

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: Saray Matbaacılık, Kâğıtçılık, Kırtasiyecilik, Ticaret ve Sanayi A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Merkez Mahallesi, Polat Sokak, No:2 <u>Pursaklar- Ankara</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 02/02/2011 tarih ve 514-2011/009 sayılı.
MÜŞTERİ NO	: 514
RAPOR NO	: 2011/447
EKSPERTİZ TARİHİ	: 03 Şubat 2011
RAPOR TARİHİ	: 10 Şubat 2011
RAPORUN KONUSU ve TÜRÜ	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesis in değer tespitine yönelik olarak ve SPK' nun düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI	3
GENEL VARSAYIM VE KISITLAYICI KOŞULLAR	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	5
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	5
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	7
AÇIKLAMALAR	8
DEĞERLENDİRME	10
FİYATLANDIRMA	10
A. İkame Maliyet Yöntemi:.....	10
B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:.....	12
C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi :	12
UZMAN GÖRÜŞÜ	12
GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ	13

UYGUNLUK BEYANI

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

GENEL VARSAYIM VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- a. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- b. Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- c. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- d. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Saray Matbaacılık, Kağıtçılık, Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Ankara – Pursaklar (1)
MAHALLESİ	: Pursaklar
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 831
PARSEL NO	: 3
NİTELİĞİ	: Arsa (2)
ARSA ALANI	: 1.988 m ²
ARSA HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 10118 (3)
CİLT NO	: 1 (4)
SAHİFE NO	: 39 (4)
TAPU TARİHİ	: 15.12.2009 (3)

(1) Taşınmazın tapu kayıtları, Pursaklar Mahallesi'nin İlçe olması sebebiyle Keçiören İlçesi'nden Pursaklar İlçesi'ne aktarılmıştır. (Ekteki tapu senedi eski kayıtlara ait olup bilgi içindir.)

(2) Taşınmazın tapu senedinde “4 katlı Kargir Bina” olarak yazmasına rağmen onaylı takyidat belgesinde “Arsa” olarak yazmaktadır.

(3) Taşınmazın tapu senedinde tapu tarihi 18.02.2005, yevmiyesi 2068 yazmasına rağmen onaylı takyidat belgesine göre 15.12.2009 tarih ve 10118 yevmiye ile imar işleminden tescil edilmiştir.

(4) Taşınmazın tapu senedinde cilt numarası 83, sayfa numarası 8162 iken taşınmazın kayıtları onaylı takyidat belgesine göre cilt no: 1, Sayfa no: 39'a taşınmıştır.

TAPU TAKYİDATI

Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03 Şubat 2011 tarih ve saat 11.24 itibariyle yapılan incelemelerde alınan onaylı takyidat belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 1. dereceden 02.03.2010 tarih ve 1667 yevmiye ile 2.500.000,- TL bedelle ipotek şerhi,

- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 2. dereceden 02.03.2010 tarih ve 1670 yevmiye ile 1.000.000 USD bedelle ipotek şerhi,

Not: Takyidat bilgisi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nün değerlendirme firmalarına ve değerlendirme uzmanlarına yönelik bilgi temini uygulaması kapsamında olup, ilgili tapu sicil memurunca bilgisayar kayıtlarından onaylı takyidat belgesi olarak verilmiştir. Ancak tapu senedi ile takyidat belgesi arasındaki farklılıklara ilişkin tapu kütüğü görülmek istendiğinde buna izin verilmemiştir. Dolayısıyla, tapu sicil memuru tarafından eksik verilen bilgiler ve/veya henüz bilgisayar kayıtlarına intikal etmemiş ve sonradan ortaya çıkabilecek kayıtlar, sorumluluğumuz kapsamında değildir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara ili, Pursaklar ilçesi, 831 ada, 3 nolu parsel üzerinde konumlu **tesistir**.

Tesis, Ankara-Esenboğa havalimanı yoluna hakim bir yerde ve yoldan görülebilir bir konumdadır. Yola ikinci parsel üzerinde olup Polat Sokak'ta konumludur. Çevresinde tamamını Polat İnşaat A.Ş. nin yaptığı binalar bulunmaktadır. Doğusunda anayola cepheli olan Vodafone binası, batısında Nit Set binası ve Modalife Mobilya tesisleri bulunmaktadır.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas (Çatı arası: Çelik konstrüksiyon)
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 4 (2 bodrum+zemin+1 normal kat)
TOPLAM KAPALI ALANI	: 3976,-m²(*) Üretim Bölümü: Yasal Brüt 3.576 m² İdare Bölümü: Yasal Brüt 400 m² (Proje dışı alan brüt 994 m²/çatı arası)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut(100 tonluk)
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Üretim Binası: Radyan ısıtma sistemi ile İdari Bölüm: Doğalgazlı kalorifer sistemi
ASANSÖR	: Mevcut, 3 ton kapasiteli yük asansörü
TRAFO	: Yok
JENERATÖR	: 375 kVA
YANGIN TERTİBATI	: Yangın alarmı, tesisatı, tüpleri mevcut
PARK YERİ	: Açık otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir. (Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

(*) Pursaklar Belediyesi tarafından verilen 23.09.1997 tarih ve 97/26 nolu yapı kullanma izin belgesinden ve mimari projesinden elde edilmiş olup yerinde yapılan kaba ölçümlerle teyit edilmiştir. Taşınmazın fiilî kullanım alanı (çatı arasıyla birlikte)4.970,-m²dir.

AÇIKLAMALAR

- Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Merkez Mahallesi, Polat Sokak, No:2 adresinde yer alan konu tesis; 1.988,- m² yüzölçümlü 831 ada 3 parsel üzerindedir.
- Tesisi, Saray Matbaacılık A.Ş. firmasına ait kağıt üretim ve matbaa tesisi olarak hizmet vermektedir. Değerleme gününde faal olduğu görülmüştür.
- Bina, fiili durumda her katı 994 m² olmak üzere toplam 5 kattan (2 bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı arası kat) oluşmaktadır.
- 2. ve 1. bodrum katlar ile zemin katın tamamı ve 1. normal katın 594 m² si "üretim bölümü" ; 400 m² si ise idari bölüm olarak kullanılmaktadır. Çatı arasındaki alan, "yemekhane ve depo bölümü" olarak hizmet vermektedir. Yapı, toplamda 4.970 m² lik fiilî kullanım alanına sahiptir. Ancak yapı kullanma izin belgesi 1.988 m² bölüm için alınmıştır. Taşınmazın mimari projesinde her biri 994 m² alanlı 2. ve 1. bodrum kat planları mevcuttur ve fakat yapı kullanma izin belgesine dahil edilmemiştir.
- Çatı arasında oluşturulan yemekhane ve depo bölümleri, mimari proje ve iskân dışıdır.
- Pursaklar Belediyesi tarafından verilen 23.09.1997 tarih ve 97/26 numaralı yapı kullanma izin belgesine göre resmi kullanım alanı 1.988 m² dir.
- **İdari bölüm:** 1.normal katta yer almaktadır. 24,m x 16,5 m olmak üzere yaklaşık brüt 400 m² kullanım alanıdır.
- "Antre, hol, 8 adet ofis, mutfak ve WC" bölümlerinden oluşmaktadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çiftcamlı, kapıları ise fabrikasyon panel kapıdır.
- Zemin kaplaması antre ve holde granit seramik, mutfak ve WC'de karo seramik, duvarları alçı sıva üzeri saten boya, mutfak ve WC de fayans; tavanları antre hol ve odalarda asma tavan, diğer bölümlerde ise kaset döşemedir.
- **Üretim bölümü:** İdari bölümün dışında **4.570** m² kapalı kullanım alanına sahip yapının yol kotu üzerinde kalan kısmının yüksekliği 9,50 m'dir. Yapının tamamının yüksekliği ise 18,00 m'dir. Kağıt üretimi ve matbaa bölümlerinden oluşmaktadır.

- Üretim bölümünün zemin kaplaması karo seramik, duvarları plastik boya ve tavanları kaset döşemedir.
- Çatı kaplaması; sandviç paneldir.
- Çatı arası yemekhane ve depo alanları olarak kullanılmaktadır.

Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb bilgiler:

Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre tesisin yer aldığı parsel, "Kentsel Servis Kullanım amaçlı alan" lejantıyla belirlenmiş olup yapılaşma şartları:

EMSAL=1,00

H_{max} = Serbest

şeklindedir.

Ayrıca **Proje Onay Tarihi:** 05 Temmuz 1995 olup 05.07.1995 tarih ve 95/39 Nolu **Yapı Ruhsatı ile** 23.09.1997 tarih ve 97/26 Nolu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır.

Rapor içeriğinde de değinildiği üzere bina, mimari projesine göre 994 m² taban alanı üzerinde 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı ve toplamda 3.976 m² kullanım alanlı olarak planlanmış ve fakat yapı kullanma izin belgesine yol seviyesi üstündeki kat sayısı tanımıyla iki katı (1.988 m²'lik bölümü) yansıtılmıştır.

İmar durum belgesine göre parsel Emsal'inin 1,00 olması ve bodrum katların hariç tutulması sebebiyle değerlendirmede, bodrum katlar dikkate alınmıştır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ankara Esenboğa yoluna ikinci parsel konumunda olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Esenboğa Havalimanı'na yakın konumda olması,
- Tesisin faal olması,
- Bölge içerisinde iyi lokasyonda yer alması,
- İç mekânların açık ve kolay kullanılabilir mimari yapıda olması,
- Yapı kalitesinin iyi olması,
- Binanın bakımlı olması.

Olumsuz Özellikler:

- Ticari gayrimenkullerde yaşanan göreceli durgunluk,
- Çatı arasının proje dışı olması.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. İkame Maliyet Yöntemi:

1. Arsanın değeri:

Rapor konusu tesisin yer aldığı parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Emsal 1: Taşınmazın bulunduğu bÖlgede Esenboğa Havalimanı yoluna cepheli, taşınmaza yaklaşık 300 m. mesafede 5.400 m² alanlı Kentsel Servis Alanı imarlı, Emsal: 1,00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa için 3.000.000 TL talep edilmektedir. Sahibinden –Köksal Bey/ 0535 241 49 77 (m² birim fiyatı ~555 TL dir.)

Emsal 2: Taşınmazın bulunduğu bÖlgede Emek Caddesi cepheli, taşınmaza yaklaşık 300 m. mesafede, 8.500,- m² alanlı, Kentsel Servis Alanı imarlı, Emsal 1,00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa için 5.600.000 TL talep edilmektedir. Sahibinden –Vizyon Grup Emlak Kadir Bey/ 0312 378 75 80 (m² birim fiyatı ~660 TL dir.)

Bu araştırmalardan ve yukarıda özetlenen değerleme sürecinden hareketle parselin konumu, büyüklüğü, imar durumu ve **üzerindeki tesisin mevcudiyeti dikkate alınarak m² birim** değeri için **500,-TL** kıymet hesap ve takdir olunmuş ve **parselin değeri,** 1.988 m² x 500,-TL/m² \cong (994.000)**1.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarı) binanın yapılaş tarzı ve niteliği ile birlikte yaşı ve halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Toplam alan: 3.976,- m²

Ortalama m² birim değeri: 425,-TL

Bina değeri:

3.976 m² x 425,-TL/m² \cong **1.670.000,-TL** dir.

Özet olarak tesisin toplam değeri:

1. Parselin değeri **1.000.000,-TL**

2. İnşai yatırımların değeri **1.670.000,-TL** olmak üzere

TOPLAM **2.670.000,-TL**'dir.

Not: Tesisteki makine, ekipman ve taşınır mallar değerlemeye dahil değildir.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Ancak bölgede yapılan araştırmalarda konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ya da karşılaştırılabilecek büyüklükte satılık tesis bulunamamıştır.

Her ne kadar geçmiş dönemlerde benzer nitelikteki yapıların satışları gerçekleşmiş ise de bu değerler, çevresel faktörler (bölgedeki yatırımlar, imar değişikliği, ulaşım imkânları ve ticari potansiyel gibi) ve ekonomik koşullar nedeniyle günümüze oranla farklılıklar arz ettiğinden emsal olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Bu nedenlerle bu yöntemin sağlıklı bir sonuç vermeyeceği kanaatindeyiz.

C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi :

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Ancak, başta değerlemeye konu tesisin mevcut haliyle kiraya verilmesinin güç olması ve benzer tesis ya da gayrimenkullerin kira değerlerine ulaşamaması sebepleriyle bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

UZMAN GÖRÜŞÜ

Tesisin sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır. Mimari projede yer almayan ve iskân ruhsatına yansıtılmayan çatı arası katı, değerlemede dikkate alınmamıştır.

GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis**in yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanlarının büyüklüğüne, inşaat kalitesine, mimari özelliklerine, parselin imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre (makine, ekipman ve taşınır mallar hariç olmak üzere) günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa dahil değeri için,**

2.670.000,-TL (İkimilyonaltıyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.670.000,-TL ÷ 2,166 TL/Euro (*) \cong **1.230.000,-Euro**)

(2.670.000,-TL ÷ 1,587 TL/USD (*) \cong **1.680.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,166 TL; 1,-USD = 1,587 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Tesisin arsa hariç sigortaya esas inşaatı değeri 1.100.000,-TL mertebesindedir.

KDV hariç olan bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Saray Matbaacılık, Kâğıtçılık, Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 10 Şubat 2011

(Ekspertiz tarihi: 03 Şubat 2010)

Saygılarımızla

Nadir ERTÜRK
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400931)

Eki:

- Fotoğraflar (52 adet/ 7 sayfa)
- Tapu sureti (bilgi içindir)
- Proje vaziyet ve kat planları (2 sayfa)
- Yapı Kullanma İzin belgesi
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanı lisans örneği
- Değerleme sözleşmesi sureti

Taşınmaza Ait Görünümler





2. BODRUM KAT



1. BODRUM KAT





ZEMİN KAT





1. NORMAL KAT

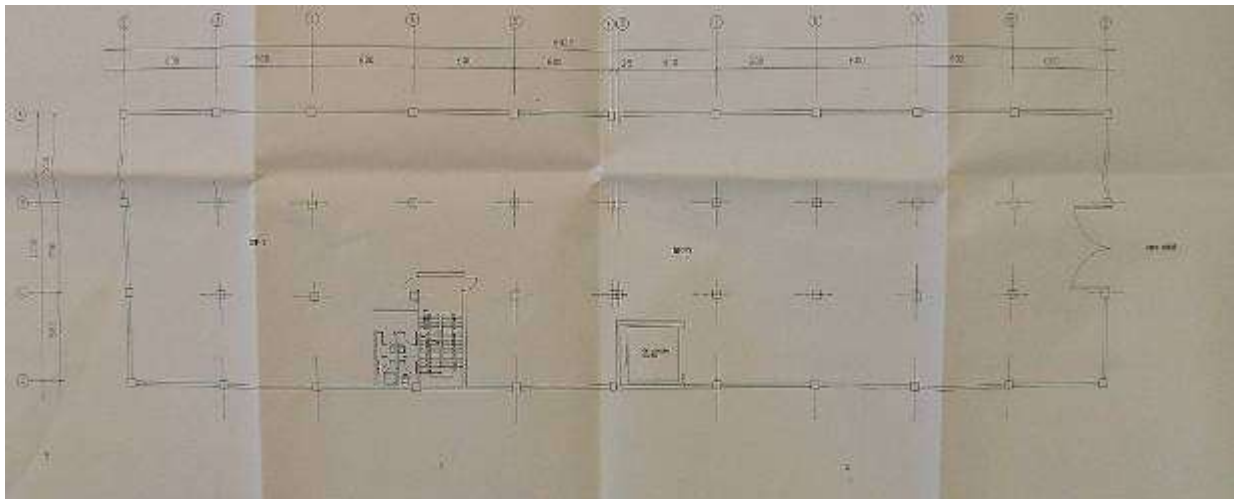
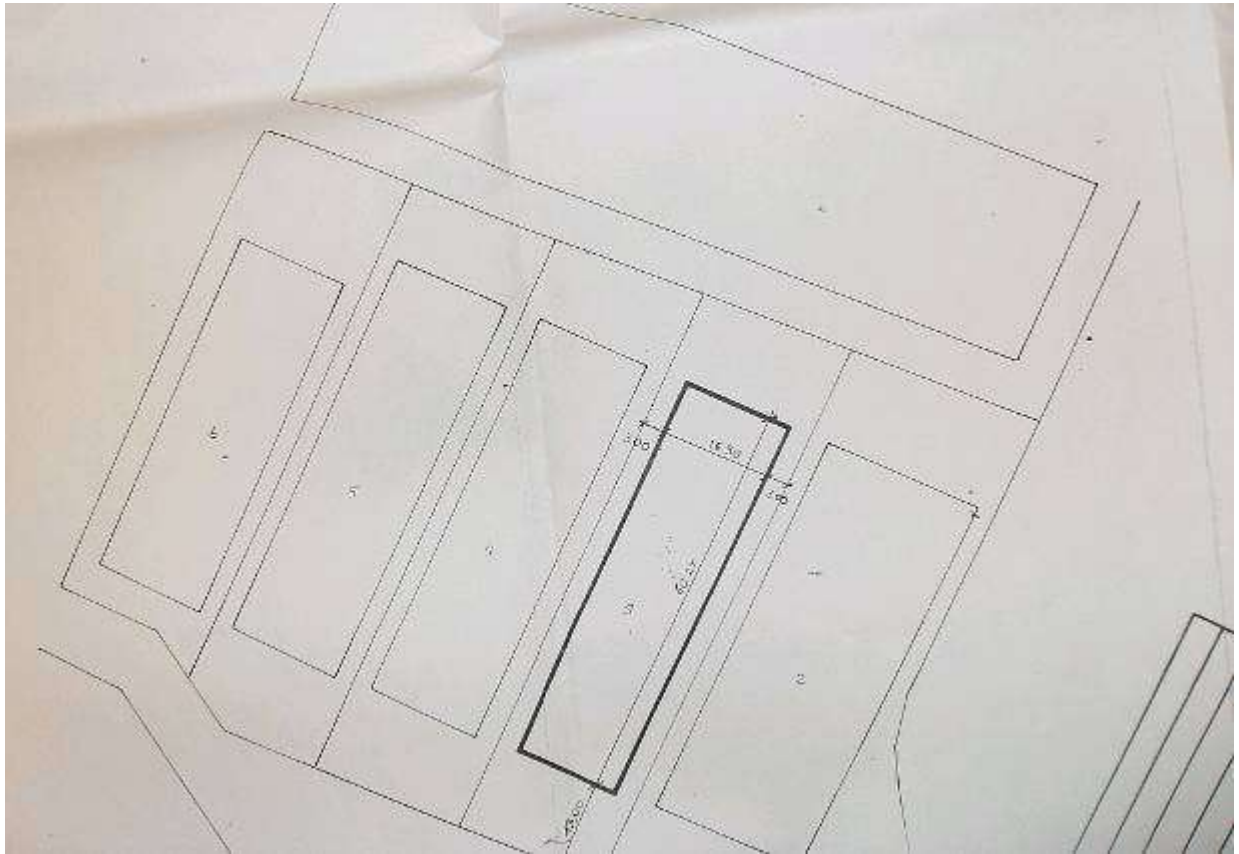




ÇATI ARASI KAT (RUHSATSIZ)







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Aşağı yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kuruma kalmak üzere 3 nüshası Mali ve Dış. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (ik. ilçesi) PUZUKLAR BELEDİYESİ	Kod	2. Belgenin tarihi 23-9-1997	3. Belgenin numarası 97/26	4. Belgenin veriliş maksadı Tanıtımına Tamamı	Kod
5. Mahalle, caddesokak, bina No ANKARA / K. ÖREN					

6. Pafta	7. Ada No 831	8. Parsel No 2-3-4-5-6	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası
----------	------------------	---------------------------	-----------------------	--------------------------

11. Tapu tescil belgesi veren kurum Y. ÖREN İ. Belge	12. Tapu tescil belgesi tarihi 30.6.1995	14. İbina türü Kalenite	Kod	15. Etes yapı ruhsatına tarihi ve numarası 05.07-1995 95/39	17. Varsa ek ruhsatınama tarihi ve numarası
13. Tapu tescil belgesi no TAPU Sic. Mod.	15. Yakıt türü Sıvı	Kod			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
18. Adı soyadı / unvanı İbrahim Mehmet Hakkıoğlu - P. İnş. A.Ş.	Kod	22. Adı soyadı / unvanı	Kod
19. Bağlı olduğu vergi dairesi	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi	25. Vergi Dairesi sicil numarası

21. Adresi İran cad. No: 17/B Karaklıdere / ANKARA	26. Adresi
--	------------

27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altına kat sayısı	31. Yol seviyesi üstüne kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	33. Kat sayısının toplam kat sayısına oranı (%)	34. 1 m ² için m ² yüzölçümü	Kod	35. Yapının sınıflandırılması	36. Yapının grubu
B31A/2P isyon	1	1	2856	2	2	4	4	9.3%	7.355.70	17	B	
B31A/3P.	1	1	1968	2	2	4	4	9.3%	7.355.70	17	B	
B31A/4P.	1	1	1968	2	2	4	4	9.3%	7.355.70	17	B	
B31A/5P.	1	1	1968	2	2	4	4	9.3%	7.355.70	17	B	
B31A/6P.	1	1	1810	2	2	4	4	9.3%	7.355.70	17	B	
Toplam		5	10608				4		7.355.70		B	

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 78.029.265,00 TL	38. Alın olduğu yıl 1995	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)
--	-----------------------------	-------------------------	---------------------------------

41. İskeletin cinsi Betonarme	42. İskeletin dolgu maddesi Tuğla	Kod	43. Yiğme yapının cinsi	Kod
----------------------------------	--------------------------------------	-----	-------------------------	-----

44. Yapı ile ilgili özellikler		Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Havza pezi	
<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input type="checkbox"/> Fosforik
<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input type="checkbox"/> Sıcak su	


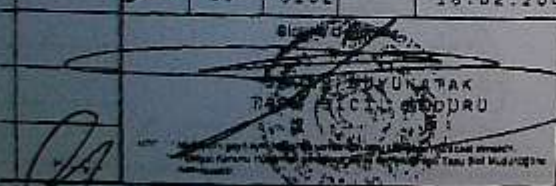
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama
Bes binasının tamamında bitmiştir.

46. Konutla ilgili özellikler								47. Dairenin özellikleri					
Konut	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	47. Dairenin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Helz (wc)	Perke
Daire sayısı								—	—	—	—		
Bir dairenin yüzölçümü								—	—	—	—		

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine aygün olduğu ve kullanımında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 33 üncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.

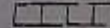
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER		
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mehmet Erdem 23.9.1997	49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ	
51. Tetkik eden kurumun adı, soyadı, unvanı, imzası	52. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, mabûd, tarih

İl	ANKARA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Formğraf		
İlçe	KECİÖREN/1					
Mahalle	PURSAKLAR					
Köy						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli	Paha No	Ada No	Persel No	Yüzölçümü		
400.000, YTL		P33	3	ha	m ²	dm ²
					1.806	60
Nitelik	4 KATLI KARGİR BİNA					
Sınıf	PLANINDA					
Edinme Sebebi	<p>İşbu tapudaki tümü POLAT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken satışından tescil edildi.</p> <p>Her kat . 1100 m².</p> <p>4. katın tamamı yola üzerinde pursaklar tarafında 5 katlı betonarme her kat yüksekliği 3.00 m betonarme deponu amaçlı yapıldığı için işçilik ve malzeme. VCDATÇU talimatı ile</p>					
Sahibi	SARAY KATBAĞCI, İK KAGITCI, İK KIRTASIYECİLİK, TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ					
Girdi	Yayın No	Dit No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Giriş
Dit No.	2068	53	8162		18.02.2005	Dit No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra no.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Sany Matbaası Ankara - 2004

Diğer Sınıflar İçin Lütfen Formdan İstisna Edin



Sıra No. 129

18/01 1102-439-10

LOTUS

18/01 1102-439-10

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 37905229
 H/İnce : ANKARA/PURSAKLAR
 Karım Adı : ParsellerİM
 Mahalle/Köy Adı : PURSAKLAR Mah.
 Merkezi :
 Çift/Sayfa No : 1 / 39
 Kayıt Durumu : Akad

Alan/Parsel : 8313
 Yüzölçümü : 1.988,00 m2
 Ana Tas. Niteliği : Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : Mafik
 Ebirliği No : Hisse Pay/Payda : TAM
 Meterskare : 1.988,00
 Edinme Şekli - Tarih - Yev. : İmtia (ESM) - 15/02/2009 - 10118
 Terkin Şekli - Tarih - Yev. :

Rehin

Rehin Tipi : Mirekili
 İşbank : (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
 Vergi No: 4810058500 Sicil No: 431112378664
 Tesis Tarih - Yev. : Borçlu
 Borçlu Adı : SARAY MATBAACILIK KAGITÇILIK
 02/03/2010 - 1667
 KURUMSAL YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Rehin Konulu Hisse Bilgisi

Uygunluk :
 Borçlu Adı : PURSAKLAR Mah. 8313 Adı Çift Sayfa : 1 / 1
 Hisse Pay/Payda : 2.500,000,00 TL
 Borçlu Mülk :
 SARAY MATBAACILIK KAGITÇILIK
 KURUMSAL YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Malik Bors : 2.500,000,00 TL
 Tesdi Tarih - Yev. :
 02/03/2010 - 1667
 Terkin Şekli - Tarih - Yev. :

Rehin SÖZ Bilgisi

SÖZ :
 Açıklama : Malik
 Tarih/Yer/Şeyh :
 Terkin Şekli - Tarih - Yev. :

Rehin Tipi

Mirekili
 İşbank : (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
 Vergi No: 4810058500 Sicil No: 431112378664
 Tesis Tarih - Yev. : Borçlu
 Borçlu Adı : SARAY MATBAACILIK KAGITÇILIK
 02/03/2010 - 1667
 KURUMSAL YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Malik Bors : 2.500,000,00 TL
 Tesdi Tarih - Yev. :
 02/03/2010 - 1667
 Terkin Şekli - Tarih - Yev. :

Rehin Konulu Hisse Bilgisi

Uygunluk :
 Borçlu Adı : PURSAKLAR Mah. 8313 Adı Çift Sayfa : 1 / 1
 Hisse Pay/Payda : 2.500,000,00 TL
 Borçlu Mülk :
 SARAY MATBAACILIK KAGITÇILIK
 KURUMSAL YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Malik Bors : 2.500,000,00 TL
 Tesdi Tarih - Yev. :
 02/03/2010 - 1667
 Terkin Şekli - Tarih - Yev. :

Rehin SÖZ Bilgisi

SÖZ :
 Açıklama : Mülki
 Tarih/Yer/Şeyh :
 Terkin Şekli - Tarih - Yev. :





ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Nadir ERTÜRK
Doğum Yeri ve Tarihi : Konya, 08.9.1957
Medeni Hali : Evli, 2 çocuklu
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi
İnşaat Fakültesi / 1980

Mesleki Tecrübe

ENKA İnşaat A.Ş.; : Mayıs 1982 – Temmuz 1988
Pendik Tersanesi ve Yurtdışı Şantiyeleri

BAYINDIR İnşaat A.Ş.; : Eylül 1988 - Haziran 1996
**Çeşitli Toplu Konut Projeleri ve
Tatilya Eğlence Merkezi İnşaatı Şantiyesi**

ENER İnşaat A.Ş.; : Temmuz 1996 – Şubat 2002
**İstanbul Beylikdüzü'nde Toplu Konut İnşaatı
ve Elektrik Santralleri İnşaatları Şantiyeleri**

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 2002 – Ekim 2004
Değerleme Uzmanı

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : 19/01/2005 -
Sorumlu Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.12.2008

No : 400931

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nadir ERTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI
(SÖZLEŞME NO: 514 - 2011/009)

1. Anlaşmanın Tarafları :

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi
No: 37/3 34718

Acıbadem - Kadıköy/İSTANBUL
(“Ekspertiz”)

**Saray Matbaacılık, Kağıtçılık, Kırtasiyecilik
Tic. Ve San. A.Ş.**

Merkez Mah.

Polat Sok. No:2

Pursaklar / ANKARA

(“İşveren”)

2. Anlaşmanın Konusu:

İşbu anlaşmanın konusu **Ankara İl, Akyurt İlçesinde bulunan 1811 ve 1815 nolu parseller ile Ankara İl, Kağıthane İlçesi, Pursaklar mahallesi 831 ada, 3 nolu parsel üzerinde bulunan 5 katlı yapının değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporunun düzenlenmesi** içlidir.

3. Tarafların Yükümlülükleri:

Ekspertiz Yükümlülükleri ve Teahhütleri:

Ekspertiz, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Ekspertiz, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları Nadir ERTÜRK (Sorumlu Değerleme Uzmanı / 400931) tarafından toplam 10 iş günü içerisinde tamamlanacaktır.

İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Ekspertiz'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu sureti, tapu teyidat yazıları, İmar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, turizm işletme belgesi, taşınmazın çalışmaları gibi gerekli olabilecek her türlü belge/bilgiyi Ekspertiz'e verecek ve taşınmazların görülmesi/ıncelenmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini Ekspertize iletecektir.

4. İşin Süresi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 10 (on) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli :

Hizmet bedeli, 2.750,-TL (İkibinyediyüzelli Türk Lirası) + KDV olarak belirlenmiştir.


LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:3/B
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 6590318472

- 1 -

(SÖZLEŞME NO: 514 – 2011/009)

6. Masraflar :

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları hariç) Ekspertiz tarafından karşılanacaktır.

7. Uyumsuzlukların Çözümü:

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyumsuzlukların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü tebligat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekdiğerine bildirilecektir.

8. İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 02 Şubat 2011 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**


LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gönye Sok. No:37
Akmerkez Menkaı Kat:3/B
34398 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Ticaret Sicil No: 2990318470

**Saray Matbaacılık, Kağıtçılık,
Kırtasiyecilik Tic. Ve San. A.Ş.**

