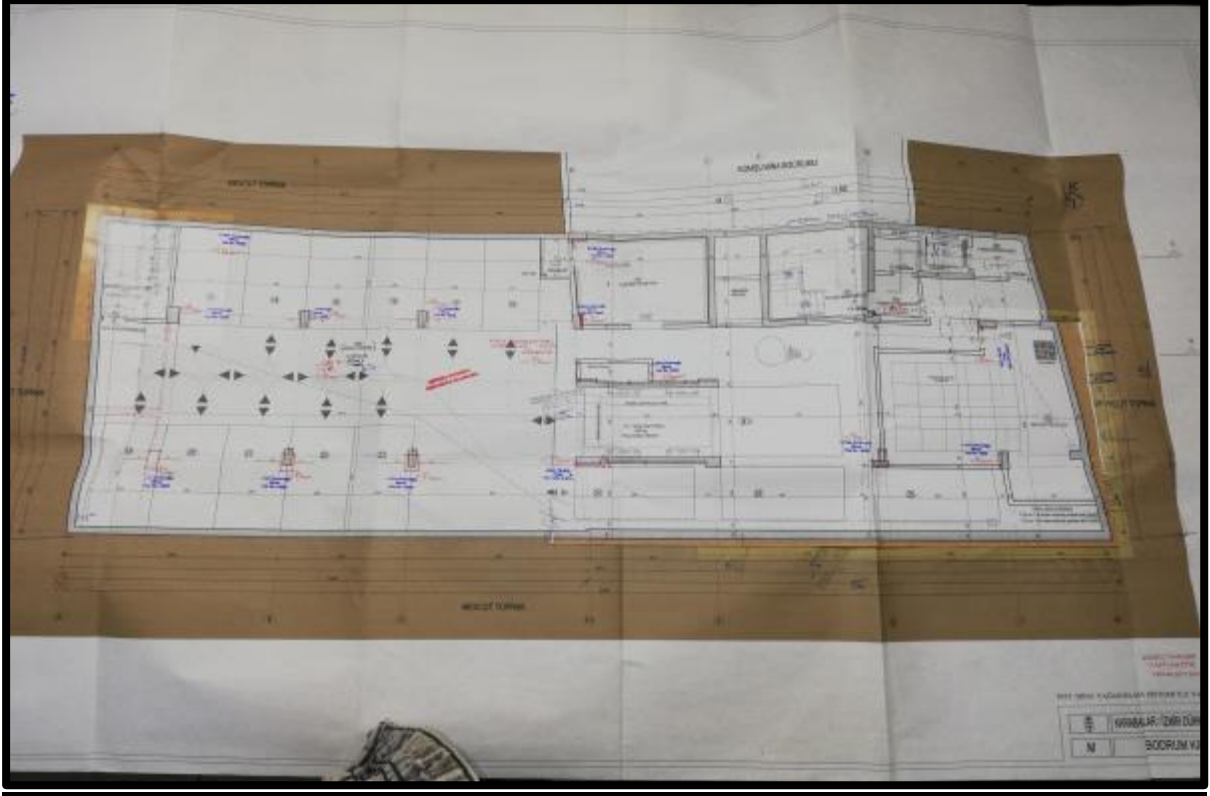
www.formgd.com.tr



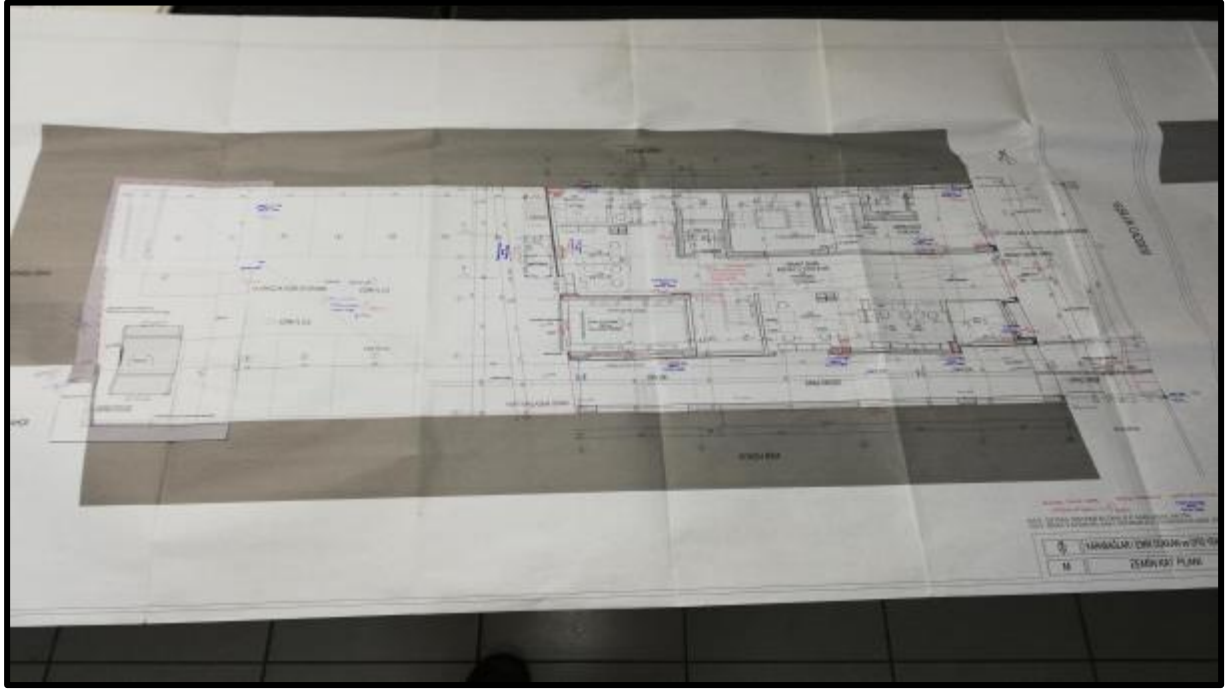
FORM

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

BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



FORM

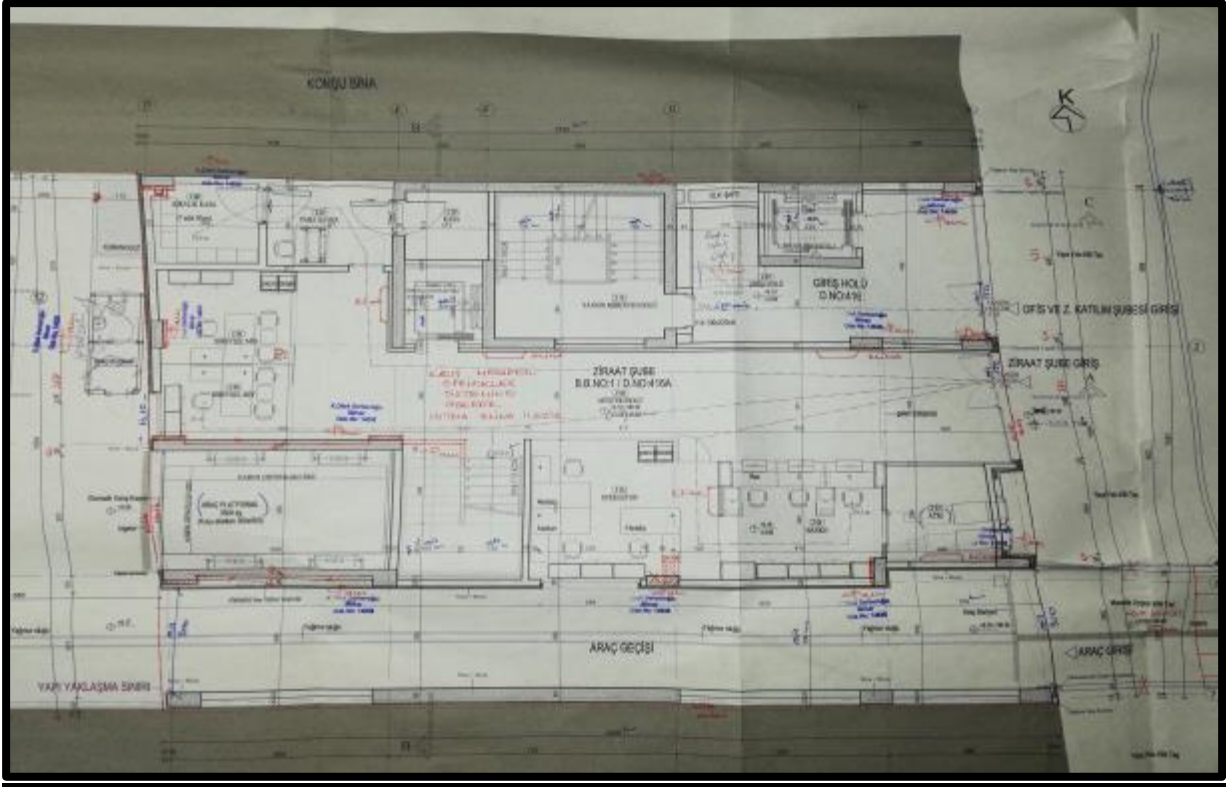
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

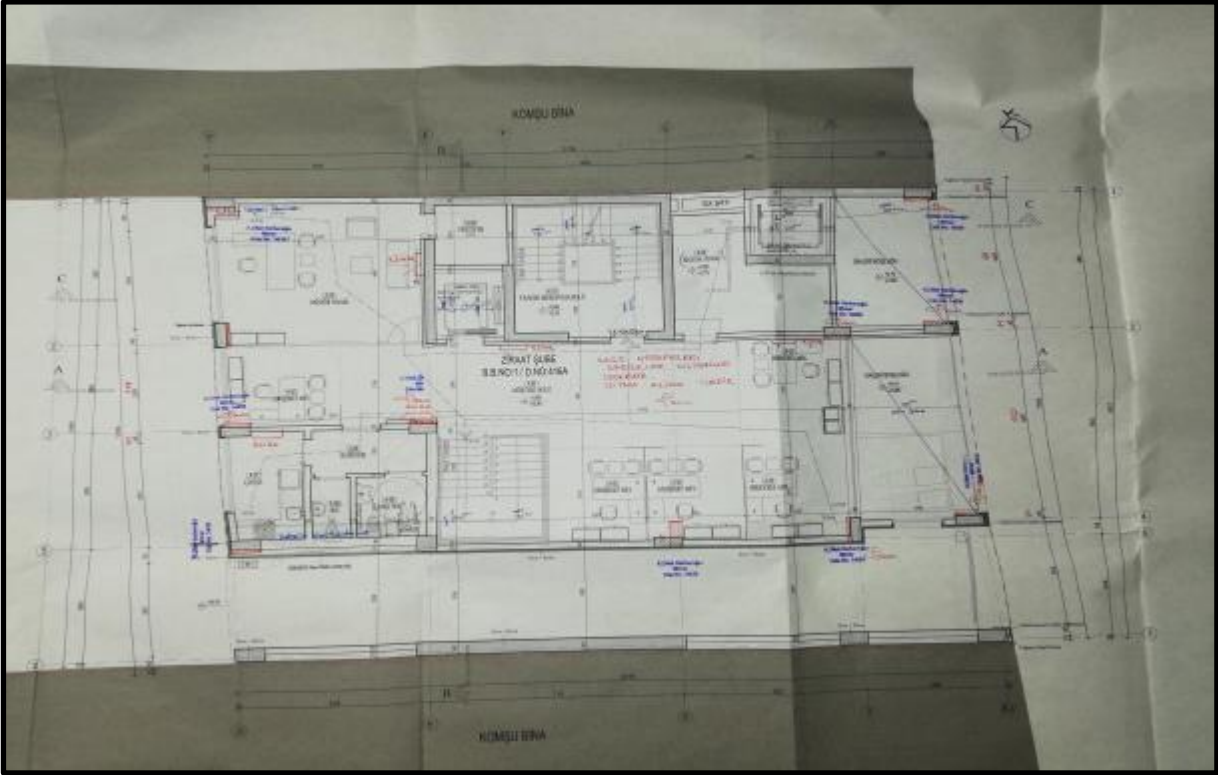
Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



ASMA KAT PLANI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

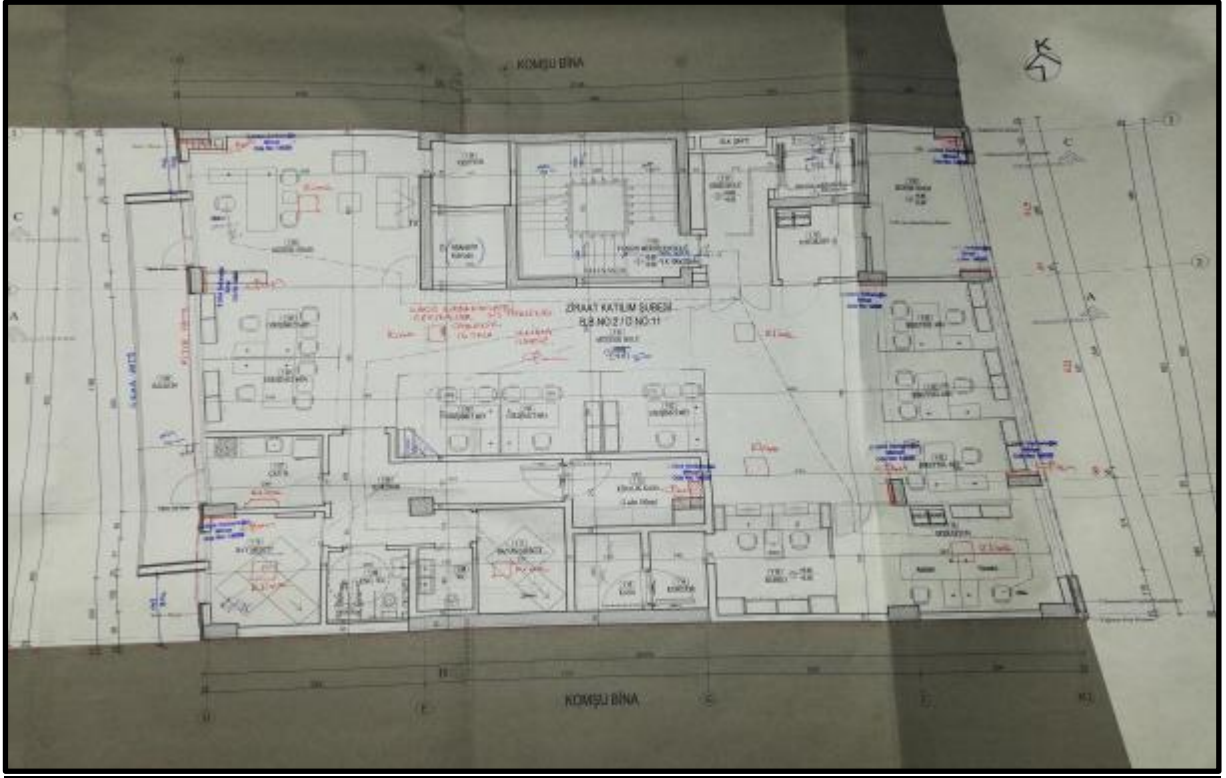
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

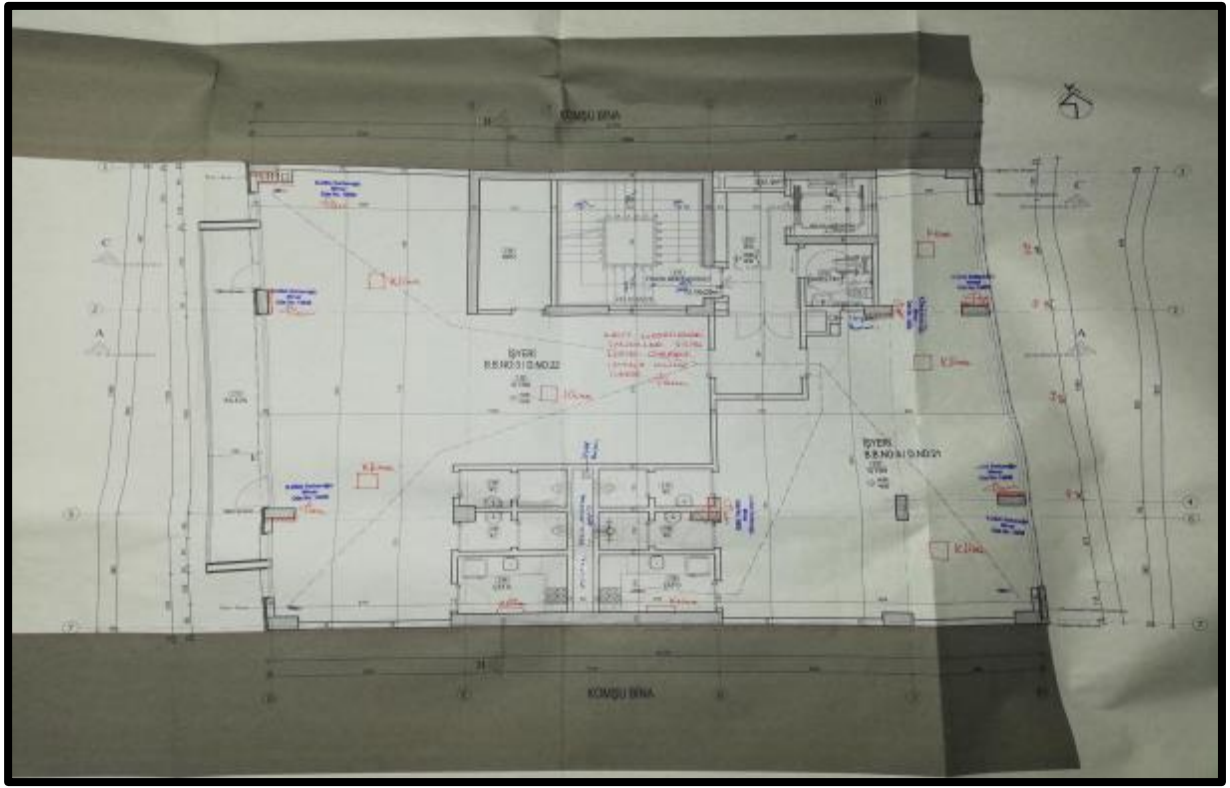
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

1.KAT PLANI



2.KAT PLANI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

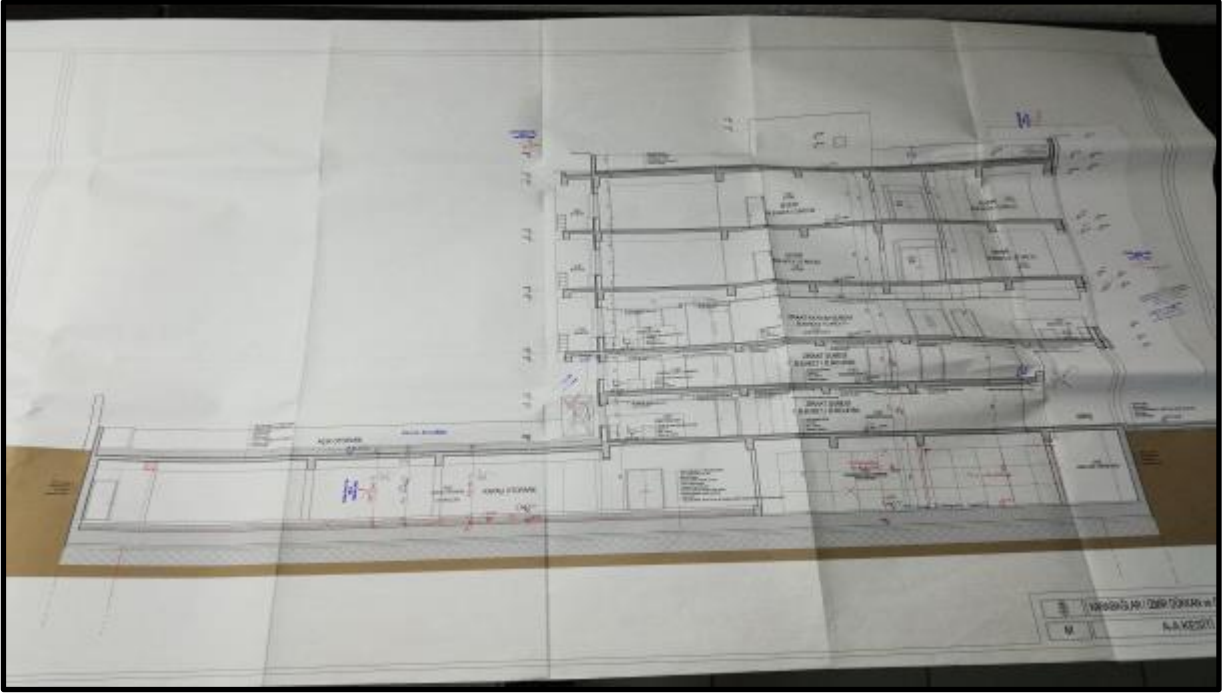
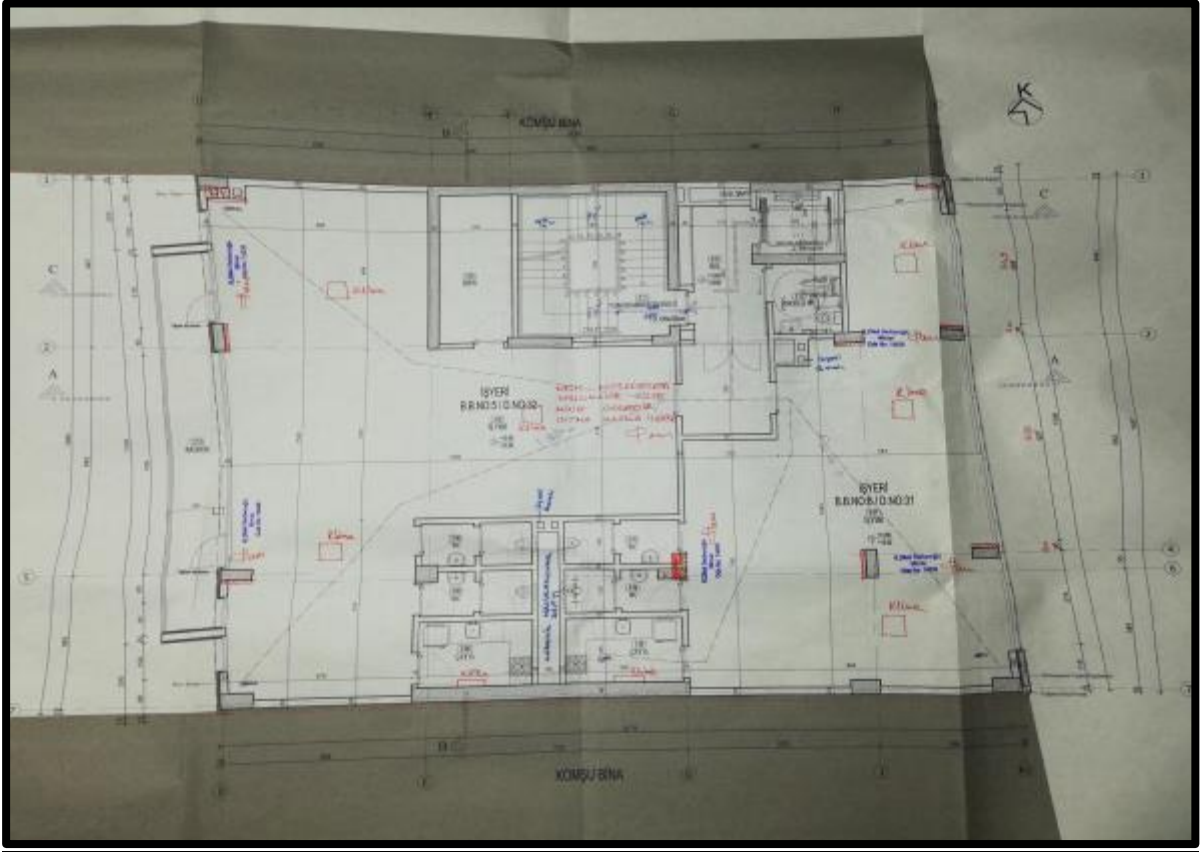
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

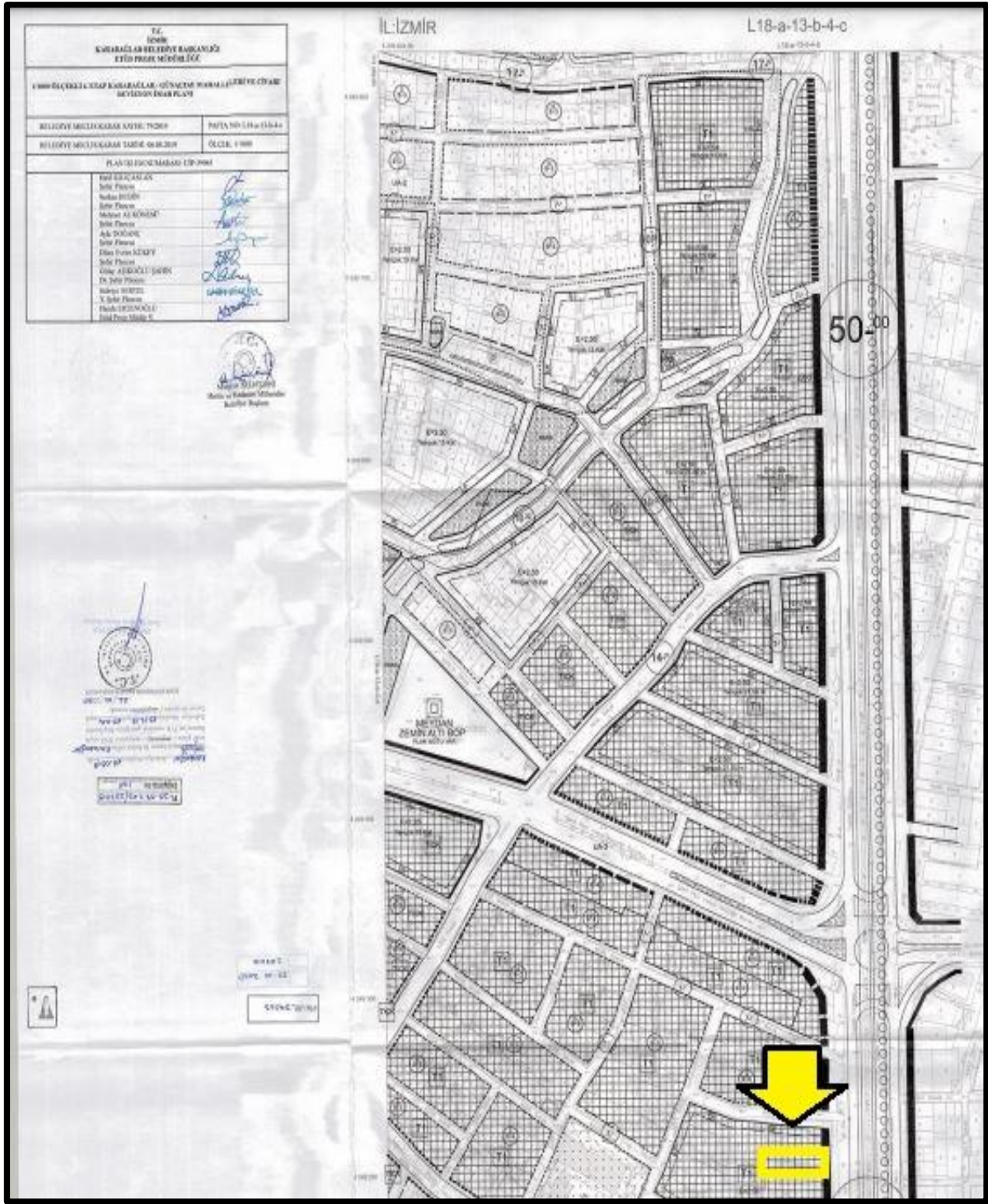
3.KAT PLANI



FORM

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

UYGULAMA İMAR PLANI



FORM

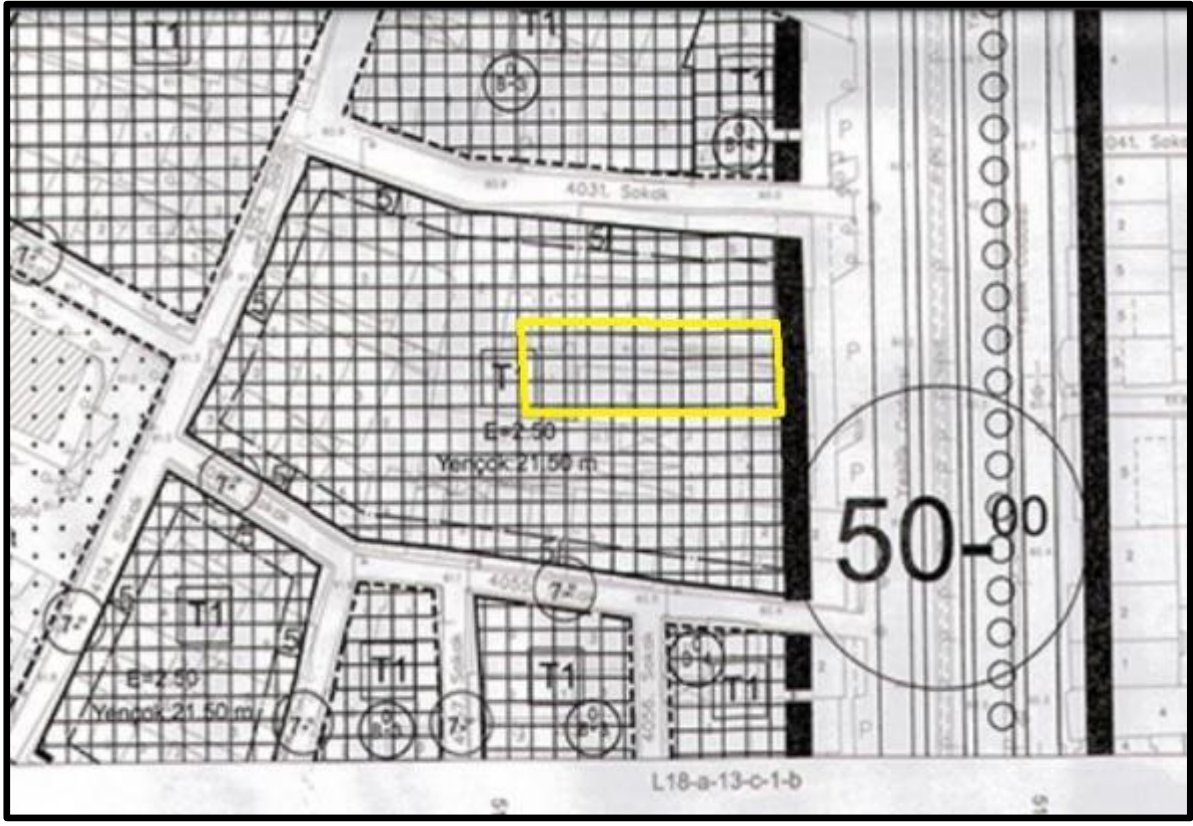
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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

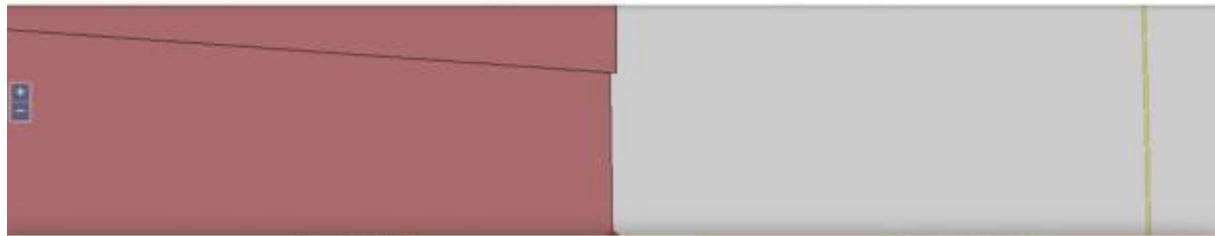
İZMİR / KARABAĞLAR / YUNUS EMRE MAHALLESİ / YEŞİLLİK (Cadde) / 416A - Bağımsız Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : İ



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
4707049	10872	5	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	416A	5026027317	-	Ofis ve İşyeri	Kamu	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5026027317

İZMİR / KARABAĞLAR / YUNUS EMRE MAHALLESİ / YEŞİLLİK (Cadde) / 416 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 11 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
607037090	10872	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	416	5285185665	11	Ofis ve İşyeri	Kamu	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5285185665

İZMİR / KARABAĞLAR / YUNUS EMRE MAHALLESİ / YEŞİLLİK (Cadde) / 416 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 21 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
07007090	10872	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	416	5462483156	21	Ofis ve İşyeri	Kamu	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5462483156

FORM

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

İZMİR / KARABAĞLAR / YUNUS EMRE MAHALLESİ / YEŞİLLİK (Cadde) / 416 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 22 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşy

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
607037090	10872	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	416	5471998418	22	Ofis ve İşyeri	Kamu	İskan	-

[Değeri](#)

✎ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5471998418

İZMİR / KARABAĞLAR / YUNUS EMRE MAHALLESİ / YEŞİLLİK (Cadde) / 416 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 31 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşy

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
607037090	10872	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	416	5282528487	31	Ofis ve İşyeri	Kamu	İskan	-

[Değeri](#)

✎ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5282528487

İZMİR / KARABAĞLAR / YUNUS EMRE MAHALLESİ / YEŞİLLİK (Cadde) / 416 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 32 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşy

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
607037090	10872	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	416	5244017975	32	Ofis ve İşyeri	Kamu	İskan	-

[Değeri](#)

✎ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5244017975

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 21-12-2021-14:12

webtapu
TÜRKİYE KATILIM BANKASI

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721524419	20211221-1531-F02763	52441

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435084	AT Yüzölçüm(m2):	676.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN KAT VE ASMA KAT//1
Cilt/Sayfa No:	85/8376	Arsa Pay/Payda:	199/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFIS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar -	-

1 / 3

			24-02-2021 12:17 - 4996	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN.1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yunus Emre Mah. Yeşilik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901261	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisli 24-02-2021 4996	-

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:12

Kaydı Oluşturan: **MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721524419	20211221-1531-F02763	52441

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifakı	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435085	AT Yüzölçümü(m2):	676.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	85/8377	Arsa Pay/Payda:	163/676
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFIS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar -	-

1 / 3

			24-02-2021 12:17 - 4996	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901262	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZcXqIRmRKh2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:12

Kaydı Oluşturan: **MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721524419	20211221-1531-F02763	52441

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parşel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435086	AT Yüzölçümü(m2):	676.00
İl/ilçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Çilt/Sayfa No:	85/8378	Arsa Pay/Payda:	89/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar -	-

1 / 3

			24-02-2021 12:17 - 4996	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901263	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tFuZ1iüSDD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 21-12-2021-14:12

webtapu
Tapu ve Kadastro

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721524419	20211221-1531-F02763	52441

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifakı	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435087	AT Yüzölçüm(m2):	676.00
İl/ilçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//4
Cilt/Sayfa No:	85/8379	Arsa Pay/Payda:	68/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16.24 - 17060	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar -	-

1 / 3

			24-02-2021 12:17 - 4996	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavf kodu: 18769425) (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901264	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 24-02-2021 4996	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tqTT3VE90J kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:13

**Kayıd Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721524419	20211221-1531-F02763	52441

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435088	AT Yüzölçüm(m2):	676.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//5
Cilt/Sayfa No:	85/8380	Arsa Pay/Payda:	89/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFIS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16.24-17060	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar -	-

1 / 3

			24-02-2021 12.17-4996	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Karabağlar - 10-01-2020 14.02-836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10-19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901265	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 24-02-2021 4996	-

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

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

2 / 3

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:13

**Kayıd Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180721524419	20211221-1531-F02763	52441

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435089	AT Yüzölçüm(m2):	676.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blük/Kat/Giriş/BBNo:	/3//6
Çift/Sayfa No:	85/8381	Arsa Pay/Payda:	68/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar -	-

1 / 3

İrtifak	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TURKIYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425) (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901266	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JP870-KGmnw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana 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: Muhammet İlyas TAŞ			
Eğitim Durumu Dokuz Eylül Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama			
SPK Lisans No: 402164			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2009-2013	Kadrolu Ekspert / Değerleme Uzmanı	Güneybatı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2013-Halen	Kadrolu Ekspert / Değerleme Uzmanı	FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

 TDUB <small>TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ</small>	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 03.01.2019	Belge No: 2019-02.2001
Sayın Muhammet İlyas TAŞ (T.C. Kimlik No: 20266886132 - Lisans No: 402164)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Şinasi BAYRAKTAR Başkan



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: 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 Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 24.03.2015 No : 404174

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Dinçer KARAÇAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

