STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ – YENİMAHALLE İLÇESİ

- 43344 ADA – 2 NUMARALI PARSEL
- 43345 ADA – 1 NUMARALI PARSEL

"Ankamall AVM" ve "Crowne Plaza Otel"

Gayrimenkul Değerleme Raporu

06.01.2014

SvP_13_YGİMAT_01

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER 2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar 2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 3
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ 4
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 4
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar 5
3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar: 5
3.5.1. Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları 5
3.5.2. Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme 6
3.5.3. Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme 8
3.5.4. Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi 10
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler 14
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 14
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı 15
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi 15
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi: 16
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi 17
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER 18
4.1. Global Ekonomik Görünüm 18
4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 20
4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm 20
4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 23
4.5. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 26
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER 27
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 27
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı, ... 27
5.1.2. Crowne Plaza Tanımı ve Yapısal Özellikleri, ... 28
5.1.3. Ankamall AVM Tanımı ve Yapısal Özellikleri 28
5.1.4. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri, ... 29
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi 33
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri, ... 33
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri, ... 33
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri, ... 34
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri, ... 35
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkuller Hakkında Malik Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler 36
5.3.1. Crowne Plaza Otel 07.05.2009 tarihli Kira Tadil Sözleşmesi 36
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI 38
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi: 38
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler, ... 40
6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 40
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 40
6.5. Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) 41
6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Tespiti 41
6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Tespiti 42
6.5.3. Gayrimenkullerin Toplam Değerinin Tespiti 43
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi İle Gayrimenkullerin Değerinin Tespiti 44
6.7. Gayrimenkullerin Rayiç Kira Bedellerinin Tespiti 48
6.7.1. Ankamall AVM için Rayiç Kira Bedellerinin Tespiti 48
6.7.2. Crowne Plaza Otel için Rayiç Kira Bedelinin Tespiti 51
6.7.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi 52
6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri 53
6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi, ... 53
6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, ... 53
6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, ... 53
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 55
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması 55
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, ... 57
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler 58
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 58
8. SONUÇ 61
8.1. Nihai Değer ve Kira Bedeli Takdiri 61
9. RAPOR EKLERİ 62
10. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ 166
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 166

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

25.06.2013 - YNGMT/001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkuller için sözleşme tarihi itibariyle çalışmalara başlanmış, **03.12.2013** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **31.12.2013** tarihinde tamamlanmış olup, değerleme tarihi **31.12.2013**'tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

06.01.2014 / SvP_13_YGİMAT_01

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (Müşteri) yetkililerinin yazılı talebi üzerine tapuda; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 2'nci Bölge Bucağı, Gazi Mahallesi;

- 43344 ada, **2 parsel** numaralı, 50.000,-m^2 yüzölçümlü, betonarme 2 adet mağaza, otel ve altında otoparkı bulunan arsa,
- 43345 ada, **1 parsel** numaralı, 50.725,-m^2 yüzölçümlü, işyeri,

vasıflı gayrimenkullerin **yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış **gayrimenkul değerleme raporudur.**

Bu Rapor'da belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeridir. Pazar değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Rapor'da tanımlanan **"adil (rayiç) piyasa değeri",** aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş **"gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca, değerleme konusu mülklerden Crowne Plaza olarak tanımlanan "Otel" nitelikli gayrimenkulün mevcut kiralamasının, **tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini taşıması ve bu veriler esas alınarak yapılan çalışmalar sonucu bulunan değerlerin** "pazar değeri esaslı yaklaşım" esaslarına uygun olarak gerçekleştirilen değerleme çalışmaları sonuçlarından önemli sapmalar içermesi sebebiyle, **UDES 2'de tanımlanan, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'na, "Pazar Değeri Dışı Değer**" ve ilgili kavramlar ile açıklamalara da yer verilmiştir.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı:	Fatma **KOÇ KESEN** – G. Değerleme Uzmanı - Ekonomist **S.P.K. Lisans No.: 402238**
Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Yusuf Yaşar **TURAN –** Sorumlu Değerleme Uzmanı **S.P.K. Lisans No.: 400471**

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.
Eski Büyükdere Caddesi İz Plaza Giz No:4 Kat:6/18 Maslak – İstanbul
T: 0-212-290 64 93; F: 0-212-290 64 91; W: www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mevlana Bulvarı, Ankamall Alışveriş Merkezi, Kat: 3, No: 1 - 06330 Akköprü-Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0 (312) 541 14 71 (Pbx); Faks: 0 (312) 541 14 80; W: www.yenigimat.com.tr

SvP

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (Müşteri) yetkililerinin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin **yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla düzenlenmiştir.

Rapor'da tanımlanan **"adil (rayiç) piyasa değeri"**, ***UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri ve*** TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

İş bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkullerin **yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un 5.2 bölümünde belirtilen tarih ve saat itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Değerleme çalışmaları, Rapor'un 6.1. bölümünde detayları verilen muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, Müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor **sınırlı sayıda üretilmiş olup**, hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	**Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
UDES	Uluslar arası Değerleme Standartları
UDU	Uluslar arası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslar arası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslar arası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H_{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m^2	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD $	ABD Doları
ABD$/TL	02.12.2013 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,0349TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	02.12.2013 tarihinde, 16.04.2043 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi yaklaşık % 6,00 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar:

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayılanmış "***Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"*** **Hükümlerince,** Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir**. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın ***Pazar Değeri*** veya ***Pazar Değeri*** **dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem ***Pazar Değeri***'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme**; **UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerleme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

Rapor'da kullanılan değerleme teknikleri açısından özel önem arz etmesi sebebiyle, "Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi"**ne ilişkin açıklamaların yer aldığı** Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.9 **açıklamalarına da detaylı olarak yer verilmiştir.**

3.5.1. Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Değerleme uzmanı, bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanır ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.

- Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan ***Pazar Değeri*** tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
- Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün ***en verimli ve en iyi kullanımı*** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkendir.
- Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
- Pazar esaslı değerlemeler, değere, ***emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları*** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.

- Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlemesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade, **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, **UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.**

Ayrıca, değerleme konusu mülklerden "Otel" nitelikli ve Crowne Plaza olarak tanımlanmış gayrimenkule ilişkin değerleme çalışmalarında, **mevcut pazar katılımcıları tarafından belirlenenlerden farklılaştığı düşünülen Kiralama Sözleşmesi'nin varlığı dikkate alındığında**, tipik olmayan Pazar koşullarını da içeren "Pazar dışı esaslara" göre değerleme çalışmaları da gerçekleştirilmiş (Rapor'da **UDES 2'de tanımlanan "Pazar Değeri Dışı Değere**" de yer verilmiş) olduğundan, aşağıda Pazar Değeri Dışı Değere ilişkin değerleme esaslarına yer verilmiştir.

3.5.2. Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu **Standardın amacı**, ***Pazar Değeri*'nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı ***Pazar Değeri***nin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- ***Pazar Değeri***, *Pazar Değeri* tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, **mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir.** ***Pazar Değeri***'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak ***en verimli ve en iyi kullanımı*** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- ***Pazar Değeri,*** mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. ***Pazar Değeri***'ni tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında ***emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit akımları analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı*** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, **Rapor'un 3.6 Bölümünde** verilmiştir.
- Tüm ***Pazar Değeri*** **ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında ***Pazar Değeri***'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. ***İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı*** piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve **piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını** esas almalıdır. **İnşaat maliyetleri ve amortisman**, maliyetler ve birikmiş amortismanın **piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir**.
  Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerleme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda ***Pazar Değeri*** olmalıdır.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, ***Pazar Değeri***nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu

yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir *Pazar Değeri* çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

Kapsam

- **UDES 1, mülkün *Pazar Değeri*'**ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade** piyasada **satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.**

Tanımlar

- ***Pazar Değeri*,** bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- *Mülk* teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, *varlık* terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
    - "***Tahmini tutar...***" tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. ***Pazar Değeri*,** *Pazar Değeri* tanımıyla tutarlı olarak değerleme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.
      Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, ***Özel Değer***'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi **özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir** (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
    - ***"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."*** ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de **tahmini bir tutarı** ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerleme tarihinde ***Pazar Değeri*** tanımının tüm unsurlarını içeren **bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır**.
    - ***"...değerleme tarihinde..."*** tahmini ***Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü** olduğunu göstermektedir.
      Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden **tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.**
      Bu değerleme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin **değerleme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır**. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
    - ***"...istekli bir alıcıyla..."*** satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
    - ***"...istekli bir satıcı arasında..."*** ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde

edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. **Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.**

- ***"...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..."*** fiyat seviyesini **piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi** (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). ***Pazar Değeri*** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır**.
- ***"...uygun bir pazarlamanın ardından..."*** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

  Piyasaya sunulma süresi, değerleme tarihinden önce gerçekleşir.
- ***"...tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."*** ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerleme tarihi itibariyle piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerleme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.
- ***"...ve baskı altında olmaksızın..."*** ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- ***Pazar Değeri***, **satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın** bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- ***En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK).** Bir mülkün **fiziksel olarak mümkün** olan, **haklılığı kabul edilen**, **yasal olarak izin verilmiş**, **finansal açıdan gerçekleşebilir** ve değerlenmekte olan **mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.**

3.5.3. Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme

Bu Standart, **Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** bölümünde yer alan temel materyaller ve uygulama kılavuzu bağlamında okunmalıdır.

- Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, Pazar Değeri dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları Pazar Değeri'nden ayırt etmektir. Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı **Pazar Değeri'ni** içerse de **Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır.** Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerleme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul

yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

Kapsam: UDES 2, mülkün *Pazar Değeri dışındaki* Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nda yer alan tanımlar (kısmen) aşağıda verilmiştir:

3.0 Tanımlar

- ***Kullanım Değeri***: Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. **Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir.** (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)
- ***Yatırım Değeri***: Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir.
- ***Faal İşletme Değeri***: Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- ***Sigortalanabilir Değer:*** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- ***Vergi Değeri:*** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değerin takdiri için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- ***Kurtarılabilir Değer***: Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- ***Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri***: Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde ***Zorunlu Satış Değeri***, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.
- ***Özel Değer: Pazar Değeri***'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. ***Özel Değer***, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin ***Pazar Değeri***'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.
- ***……***

Uluslararası Değerleme Standartları Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nda yer alan muhasebe standartlarıyla ilgili paragraflar (kısmen) aşağıda verilmiştir:

4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Uluslararası Değerleme Uygulaması 1, Finansal Raporlama İçin Değerleme, bu standart ile birlikte okunmalıdır.
4.2 Çoğu nedenle, **Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), makul değerin rapor edilmesini istemektedir.** Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), varlığın pazar değerini raporlayan Değerleme Uzmanı'nın bu şartı çoğunlukla yerine getirdiğini belirtmektedir.
4.3 Ancak, **UFRS'nın pazar değeri dışı değer esaslı değerlemeyi gerekli gördüğü haller vardır**. Bunlar, her ikisi de kuruma özgü olan, UMS 36'ya göre bir varlığın Kullanım Değerinin belirlenmesi veya bazı hallerde UMS 16'ya göre amortisman maksadı ile "Kalıntı Değerin" hesaplanmasını içermektedir. UDU 1, bu konuları daha detaylı olarak ele almaktadır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerleme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların ***Makul Değeri,*** genelde ***Pazar Değerleri***'dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, ***Pazar Değeri***'ni tanımlamakta ve ***Pazar Değeri***'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar ile **UMS ve TMS de kullanılan kavramlara** ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerleme kavramlarına, **Rapor'un 6.1 bölümünde** yer verilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nda yer alan tartışmalar, paragraf başlıkları altında (kısmen) aşağıda verilmiştir:

6.1 ***Kullanım Değeri*** (bkz. parag. 3.1), **belirli bir kullanıcının bakış açısına göre ölçülmüş olan bir *Pazar Değeri Dışı Değer*'dir**. **Kullanım değeri bazen 'belirli bir kullanıcı veya sahip açısından değer' olarak da görülür**. ***El Değiştirme Değeri*** (bkz. UDES 1, parag. 1.2 ve devamı) **ise bir varlığın mülkiyetinin kuramsal veya varsayım olarak el değiştirdiği bir pazarda kabul edilen değeridir. *Pazar Değeri*'nin finansal raporlama için uygun olan UDSK[1] tanımı, *Kullanım Değerini* değil *El Değiştirme Değeri* ilkesini esas alır.**
.....

6.5 Bir mülkün ***Kullanım Değerinin Pazar Değeri* ile eşit olması yalnızca tesadüften ibaret olacaktır**. Bir mülkün *Kullanım Değeri,* eğer bu mülkü kullanmakta olan kurum bu mülkü aynı ürünün veya hizmetin tipik bir üreticisinden daha faydalı ve karlı bir şekilde kullanabilecek bir durumdaysa genelde *Pazar Değeri*'nden daha yüksek olma eğiliminde olacaktır. Diğer yandan ***Kullanım Değeri*, kurumun bu varlığı maksimum kapasitesi ve verimiyle kullanamaması durumunda *Pazar Değeri*'nden daha düşük olabilecektir**. Ayrıca bu kurum, özel üretim haklarına, olağanüstü sözleşmelere, benzersiz patentlere ve lisanslara, belirli bir uzmanlığa, özel bir peştemaliye ve bir başka sahibe devredilemeyecek nitelikteki diğer maddi olmayan varlıklara sahipse ***Kullanım Değeri, Pazar Değeri*'nden daha yüksek** olabilecektir.

3.5.4. Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi

Rapor'da kullanılan değerleme teknikleri açısından özel önem arz etmesi sebebiyle, "Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi"**ne ilişkin açıklamaların yer aldığı** Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.9 **ilgili bulunan açıklamalarına da detaylı olarak yer verilmiştir.**

[1] Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi

Giriş

1.1 ***İndirgenmiş nakit akışı (İNA) analizi,*** bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Bu tür varsayımlar, bugünkü değere indirgenmiş olan para girişi ve çıkışının tutarı, özelliği, değişkenliği, zamanlaması ve süresi ile ilgilidir. İNA analizi, **uygun ve desteklenebilir veri** ve iskonto oranlarıyla birlikte değerlemede kullanılan *gelir indirgeme yaklaşımının* sıkça başvurulan metodolojilerinden biridir.

…….

1.2 İNA değerlemeleri, diğer gelir esaslı değerlemelerde olduğu gibi, geçmişteki verilerin ve arzı, talebi, geliri, giderleri ve risk potansiyelini etkileyen gelecekteki pazar koşulları hakkındaki varsayımların analizine dayanmaktadır. Bu varsayımlar, gelir ve giderlerinin oluşma kalıbı çıkarılan işletme veya mülkün kazanç sağlama yeteneğini belirler.

1.3 Bu Kılavuz Notu'nun amacı, pazar değeri ve pazar değeri dışı esaslı değerlemeler için İNA analizi gerçekleştirirken Değerleme Uzmanları tarafından takip edilmesi gereken Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ni (GKDİ), en iyi teamülleri ve özeni belirlemek ve bu iki farklı değerleme çalışmasındaki İNA analizinin uygulamaları arasındaki farkı tespit etmektir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, İNA analizi yoluyla geliştirilen pazar ve pazar değeri dışı esaslı değerlemelerde uygulanır. İNA modellerinin yapısını ve bileşenlerini ve İNA analizini esas alan değerlemelerin raporlama şartlarını ele alır.

2.2 Bu Kılavuz Notu'nun kapsamı da İNA analizlerinin esas aldığı varsayımların makul ölçüler içinde olup olmadığına ve desteklenebilir olup olmadığına bağlıdır. Herhangi bir değerlemede yapılan varsayımlar elde edilen değer sonucunu doğrudan etkilemektedir. Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Davranış Kuralları'na göre bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımların olası, makul ve desteklenebilir nitelikte olması gerekir.

3.0 Tanımlar

3.1 ***İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA).*** Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan *gelir yaklaşımı* çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değerin tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer (NBD)'dir.

3.2 ***Finansal Modelleme.*** Bir işletme veya mülkün, üzerinden finansal getiriye ilişkin göstergelerin hesaplanabileceği periyodik gelir veya nakit akışı düzeni projeksiyonu. Gelir veya nakit akışı projeksiyonları, bu değişkenlerin projeksiyonlarının yanı sıra gelir, gider ve sermaye tutarları arasındaki tarihsel ilişkileri göz önüne alan bir finansal modelin kullanımıyla da oluşturulmaktadır. Finansal modelleme ayrıca mülk performansına yönelik beklentileri test etmek, İNA modelinin bütünlüğü ve tutarlılığını ölçmek veya bir yöntem olarak yatırımcıların bir mülkü veya şirketi satın alma, satma veya ellerinde tutma kararlarını alırken attıkları adımları yönlendirmek için bir yönetim aracı şeklinde de kullanılabilir.

3.3 ***Yatırım Analizi.*** Geliştirme ve yatırım, yatırım performansının değerlendirilmesi veya yatırım mülklerini içeren bir işlemin analizi amaçları doğrultusunda gerçekleştirilen bir çalışmadır. Yatırım analizleri bazen (ekonomik) fizibilite çalışmaları, pazar veya pazarlanabilirlik analizleri veya finansal projeksiyon çalışmaları olarak da adlandırılmaktadır.

3.4 ***İskonto Oranı.*** Gelecekte ödenecek veya alınacak olan parasal bir tutarın bugünkü değerine dönüştürülmesi amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran sermayenin alternatif

maliyetini, yani sermayenin benzer riskleri içeren diğer alanlara yatırılması halinde kazanabileceği getirinin oranını yansıtmalıdır. Ayrıca buna ***getiri oranı*** da denir.

3.5 ***İç Verim Oranı (İVO)***. Bir projenin net nakit akışlarının bugünkü değerini sermaye yatırımının bugünkü değeriyle eşitleyen indirgeme oranıdır. Net Bugünkü Değer'in (NBD) sıfıra eşit olduğu orandır. İVO hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtmaktadır ve bu getirilerin her ikisi de potansiyel yatırımcıların göz önüne aldıkları temel unsurlardır. Bu nedenle, İVO'nı karşılaştırılabilir gelir yapısına sahip benzer özelliklerdeki pazar işlemlerinin analizinden elde etmek, *Pazar Değeri*ne ulaşmak için yapılan değerlemelerde kullanılmak üzere pazar ıskonto oranları geliştirmenin uygun bir yöntemidir.

3.6 ***Net Bugünkü Değer (NBD)*****.** Bir İNA analizindeki indirgenmiş gelirler veya nakit girişleri ile maliyetler veya nakit çıkışları arasındaki farkın ölçüsüdür. **İndirgenmiş nakit girişleri ve çıkışları ile indirgeme oranının pazardan elde edildiği *Pazar Değeri*'ne erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, *gelir yaklaşımı* ile bulunacak *Pazar Değeri*'nin bir göstergesi olmalıdır.**

5.0 Kılavuz

5.1 İndirgenmiş nakit akışı modelleri, belirli bir süreye bağlı olarak yapılandırılmaktadır. Taşınmaz mülk analizlerinde her ne kadar kira bedelini gözden geçirme, kira yenileme/yeniletme, yeniden geliştirme veya yeniden donatma gibi olaylar analiz süresini etkileyebilecek olsa da bu süre genelde mülk sınıfının veya içinde bulunduğu pazar sektörünün özelliklerini oluşturan pazarın davranışına bağlıdır. Örneğin, yatırım mülkleri için analiz süresi genelde beş ile on yıl arasında değişmektedir.

Nakit girişi ve çıkışlarının sıklığı (aylık, üç aylık, yıllık) da ayrıca pazara göre hareket etmelidir. Diğer kabul edilen yöntemlerde olduğu gibi nakit girişleri ve çıkışları, uygun ve makul bir ölçüde desteklenmelidir.

Bir son değer, İNA analizinin son yılını takip eden yıldaki net gelire veya İNA analizinin son yılının net gelirine dayalı olabilir. Ters/son değer hesaplama yönteminin seçimi ise, pazardaki yatırımcıların teamüllerine dayalı olarak değişmektedir ve Değerleme Uzmanları, bu uygulamaları kendi değerlemelerine yansıtmalı ve seçilen yöntemi de her yönüyle eksiksiz bir şekilde açıklamalıdır.

İNA analizinin diğer bileşenlerinde olduğu şekilde, indirgeme oranı da pazar verilerini yani pazardan elde edilmiş diğer iskonto oranlarını yansıtmalıdır. Bu iskonto oranları, pazardaki karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerden veya işletmelerden seçilmelidir. Bu mülklerin karşılaştırılabilir konumda olması için mülklerin gelirleri, giderleri, riski, enflasyon, gerçek getiri oranı ve gelir projeksiyonlarının da değerleme konusu mülk ile aynı olması gerekir.

5.2 UDES'in Davranış Kuralları'na uygun olmak kaydıyla, Değerleme Uzmanının aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere İNA analizinin bileşenlerini tanımlaması gerekir:

5.2.1 Nakit akışının başlangıç tarihi ile dönem sayısı ve sürelerinin belirlendiği bir projeksiyon dönemi;

5.2.2 Kategori bazında gruplara ayrılmış olan nakit girişi ve çıkışı bileşenleri ile bu seçimin arkasındaki nedenler;

5.2.2.1 Taşınmaz mülk değerlemeleri için nakit girişleri, kiralardan ve kiracılara verilen hizmetlerden elde edilen gelirleri ve tamamlanmış veya inşa edilmiş mülklerde boş kalma kaybını ve geliştirme mülklerinde ise satışlardan gelen gelirleri içerir.

5.2.2.2 Taşınmaz mülk değerlemeleri için, nakit çıkışları, sabit ve değişken giderleri, yenisiyle değiştirme tahsisatını/yenileme fonu ve sermaye harcamalarını ve uygun olan durumlarda da geliştirme mülkleri için inşa maliyetleri ve yan maliyetleri içerir.

5.2.2.3 Şirket değerlemeleri için nakit akışı genelde hem işletme niteliğindeki hem de sermaye niteliğindeki tüm nakit girişlerini ve çıkışlarını içermektedir. İndirgenmiş nakit akışı ayrıca bir yatırımcının faaliyetlerini ve büyümesini fonlamaya yeterli miktarda nakit bırakarak bir işletmeden çekebileceği miktarı da temsil etmektedir.

5.2.3 Dönem başına düşen borç finansmanı veya borç servisi (faiz veya anapara ödemesi) ve dönemsel faizin, uygun olması durumunda, hesaplandığı yıllık efektif oran;

5.2.4 Dönem başına düşen net nakit akışları (nakit girişlerinden nakit çıkışlarının çıkartılmasından sonra kalan tutar);

5.2.5 Net nakit akışlarına uygulanan indirgeme oranı veya oranları ve bunların arkasındaki nedenler ve bunların seçilmesini destekleyici sebepler;

5.2.6 Son değeri hesaplamak için uygulanan dönem sonu indirgeme oranı ve bunların seçilmesinin ardındaki nedenler ve
5.2.7 Analizin temelini oluşturan varsayımların tamamının bir analizi.

5.3 İNA analizi**, mevcut pazar kanıtlarını kullanmakta ve genelde de yatırımcıların ve diğer Pazar katılımcılarının düşünme süreçlerini, beklentilerini ve algıladıkları hususları yansıtmaktadır.** Bir tahmin tekniği olarak İNA analizi hakkında, belirli bir İNA tahmininin nihai olarak gerçekleşen durumla karşılaştırıldığında isabetli olup olmamasına değil, İNA tahmininin yapıldığı anda pazardaki kabul görme derecesine dayalı bir hükme varılmalıdır.

5.3.1 **Bir *Pazar Değeri* tahmini geliştirmek amacıyla İNA kullanıldığında bu Değerleme, UDES 1'de belirtilen *Pazar Değeri* tahminlerine yönelik tüm kriterleri karşılamalıdır.**

5.4 Bir müşterinin Değerleme Uzmanına değerlendirilen döneme ilişkin *Pazar Değeri* tahminlerine karşılık gelmeyen özel şartları, finansman şartlarını, vergilendirme ve ıskonto oranlarını sunması durumunda sonuç olarak elde edilen değer takdiri, *Pazar Değeri Dışı Değer* olarak kabul edilmelidir. Bu işlemin sonucu, bir *Pazar Değeri* tahmininden ziyade iletilen varsayımlara özel olan yatırım değeri/ederi tahminidir.

5.5 İNA analizi ayrıca, değişik varsayımların analizi yapılmak suretiyle muhafazakar nitelikteki görüşlerin geçerliliğini test etmek amacıyla da kullanılabilir. Bu tür bir hassaslık analizinin sonucu, yatırım değeri/ederi şeklindedir.

Eğer İNA bu şekilde kullanılırsa, sonuçlar *Pazar Değeri Dışı Değer* olarak tanımlanmalı ve Değerleme de UDES 2'de belirtilen pazar değeri dışı değer esaslı değerlemelere yönelik kriterlerin tamamını karşılamalıdır.

5.6 Bir Değerleme Uzmanı, İNA modelinin temelini oluşturan nakit akışı projeksiyonlarının ve varsayımların değerlemenin yapıldığı pazar için uygun ve makul olduğundan emin olmak amacıyla yeterli miktarda araştırma yapmalıdır.

5.6.1 **Örnek olarak kiralar üzerinde gerçekleştirilen ve birden fazla kiracının yer aldığı bir mülkün nakit akışı projeksiyonunu desteklemek amacıyla yapılan analiz**, sözleşme **kirasını ve pazar kirasını,** kira süresinin sona ereceği tarih ile kira gözden geçirme tarihini, kira artırımlarını ve kademeli kiraları, işletme masrafları/giderlerini, geri kazanılabilir veya kazanılamaz maliyetleri, teşvikleri, sermaye harcamalarını ve uygulanacak diğer her tür hükmü de göz önünde bulundurmalıdır.

5.6.2 Gelirdeki büyümeye veya düşüşe yönelik varsayımlar, ekonomik koşullara ve pazar koşullarına dair yapılan analizi esas almalıdır. Faaliyet giderlerindeki değişiklikler, tüm gider trendlerini ve önemli gider kalemlerindeki belirli trendleri yansıtmalıdır.

5.6.3 Bir İNA analizinin sonuçları, hatalar olup olmadığına ve makul ölçülerde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğine dair test edilmelidir.

5.7 İskonto ve dönem sonu indirgeme oranını temin edebilmek için bir Değerleme Uzmanının gayrimenkul ve sermaye piyasalarına ilişkin muhtelif veri ve bilgi kaynaklarını kullanması gerekir. Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin veya şirketlerin gelir akışlarına ve satış fiyatlarına ilişkin verilere ilave olarak söz konusu mülkün dahil olduğu pazar ile araştırmada kendilerine danışılmış yatırımcılar tarafından edinilen mülklerin içinde bulunduğu pazarın tutarlı olması koşulu ile yatırımcı görüşlerine dair anketler ve getiri endekslerinin kullanılması iskonto oranlarının seçilmesinde faydalıdır.

5.8 Kontrol amaçlı kullanılan verilerin pazar kanıtları ile ve hakim pazar görünümüyle tutarlı olmasını sağlamak Değerleme Uzmanının sorumluluğundadır. Ayrıca, İNA modelinin oluşturulmasında veya özel bir modelin seçilmesinde denetim görevini üstlenen Değerleme Uzmanının da teorik ve matematiksel doğruluk, nakit akışlarının büyüklüğü ve tüm veri girişlerinin uygunluğu açısından bu modelin bütünlüğüne ilişkin bir sorumluluğu vardır. Bir Değerleme Uzmanı, nakit akışlarını yapılandırmak ve modele diğer veri girişlerini sağlamak için uygun bir deneyime ve pazar bilgisine sahip olmalıdır.

5.9 Bir İNA analizinin sonuçları rapor edilirken Değerleme Uzmanı, UDES Davranış Kuralları ve Değerleme Raporu'na ilişkin UDES 3'ün şartlarını uygulayacaktır.

5.9.1 UDES 3'ün 5.1.10, 7.0 ve 8.2.3 paragraflarında açıklanan durumlar çerçevesinde gerekli açıklama yapılmalıdır.

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- ***Pazar değerinin*** veya bir tanımlanmış ***pazar değeri dışı değerin*** takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerleme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerleme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. ***Değerleme yaklaşımı*** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar ***Değerleme Yöntemleri*** olarak tanınırlar.

- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerleme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ***ikame prensibini*** uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı ***Pazar Değerini*** oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı *Değerleme Yaklaşımları* aşağıdakileri içerir.

- ***Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.*** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- ***Gelir İndirgeme Yaklaşımı.*** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait **gelir ve harcama verilerini** dikkate alır ve **indirgeme yöntemi ile değer tahmini** yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- ***Maliyet Yaklaşımı.*** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.
  Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle **"en etkin ve verimli kullanım analizi"** ile **"parsel geliştirme analizi"** aşağıda sunulmuştur.

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerleme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, **geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilmektedir.**

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin geliştirilmesi ve kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) ıskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım
6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlenmesini emreder. Böylece "en verimli ve en iyi kullanım" kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlenir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 *En Verimli ve En İyi Kullanım* şu şekilde tanımlanır:
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı ***Pazar Değeri*** takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziyi elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. **Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.**

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir ***emsal karşılaştırması* tekniği**, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerleme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerleme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir ***altbölümler geliştirme* tekniği** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 ***Paylaştırma***, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 ***Çıkartma*** da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

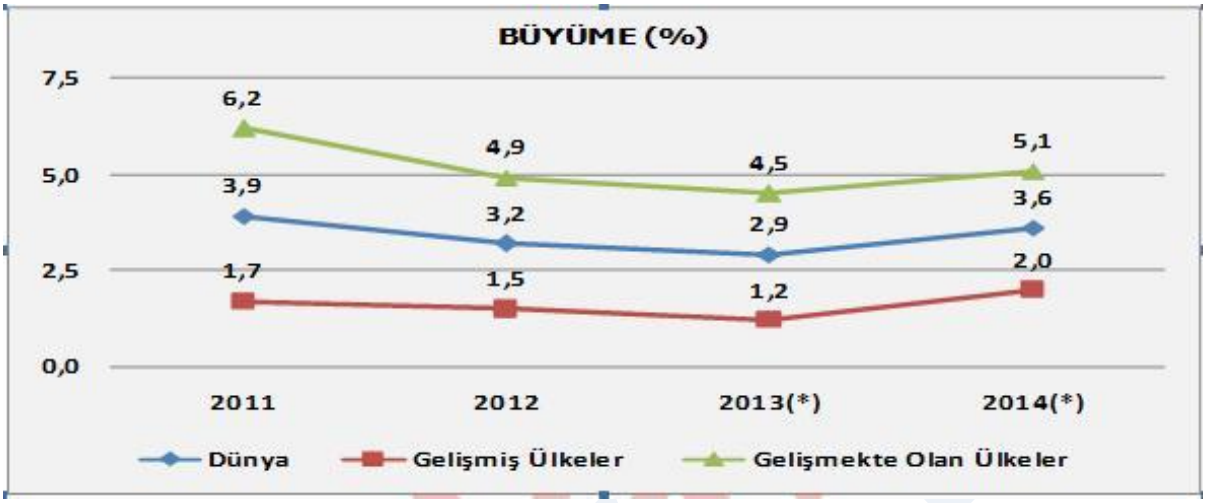
5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan ***arazi kalıntı değeri* tekniği** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca *arazi kirası indirgeme* yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiraları, değerleme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Ekonomik Görünüm

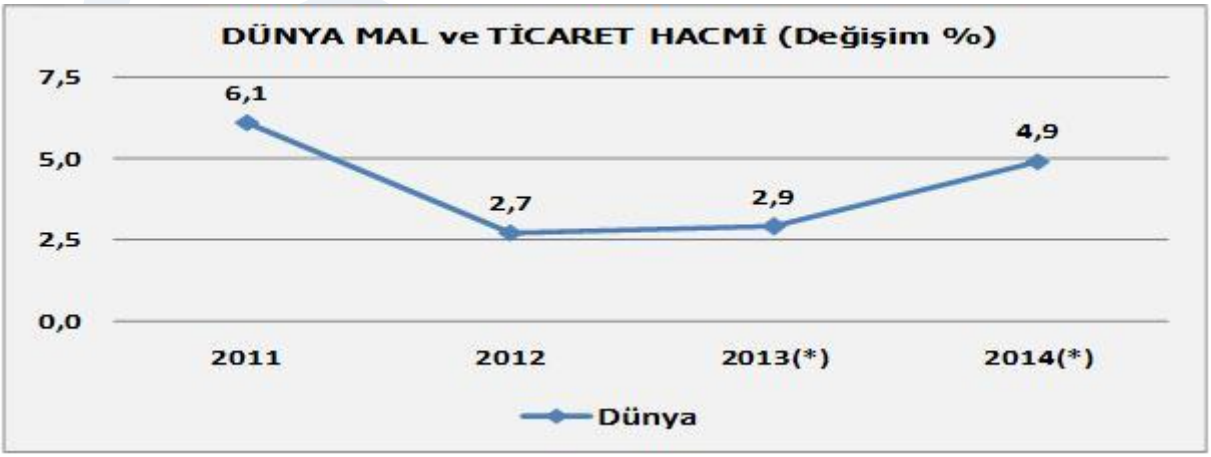
2013 yılının ilk yarısı itibarıyla küresel ekonomide toparlanmanın ılımlı bir seyir izlediği gözlenmektedir. ABD'de büyüme potansiyelin altında seyrederken Avro Bölgesi'nde uzun süreli durgunluğun ardından sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Başlıca gelişmekte olan ülkeler ise daha yavaş büyüme riski ile karşı karşıya bulunmaktadır. Küresel finansal piyasalar, Fed'in genişletici para politikasından çıkış stratejisindeki belirsizliklerin yarattığı dalgalı bir sürecin ardından normalleşme sürecine girmiştir.



Kaynak: IMF,World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

2012 yılında beklenenin altında bir performansla % 3,2 büyüyen küresel ekonominin 2013 yılında ise yine beklenenin altında bir performansla % 2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Avro Bölgesi'nde uzayan resesyon ve başlıca gelişmekte olan ülkelerde göze çarpan zayıf iç talep ve dolayısıyla yavaşlayan büyüme birçok uluslararası kuruluşun tahminlerini aşağı yönlü revize etmelerine neden olmuştur. İşsizlik de halen kriz öncesi seviyelerine inememiş ve birçok gelişmiş ülkede yüksek seviyelerini korumuştur.

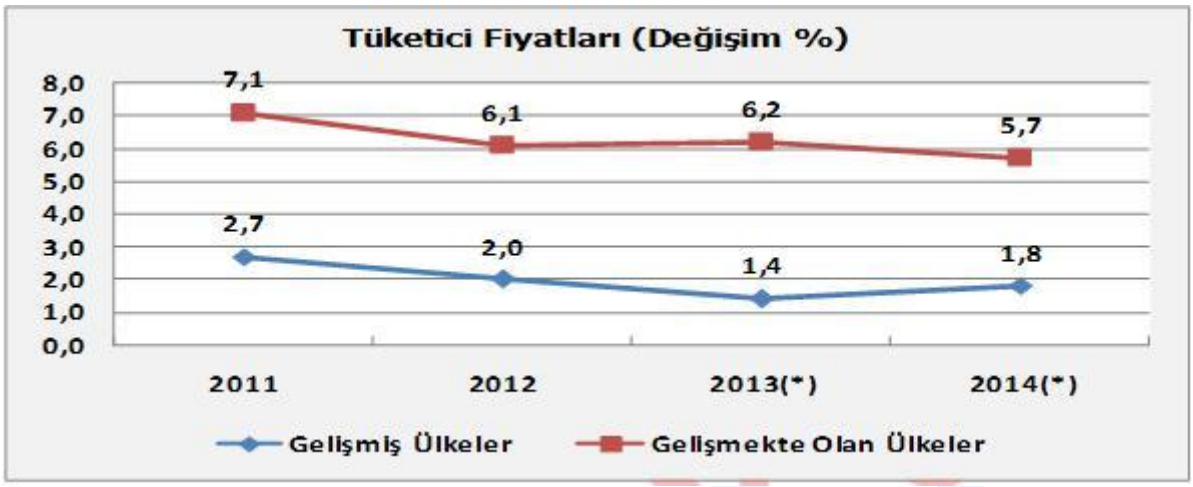
Küresel ekonomi önümüzdeki döneme ilişkin üç temel risk ile karşı karşıyadır. Bunlar; gelişmiş ülkelerde devam eden mali sorunlar, gelişmiş ülkelerde genişletici para politikasından çıkış ve gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamadır.



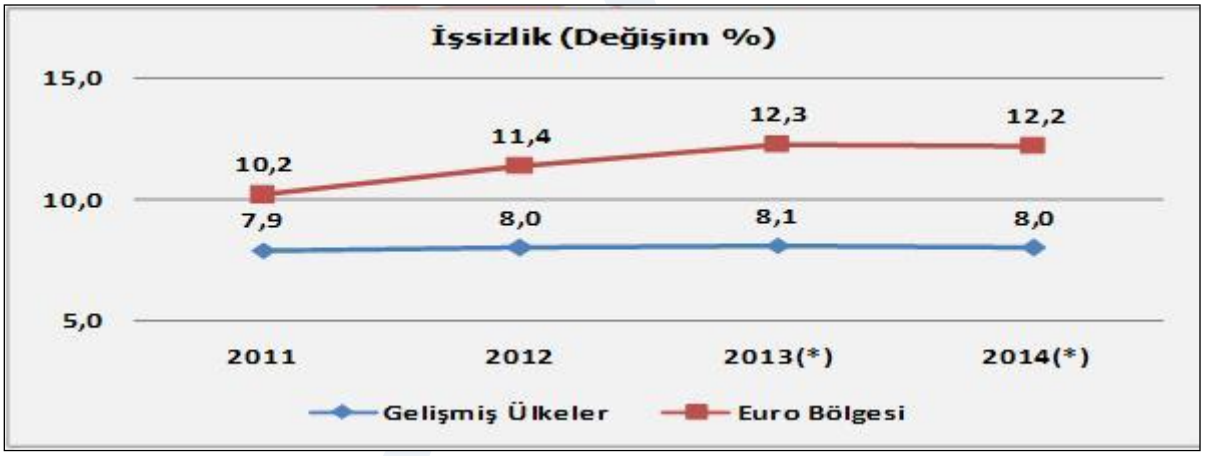
Kaynak: IMF,World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2012 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %2,7'lik sınırlı bir büyüme göstermiştir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme beklentisi %2,9'la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizerken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu bir canlanmayı işaret etmektedir. 2013 yılına yönelik dünya mal ve hizmet hacmi yıllık büyüme

beklentisi %2,9'la tatminkar olmaktan uzak bir görünüm çizerken takip eden yıla ait beklenti ise %4,9 ile görece olumlu bir canlanmayı işaret etmektedir.



Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir. Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Küresel ekonominin dinamosu olan gelişmiş ülkelerde işsizlik seviyesi 2011 yılında %7,9 ve takip eden yılda ise %8 gibi oldukça olumsuz bir seyir izlemişti. Bu ekonomilerde süre gelen istihdam yaratamama sorununun da takip eden iki yıl boyunca benzer seviyelerde devam edeceği beklenmektedir. İşsizlik konusunda en kötümser görünümü çift haneli oranlarla Euro bölgesi vermekte olup bölge içinde ise oranların güney ülkelerinde daha yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Bu sorun İspanya'da kalıcı bir hal alırken, İtalya'da ileriye dönük yüksek oranlı bozulmalar dikkat çekmektedir. Bunun yanı sıra bölgenin yegane itici gücü Almanya'da ise ekonomik toparlamanın olumlu emarelerinin olduğu görülürken diğer önemli ekonomi olan Fransa'da ise iki haneli işsizlik oranı tahminler dahilinde yukarı yönlü bozulmalar içermektedir. İngiltere'de ise oldukça sınırlı bir iyileşme görülmektedir.

DÜNYA EKONOMİSİNDE ÖNCÜ GÖSTEGELER (Değişim %)				
	2011	**2012**	**2013(*)**	**2014(*)**
DÜNYA TİCARETİNDE DEĞER BAZINDA BÜYÜME	18,0	0,2	3,0	4,0
PETROL VE ENERJİ FİYATLARI	31,6	1,0	-0,5	-3,0
METALLER VE DİĞER EMTİA FİYATLARI	17,9	-9,9	1,5	-4,2
İMALAT SANAYİ ÜRÜNLERİ FİYATLARI	7,0	-1,2	0,0	0,0

Kaynak: IMF,World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Dünya ticareti 2012 yılından sonra 2013 yılında da oldukça yavaş bir büyüme göstermektedir. 2012 yılında sadece % 0,2 büyüyen dünya mal ticaretinin 2013 yılında % 3,0 büyümesi beklenmektedir. Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır. Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında % 4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenecektir. Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir.

4.2. Dünya İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2013 yılı başından itibaren başlayan toparlanma, yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüş, yıllık inşaat harcamaları Ağustos ayı sonunda 619,6 milyar dolara yükselmiştir.

ABD İNŞAAT HARCAMALARI (Milyar Dolar)			
DÖNEM	**KONUT İNŞAATI**	**KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI**	**TOPLAM İNŞAAT**
2011 Q1	235,8	242,8	478,6
2011 Q2	252,3	258,7	511,0
2011 Q3	241,7	261,3	503,0
2011 Q4	253,7	263,4	517,1
2012 Q1	256,2	270,8	527,0
2012 Q2	277,7	274,9	552,6
2012 Q3	296,9	271,2	568,1
2012 Q4	303,3	274,9	578,2
2013 Q1	325,1	267,8	592,9
2013 Q2	338,2	262,8	601,0
2013/07	340,6	271,4	612,0
2013/08	346,5	273,1	619,6

Kaynak: US Bureau Of Census

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme sürmekle birlikte giderek yavaşlamaktadır. Euro alanında inşaat sektöründe küçülme 2013 yılı üçüncü çeyrekte dönemde *%* 1,7'ye gerilemiştir. İnşaat sektöründeki yeni yılda büyüme beklentisi bulunmaktadır. Bu beklenti inşaat malzemeleri pazarını da büyüme yönünde destekleyecektir.

EURO BÖLGESİ İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME (Değişim %)			
DÖNEM	**TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ**	**KONUT İNŞAATI**	**KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI**
2011 Q1	**-2,5**	**-2,3**	**-3,9**
2011 Q2	**-4,9**	**-5,6**	**-1,4**
2011 Q3	**1,9**	**1,8**	**0,9**
2011 Q4	**2,1**	**2,5**	**-0,3**
2012 Q1	**-5,9**	**-5,3**	**-9,0**
2012 Q2	**-6,1**	**-5,7**	**-7,7**
2012 Q3	**-4,7**	**-4,0**	**-6,5**
2012 Q4	**-4,3**	**-4,1**	**-5,1**
2013 Q1	-6,1	-5,6	-8,0
2013 Q2	-4,0	-3,9	-4,8
2013 Q3	-1,7	-1,6	-2,8

Kaynak: Eurostat

4.3. Ulusal Ekonomik Görünüm

Gelişmekte olan ülkeler grubunun bir üyesi olan Türkiye 2010 ve 2011 yıllarında %9,2 ve %8,8 ile oldukça yüksek oranda büyüme kaydetmiş ancak sürdürülemez boyutlara gelen cari açık nedeniyle otoritelerce alınan soğutucu tedbirler sayesinde 2012 yılında ekonomi %2,2 ile potansiyelinin oldukça altında kalmıştır. Türkiye büyümesi için 2013 yılına yönelik olarak IMF tahmini %3,8 iken Orta Vadeli Program (2014-2016)'da %3,6 olarak belirtilmiştir. 2014 yılına yönelik olarak ise program öngörüsü %4,0 iken IMF beklentisi bunun yarım puan altında kalmıştır.

BÜYÜME (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	**3,9**	**3,2**	**2,9**	**3,6**	**Gelişmekte Olan Ülkeler**	**6,2**	**4,9**	**4,5**	**5,1**
Gelişmiş Ülkeler	**1,7**	**1,5**	**1,2**	**2,0**	Orta Ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
ABD	1,8	2,8	1,6	2,6	BDT	4,8	3,4	2,1	3,4
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0	Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4	Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0	Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7	Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2	Latin Amerika Ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2	Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9	Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1	**Türkiye**	**8,8**	**2,2**	**3,6**	**4,0**

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Milli Gelir İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de 2011'de ihracat %18,5 oranında, ithalat ise %29,8 oranında büyürken, 2012 yılında ihracat %13,0 artış göstermiş ancak ithalat %1,8 daralma göstermiştir. Toplam ticaret hacmi ise aynı dönemlerde sırayla %25,5 ve %3,5 büyüme kaydetmiştir. Son tahminler ışığında hazırlanan Orta Vadeli Program'da (2014-2016) ise 2013 yılına yönelik ihracat artışı ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel sadece %0,7 olurken ithalat büyümesi %6,3 olmuştur. 2014 yılına yönelik olarak ise ihracatta %8,5 büyüme beklenirken bu oran ithalat için %4,2 tahmin edilmiştir. Aynı dönemlere ait dış ticaret hacim artışları ise sırayla %4,1 ve %5,8 olarak hesaplanmaktadır. Temel beklenti ve hedefin 2012 yılında yakalanan pozitif görünümlü net ihracat performansının 2013 yılının aksine 2014 yılında tekrar yakalanmasıdır.

MAL ve HİZMET TİCARET HACMİ (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Dünya	**6,1**	**2,7**	**2,9**	**4,9**	**Dünya**	**6,1**	**2,7**	**2,9**	**4,9**
İhracat					**İthalat**				
Gelişmiş Ülkeler	**5,7**	**2,0**	**2,7**	**4,7**	**Gelişmiş Ülkeler**	**4,7**	**1,0**	**1,5**	**4,0**
Euro Bölgesi	6,3	2,3	2,0	4,5	Euro Bölgesi	4,4	-1,2	0,4	3,9
Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,5	3,9	5,5	Diğer Gelişmiş Ülkeler	5,9	1,6	3,4	5,3
Gelişmekte Olan Ülkeler	**6,8**	**4,2**	**3,5**	**5,8**	**Gelişmekte Olan Ülkeler**	**8,8**	**5,5**	**5,0**	**5,9**
Orta Ve Doğu Avrupa	8,2	4,9	4,5	5,3	Orta Ve Doğu Avrupa	8,3	0,1	3,9	4,6
BDT	9,0	4,4	1,5	3,4	BDT	16,6	10,4	1,5	5,7
Gelişen Asya	8,0	4,1	5,7	7,0	Gelişen Asya	9,2	5,5	6,1	6,9
Latin Amerika Ve Karayipler	5,8	1,7	2,2	4,9	Latin Amerika Ve Karayipler	10,6	3,2	2,9	3,7
Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	3,0	6,7	0,0	4,9	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	1,2	9,7	6,4	6,4
Türkiye	**18,5**	**13,0**	**0,7**	**8,5**	**Türkiye**	**29,8**	**-1,8**	**6,3**	**4,2**

Kaynak: IMF,World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin

Türkiye'de ise yılsonu itibarıyla artışlara bakıldığında, 2011 yılında %10,5 ile tekrar çift haneli rakamlara yükselen enflasyon oranının, 2012 yılında ekonomideki yavaşlama doğrultusunda %6,2'ye gerilediği görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül 2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir. Orta Vadeli Program (2014-2016)'da öngörülen oranlar ise 2013 yılı için %6,8 ve 2014 yılı için ise %5,3'tür. Güncel veriler ışığında ise Eylül 2013 itibarıyla yıllık tüketici fiyatları artışının %7,9 olduğu ve ekonomik büyümeden taviz verilmeden 2014 yılına ait hedeflenen tüketici enflasyonuna ulaşılmasında zorluk yaşanacağı görülmektedir.

TÜKETİCİ FİYATLARI (Değişim %)									
	2011	2012	2013(*)	2014(*)		2011	2012	2013(*)	2014(*)
Gelişmiş Ülkeler	2,7	2,0	1,4	1,8	**Gelişmekte Olan Ülkeler**	7,1	6,1	6,2	5,7
ABD	3,1	2,1	1,4	1,5	Orta Ve Doğu Avrupa	5,3	5,8	4,1	3,5
Euro Bölgesi	2,7	2,5	1,5	1,5	BDT	10,1	6,5	6,5	5,9
Almanya	2,5	2,1	1,6	1,8	Rusya	8,4	5,1	6,7	5,7
Fransa	2,3	2,2	1,0	1,5	Gelişen Asya	6,3	4,7	5,0	4,7
İtalya	2,9	3,3	1,6	1,3	Çin	5,4	2,7	2,7	3,0

İspanya	3,1	2,4	1,8	1,5	Hindistan	8,4	10,4	10,9	8,9
Japonya	-0,3	0,0	0,0	2,9	Latin Amerika Ve Karayipler	6,6	5,9	6,7	6,5
İngiltere	4,5	2,8	2,7	2,3	Brezilya	6,6	5,4	6,3	5,8
Kanada	2,9	1,5	1,1	1,6	Meksika	3,4	4,1	3,6	3,0
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,1	2,0	1,5	2,1	Ortadoğu Ve Kuzey Afrika	9,2	10,8	12,3	10,3
Türkiye	6,5	8,9	-	-	**Türkiye (Yıl Sonu İtibariyle)**	10,5	6,2	6,8	5,3

Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013, (*) Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) İstatistiklerinden, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

Türkiye'de ise işsizlik oranları Euro bölgesinin altında olmasına karşın kendi ölçeğinde oldukça yüksek ve kalıcı bir görünümdedir. 2013 ve 2014 yıllarına ait tahminler dahilinde %9,5 ve %9,4 oranlarında seyreden Türkiye'nin, işsizliği etkin bir şekilde aşağı çekebilecek bir ekonomik büyümeden yoksunluğuna karşın işgücü piyasasına yönelik reformlar ile istihdam yaratıcı politikaları devreye sokması bir çıkış stratejisi olarak belirmektedir. İşsizlik oranı Ocak ayından bu yana gerileyerek Haziran ayında % 8,8'e kadar inmişti. Ancak son iki aydır işsizlik artmaktadır ve Ağustos ayında % 9,8'e yükselmiştir.

İŞSİZLİK (Değişim %)									
	2011	**2012**	**2013(*)**	**2014(*)**		**2011**	**2012**	**2013(*)**	**2014(*)**
Gelişmiş Ülkeler	7,9	8,0	8,1	8,0	**Gelişmekte Olan Ülkeler**	-	-	-	-
ABD	8,9	8,1	7,6	7,4	Rusya	6,5	6,0	5,7	5,7
Euro Bölgesi	10,2	11,4	12,3	12,2	Çin	4,1	4,1	4,1	4,1
Japonya	4,6	4,4	4,2	4,3	Brezilya	6,0	5,5	5,8	6,0
İngiltere	8,0	8,0	7,7	7,5	Meksika	5,2	5,0	4,8	4,5
Kanada	7,5	7,3	7,1	7,1	**Türkiye**	**9,8**	**9,2**	**9,5**	**9,4**

Kaynak: IMF,World Economic Outlook, Ekim 2013, (*)Tahmin, Türkiye ile ilgili veriler, 2011 ve 2012 yılları için TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi sonuçlarından, 2013 ve 2014 yılları için Orta Vadeli Program (2014-2016)'dan alınmıştır.

2013 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 59.1 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Eylül sonunda % 7.88'lere gerilemiştir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ TEMEL GÖSTERGELER						
DÖNEMLER	**TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK**	**CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR**	**BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL**	**İŞSİZLİK %**	**DOLAR/ TÜRK LİRASI**	**MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%**
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.6	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.0	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43	70.0	19.7	9.9	1.78	5.75
2012 Q2	8.87	61.1	17.4	8.0	1.81	5.75
2012 Q3	9.19	53.4	32.4	9.1	1.79	5.75
2012 Q4	6.16	46.9	29.7	10.1	1.78	5.50
2013 Q1	7.29	51.3	23.3	10.1	1.81	5.0
2013 Q2	8.39	55.7	24.1	8.8	1.93	4.50
2013 Q3	7.88	59,1	17.7	9.8	2.04	4,50

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Tc. Merkez Bankası, Maliye Bakanlığı

Tüketici Güven Endeksi 2013 Ekim ayında bir önceki aya göre %4,8 oranında arttı; Eylül ayında 72,1 olan endeks Ekim ayında 75,5 değerine yükseldi. Eylül ayında 95,8 olan genel ekonomik durum beklentisi endeksi bir önceki aya göre %6 oranında artarak, Ekim ayında 101,6 değerine yükseldi. Bu artış, gelecek 12 aylık dönemde genel ekonomik durumun daha iyi olacağı yönünde beklentisi olan tüketicilerin sayısının bir önceki aya göre arttığını göstermektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ GÜVEN VE BEKLENTİ ENDEKSİ		
DÖNEMLER	**REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ**	**TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ(1)**
2012 Q1	112.9	79.30
2012 Q2	108.1	76.80
2012 Q3	103.1	72.10
2012 Q4	97.9	73.60
2013 Q1	112.1	74.90
2013 Q2	111.8	76.20

2013 Q3	108.5	72.1

Kaynak: TC. Merkez Bankası

4.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Yılın ilk çeyreğinde 18.3, ikinci çeyreğinde ise 20.9 milyar TL olan özel sektör inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte 20.250 milyar TL ile artmıştır. 2013'ün ilk yarısında büyüme sergileyen Kamu inşaat harcamaları ise üçüncü çeyrekte 14.7 milyar TL'na düşmüştür. Toplam inşaat harcamaları üçüncü çeyrekte bir önceki döneme göre gerilemiş ve yaklaşık 35 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

İNŞAAT HARCAMALARI KAMU VE ÖZEL SEKTÖR CARİ FİYATLARLA (MİLYON TL)			
DÖNEMLER	**KAMU**	**ÖZEL**	**TOPLAM**
2012 Q1	8.314	22.235	30.549
2012 Q2	11.925	22.081	34.006
2012 Q3	12.348	18.727	31.075
2012 Q4	11.964	19.331	31.295
2013 Q1	15.440	18.374	33.814
2013 Q2	16.962	20.925	37.887
2013 Q3	14.702	20.250	34.952

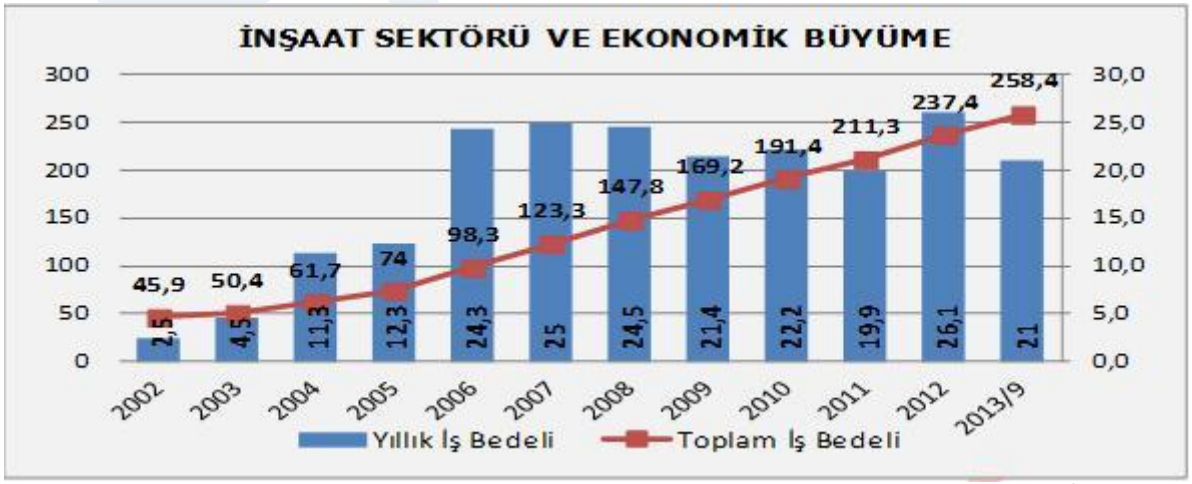
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılı ilk dokuz ayında yabancıların gayrimenkul alımı %2,9 artarak 1,9 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de son dönemlerde inşaat ve inşaat malzemeleri sektörüne talep yönü ile destek olacak bir gelişme mütekabiliyet yasasının çıkarılması ve yabancılara gayrimenkul satışının kolaylaştırılması olmuştur.

YABANCILARIN GAYRİMENKUL ALIMLARI					
DÖNEM	**MİLYON DOLAR**	**DÖNEM**	**MİLYON DOLAR**	**DÖNEM**	**MİLYON DOLAR**
2011 Q1	461	**2012 Q1**	557	**2013 Q1**	719
2011 Q2	781	**2012 Q2**	702	**2013 Q2**	600
2011 Q3	264	**2012 Q3**	586	**2013 Q3**	580
2011 Q4	507	**2012 Q4**	791	**2013 Q4**	-
2011	**2.013**	**2012**	**2.636**	**2013**	**-**

Kaynak : Ekonomi Bakanlığı

2013 yılı ilk dokuz ayında yurtdışı müteahhitlik hizmetleri toplamı 21,0 Milyar Dolar olarak gerçekleşmiştir. Türk Müteahhitlik sektörünün yurtdışı faaliyetleri olumsuz küresel ekonomik ve bölgesel siyasi koşullara rağmen performansını sürdürmektedir 2013 yılının ilk dokuz ayında yurtdışında alınan işlerin tutarı 21,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece birikimli işlerin tutarı da 258,4 milyar dolara çıkmıştır.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk yarısında büyüyen inşaat sektörü, yılın üçüncü çeyrek döneminde % 8.7 büyümüştür. Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte % 4.4 büyümüştür.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İLE GSMH BÜYÜME			
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GAYRİMENKUL-KİRALAMA VE İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME %	GSMH BÜYÜME %
2011 Q4	7.0	9.2	5.0
2012 Q1	2,4	6,9	3,1
2012 Q2	-0,8	7,2	2,8
2012 Q3	-0,8	5,4	1,5
2012 Q4	1,5	6,7	1,4
2013 Q1	5,9	5,7	3,0
2013 Q2	7,6	7,0	4,5
2013 Q3	8,7	7,1	4,4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetlerinde 2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde maliyet artışları görülmektedir. Üçüncü çeyrekte konut ve konut dışı bina inşaat maliyetleri bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. İşçilik ve malzeme maliyetlerinde de artış görülmektedir.

İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ 2005=100						
DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36
2011 Q1	154.49	174.45	149.23	153.66	174.65	148.41
2011 Q2	161.11	178.52	156.52	160.04	178.76	156.10
2011 Q3	166.88	179.72	163.50	166.08	179.97	162.61
2011 Q4	168.48	180.55	165.30	167.38	180.78	164.02
2012 Q1	170.66	183.93	167.16	169.28	184.16	165.56
2012 Q2	171.73	188.76	167.24	169.99	189.06	165.22
2012 Q3	171.83	190.03	167.16	170.08	190.29	165.02
2012 Q4	172,6	191,0	167,7	170,7	191,2	165,6
2013 Q1	178.5	196.2	170.4	174.0	196.5	168.4
2013 Q2	178.5	200.1	179.0	177.0	200.5	171.2
2013 Q3	182.7	202.4	177.5	181.3	202.9	176.0

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2013 yılının Haziran ayında 26,3 milyona yükselmiş olan toplam istihdam son iki ayda gerilemeye başlamıştır. İnşaat sektöründe ise Ağustos ayında istihdam 1,86milyon kişi ile Temmuz ayının üzerine çıkmış olmakla birlikte geçen yılın aynı ayına göre % 1,8 düşmüştür. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı da Temmuz ayına göre artmıştır.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İSTİHDAM			
DÖNEM	TOPLAM İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM (BİN)	İNŞAAT SEKTÖRÜ PAY %
2012 Q1	23.817	1.400	5,9
2012 Q2	25.282	1.828	7,2
2012 Q3	25.367	1.891	7,5
2012 Q4	24.766	1.647	6,7
2013 Q1	24.979	1.603	6,4
2013 Q2	26.319	1.942	7,4
2013/07	26.099	1.843	7,1
2013/08	25.960	1.857	7,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün kullandığı yurtiçi kredilerde genişleme ikinci ve üçüncü çeyrekte artmıştır. Döviz kurlarındaki artışında kısmen etkisi olmakla birlikte inşaat sektörünün yurtiçinden kullandığı krediler 82,3 milyar TL'ye ulaşmıştır.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN KULLANDIĞI KREDİLER				
DÖNEM	**İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)**	**İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)**	**G.MENKUL SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER (MİLYON TL)**	**G.MENKUL SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER (MİLYON TL)**
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280
2012 Q4	59.030	6.629	29.855	3.494
2013 Q1	63.821	6.443	32.169	3.423
2013 Q2	77.189	6.765	35.884	3.715
2013/08	82.272	6.873	40.190	3.587

Kaynak: TBB Risk Merkezi, TCMB

2013 yılının ikinci çeyrek döneminde yeni kullanılan kredi sayısı 198.034 kişi olurken, kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü 85.430 Türk Lirasına yükselmiştir. Kullanılan konut kredisi ortalama büyüklüğü geçen yılın aynı dönemine göre %11,8 atmıştır. Kullanılan kredilerin ortalama büyüklüğündeki artış konut fiyatlarındaki yükselişten ve hane halklarının ödeme gücündeki genişlemeden kaynaklanmaktadır.

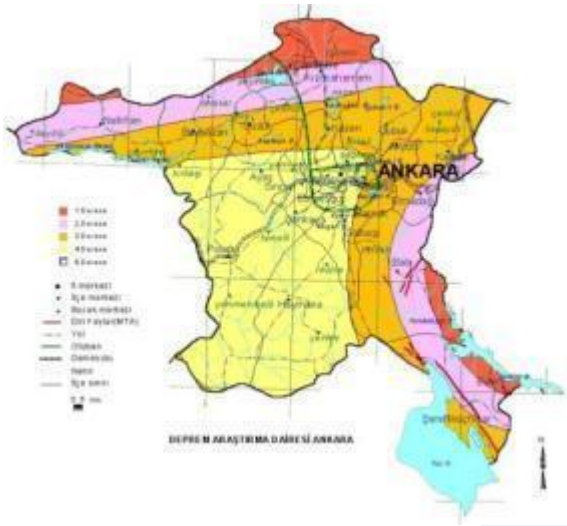
Merkez Bankası'nın Kasım ayı içinde bankaları fonlama maliyetini 1 puandan fazla yükseltmesi ile birlikte konut kredisi faiz oranları da yeniden artış eğilimine girebilecektir.

4.5. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler[2]

Ankara: İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Türkiye Cumhuriyetinin başkenti Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Güneyinde Tuz Gölü havzası ile Cihanbeyli Yaylası bu platoyu tamamlamaktadır. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarının çevresi plato üzerinde yükselen dağlarla çevrilidir.

Yüzölçümü ile Türkiye'nin ikinci büyük ili olan Ankara, 24.521 km^2'lik bir alanı kapsamaktadır. Ankara'da tipik karasal İklim hüküm sürmekte olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçer.

Ankara Türkiye'nin Konya'dan sonra ikinci önemli tarım ilidir. Topraklarının 1/3'ünde ekim yapılmaktadır. Çayır, mera ve ormanlar bunlara eklendiğinde tarım alanlarının il toprakları içerisinde oranı 2/3'e yükselir.



Yenimahalle: İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline bağlı bir ilçe olan Yenimahalle, kuzeyinde Kazan, Çubuk, kuzeydoğusunda Keçiören, güneyinde Polatlı, Gölbaşı, batısında Etimesgut ilçeleri ile çevrilidir. İlçe engebeli bir arazide kurulmuştur.

Ankara'ya 5 km. uzaklıktaki Yenimahalle ilçesinin deniz seviyesinden yüksekliği 830 metre olup, ilçenin yüzölçümü 419 km^2'dir.

Yenimahalle İlçesi, Ankara İli Deprem Haritasına göre 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi'nin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Toplam	Erkek	Kadın
Yenimahalle	687.042	335.924	351.118
Ankara	**4.965.542**	**2.474.456**	**2.491.086**

[1] Bölge analizi ile ilgili bilgiler için İlgili Belediye Başkanlığı, Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkuller tapuda, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 2'nci Bölge Bucağı, Gazi Mahallesi;

- **43344 ada, 2 parsel** numarasında kayıtlı 50.000,-m^2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılan, "betonarme 2 adet mağaza, otel ve altında otoparkı bulunan arsa"
- **43345 ada, 1 parsel** numarasında kayıtlı 50.725,-m^2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılan İşyeri,

vasıflı gayrimenkullerdir.

(EK: 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkuller (Ankamall AVM ve Crowne Plaza Otel), Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile Mevlana Bulvarının kesişim noktasında yer almaktadır. Gayrimenkullerin yan cephelerinde Ankara Emniyet Müdürlüğü, arka cephelerinde Toptancı Hali ve yakın çevrelerinde ise İtfaiye Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Daire Başkanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Ziraat Bankası Bankacılık Okulu, TEİAŞ Akköprü Tesisleri, Hipodrom, Atatürk Kültür Sarayı, Atatürk Orman Çiftliği, Gazi Üniversitesi ve ile Ankara Üniversitesi Kampüs binaları yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde bulunan önemli noktalara uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

Atatürk Orman Çiftliği	:	~ 1,0km
Gazi Üniversitesi	:	~ 1,5km
Altındağ	:	~ 4,0km
Kızılay	:	~ 5,0km

5.1.2. Crowne Plaza Tanımı ve Yapısal Özellikleri,

Mayıs 2008 tarihinde açılan **Crowne Plaza Otel,** betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, Yapı Kullanma İzin belgesine göre **27.650,-m^2** kapalı alanlıdır.

Crowne Plaza Otel, 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1'inci normal kat, asma kat, 14 normal kat ve teras kat olmak üzere toplam 21 katlıdır. Binanın dış cephesi granit kaplı ve reflekte giydirme cam cepheli olup, pencere doğramaları alüminyum ve çift camlıdır. Binanın çatısı teras tipi çatıdır.

Crowne Plaza Otel'in

- **2. bodrum katında;** kazan dairesi, teknik hacimler, su deposu, pompa odası, tesisat atölyesi, marangoz atölyesi, teknik müdür odası, 2 adet ofis, bilgi-işlem odası, 2 adet depo, GSM odası, pano odası, UPS odası, bilgisayar ve telekom odası,
- **1. bodrum katında;** servis alanı (mal kabul), personel soyunma odaları ve WC'leri, doktor ve hemşire odası, personel kafeterya, satın alma ve personel büroları, çamaşırhane ve otoparka bağlantı alanı, zemin katta; ana mutfak, resepsiyon, ön büro, teknik odalar, genel WC, bagaj odası, 2 adet dükkan, restoran, özel yemek salonu, ara mutfak alanı ve bar,
- **Asma katında**; bay-bayan WC'ler, 5 adet toplantı salonu, genel müdür odası ve yardımcı ofisler,
- **1. normal katında**; sağlık ve spa alanları, kuaför ve toplantı salonları
- **Normal katlarında**; konaklama odaları ve WC'ler
- **14. Normal katında** ise clup lounge odaları, clup restoran ve kiralık ofis odaları, teras katta ise; teras restoran, toplantı salonu ve teknik ekipman odası,

yer almaktadır.

Konaklama ünitelerinin yer aldığı kat iç mekânları, inşaat özellikleri bakımından aynı olup, koridor zeminleri halı kaplama, duvarları kağıt kaplama ve plastik boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır.

Ortak alanlarda zeminler mermer kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Teknik odaların zeminleri seramik kaplama, duvarları kısmen plastik boyalı kısmen fayans kaplama, tavanlar ise alçıpan asma tavandır.

Crowne Plaza Otel;

- 220 adet standart oda,
- 20 adet club oda,
- 22 adet junior suit oda ve
- 1 adet kral dairesi

olmak üzere toplam 263 oda ve 575 yatak kapasitelidir. Odalarda mini bar, merkezi sistem klima, TV, uydu yayın sistemi, telefon, saç kurutma makinesi, elektronik kasa standart olarak mevcuttur.

5.1.3. Ankamall AVM Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Ankamall AVM, betonarme karkas ve çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş ve A, B, D ve E blokları

- A Blok: 129.168,-m^2 kapalı alanlı olup bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere dört katlı,
- B Blok: 703,-m^2 kapalı alanlı olup, bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere dört katlı,
- D Blok: 81.228,-m^2 kapalı alanlı olup, 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve ofis katı olmak üzere 6 katlı,
- E Blok: 60.628,-m^2 kapalı alanlı olup, 2 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat olmak üzere 4 katlı,

olmak üzere 271.727,-m^2 kapalı alana sahiptir. Ayrıca, söz konusu yapı 5.600 adet araçlık otopark alanına sahiptir.

Değerleme konusu yapının dış cephesi alüminyum panel ve granit kaplamalı olup çatı kısmı teras tipi ve çelik konstrüksiyon/kompozit döşemelidir.

Ankamall AVM'yi oluşturan blokların iç mekan inşaat özellikleri aynı olup, ortak kullanım alanlarında (kat koridorlarında) zeminler granit ve seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, kolon yüzeyleri ahşap, metal ve cam giydirme, tavanlar alçı asma tavan veya taş yünü asma tavanlıdır. Müşteri WC'lerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar metal asma tavanlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdur.

Ortak kullanım alanlarında tavanlarda spot ışıklandırma, havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kiralanan hacimler kullanıcı firmaların kendi zevk ve ticari faaliyetlerine uygun şekilde tefriş edilmiştir. Bu hacimlerin tavanlarında havalandırma kanalları ve menfezleri ile yangın sprink (yağmurlama) sistemi mevcut olup asma tavan imalatı yapılmıştır.

Teknik hacimler ve personel kullanımındaki alanlarda zeminler seramik, epoksi, karo mozaik veya halı kaplı, duvarlar fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanlar ise asma tavanlı veya plastik boyalıdır.

Kapalı otoparkların zeminleri sertleştirilmiş şap kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.

A ve B blokların;
- bodrum katlarında, kapalı otopark ve mağazalar,
- zemin ve 1'inci normal katlarında mağazalar,
- 2. normal katlarında ise mağazalar, sinema ve tiyatro salonları ile food - court (yeme-içme) bölümü,

yer almaktadır.

D Blok'un;
- 2. ve 1. bodrum katlarında; kapalı otopark ve mağazalar,
- Zemin kat, 1'inci normal ve 2'nci normal katlarında mağazalar, ofis katında ise ofisler ve mescit

bulunmaktadır.

E Blok'un içerisinde yapı market yer almakta olup bu bölümün
- Zemin katında Koçtaş,
- 1. normal katında ise Tepe Mobilya Mağazası

bulunmaktadır. Koçtaş'ın girişi alışveriş merkezinin Konya Devlet Karayolu'na olan cephesinden olup, Tepe Mobilya'nın girişi ise alışveriş merkezinin içerisinden sağlanmaktadır.

5.1.4. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,

	43344 ada, 2 parsel	43345 ada, 1 parsel
SAHİBİ	**Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.[3]**	
İLİ	Ankara	
İLÇESİ	Yenimahalle	
BUCAĞI	2. Bölge	
MAHALLESİ	Gazi	
PAFTA NO	---	
ADA NO	43344	43345
PARSEL NO	**2**	**1**
NİTELİĞİ	Betonarme 2 adet mağaza, otel ve altında otoparkı bulunan arsa	İşyeri – mağaza (*)
ARSA ALANI	50.000 m²	50.725 m²
ARSA PAYI	Tamamı	1692763/50725000(*)
KAT NO	---	Bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM	---	1
YEVMİYE NO	279	2877 (*)
CİLT NO	17	19
SAYFA NO	1630	1867
TAPU TARİHİ	16.01.2006	24.05.2002 (*)

(*)Yukarıda yer alan tabloda bilgi için sadece bodrum katta yer alan 1 no'lu bağımsız bölümün tapu bilgileri yazılmıştır.

Arsa üzerindeki alışveriş merkezi için kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme tarihi itibari ile yapı toplam 129 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 41, 61, 62, 68, 71 ve 74 no'lu bağımsız bölümler (toplam 17 adet bağımsız bölüm) Migros Türk Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup Migros Türk Ticaret A.Ş.'nin alışveriş merkezindeki hissesi 15349385/50725000'dir. Diğer bağımsız bölümlerin tamamı (toplam 112 adet bağımsız bölüm) Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin alışveriş merkezindeki hissesi ise 35375615/50725000'dir.

[3] Şirket GYO statüsü kazanmış ve Ticaret Unvanı, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ								
SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		CİLT NO	SAHİFE NO	EDİNME TARİHİ VE YEVMİYE NO
1	1	Bodrum	İşyeri Mağaza	1692763	50725000	19	1867	24.05.2002/2877
2	2	Bodrum	İşyeri Mağaza	192569	50725000	19	1868	24.05.2002/2877
3	3	Bodrum	İşyeri Mağaza	333406	50725000	19	1869	24.05.2002/2877
4	4	Bodrum	İşyeri Mağaza	47474	50725000	19	1870	24.05.2002/2877
5	5	Bodrum	İşyeri Mağaza	23014	50725000	19	1871	24.05.2002/2877
6	6	Bodrum	İşyeri Mağaza	168523	50725000	19	1872	24.05.2002/2877
7	7	Bodrum	İşyeri Mağaza	493361	50725000	19	1873	24.05.2002/2877
8	8	Bodrum	İşyeri Mağaza	43826	50725000	19	1874	24.05.2002/2877
9	9	Bodrum	İşyeri Mağaza	116829	50725000	19	1875	24.05.2002/2877
10	10	Bodrum+Zemin	İşyeri Mağaza	992677	50725000	19	1876	24.05.2002/2877
11	16	Bodrum+Zemin+1	İşyeri Mağaza	4851385	50725000	19	1882	24.05.2002/2877
12	22	Bodrum	İşyeri Mağaza	82198	50725000	20	1888	24.05.2002/2877
13	23	Bodrum	İşyeri Mağaza	117492	50725000	20	1889	24.05.2002/2877
14	24	Bodrum	İşyeri Mağaza	129018	50725000	20	1890	24.05.2002/2877
15	25	Bodrum	İşyeri Mağaza	141658	50725000	20	1891	24.05.2002/2877
16	27	Zemin + 1. Kat	İşyeri Mağaza	3380930	50725000	20	1893	24.05.2002/2877
17	28	Zemin	İşyeri Mağaza	256902	50725000	20	1894	24.05.2002/2877
18	29	Zemin	İşyeri Mağaza	467556	50725000	20	1895	24.05.2002/2877
19	30	Zemin	İşyeri Mağaza	137973	50725000	20	1896	24.05.2002/2877
20	31	Zemin	İşyeri Mağaza	125268	50725000	20	1897	24.05.2002/2877
21	32	Zemin	İşyeri Mağaza	58880	50725000	20	1898	24.05.2002/2877
22	33	Zemin	İşyeri Mağaza	115258	50725000	20	1899	24.05.2002/2877
23	34	Zemin	İşyeri Mağaza	119925	50725000	20	1900	24.05.2002/2877
24	35	Zemin	İşyeri Mağaza	119925	50725000	20	1901	24.05.2002/2877
25	36	Zemin	İşyeri Mağaza	115258	50725000	20	1902	24.05.2002/2877
26	37	Zemin	İşyeri Mağaza	113816	50725000	20	1903	24.05.2002/2877
27	38	Zemin	İşyeri Mağaza	125019	50725000	20	1904	24.05.2002/2877
28	39	Zemin	İşyeri Mağaza	111744	50725000	20	1905	24.05.2002/2877
29	40	Zemin	İşyeri Mağaza	119786	50725000	20	1906	24.05.2002/2877
30	42	1. Kat	İşyeri Mağaza	98634	50725000	20	1908	24.05.2002/2877
31	43	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1909	24.05.2002/2877
32	44	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1910	24.05.2002/2877
33	45	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1911	24.05.2002/2877
34	46	1. Kat	İşyeri Mağaza	107939	50725000	20	1912	24.05.2002/2877
35	47	1. Kat	İşyeri Mağaza	107939	50725000	20	1913	24.05.2002/2877
36	48	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1914	24.05.2002/2877
37	49	1. Kat	İşyeri Mağaza	408022	50725000	20	1915	24.05.2002/2877
38	50	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1916	24.05.2002/2877
39	51	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1917	24.05.2002/2877
40	52	1. Kat	İşyeri Mağaza	107708	50725000	20	1918	24.05.2002/2877
41	53	1. Kat	İşyeri Mağaza	108169	50725000	20	1919	24.05.2002/2877
42	54	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1920	24.05.2002/2877
43	55	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1921	24.05.2002/2877
44	56	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1922	24.05.2002/2877
45	57	1. Kat	İşyeri Mağaza	109035	50725000	20	1923	24.05.2002/2877
46	58	1. Kat	İşyeri Mağaza	108178	50725000	20	1924	24.05.2002/2877
47	59	1. Kat	İşyeri Mağaza	107708	50725000	20	1925	24.05.2002/2877
48	60	1. Kat	İşyeri Mağaza	218061	50725000	20	1926	24.05.2002/2877
49	63	1. Kat	İşyeri Mağaza	107985	50725000	20	1929	24.05.2002/2877
50	64	1. Kat	İşyeri Mağaza	107985	50725000	20	1930	24.05.2002/2877
51	65	1. Kat	İşyeri Mağaza	109090	50725000	20	1931	24.05.2002/2877
52	66	1. Kat	İşyeri Mağaza	109090	50725000	20	1932	24.05.2002/2877
53	67	1. Kat	İşyeri Mağaza	208055	50725000	20	1933	24.05.2002/2877
54	69	1. Kat	İşyeri Mağaza	201358	50725000	20	1935	24.05.2002/2877
55	70	1. Kat	İşyeri Mağaza	408722	50725000	20	1936	24.05.2002/2877
56	72	1. Kat	İşyeri Mağaza	131892	50725000	20	1938	24.05.2002/2877
57	73	1. Kat	İşyeri Mağaza	98505	50725000	20	1939	24.05.2002/2877
58	75	1. Kat	İşyeri Mağaza	251734	50725000	20	1941	24.05.2002/2877
59	76	1. Kat	İşyeri Mağaza	612153	50725000	20	1942	24.05.2002/2877
60	77	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1943	24.05.2002/2877
61	78	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1944	24.05.2002/2877
62	79	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1945	24.05.2002/2877

63	80	1. Kat	İşyeri Mağaza	124642	50725000	20	1946	24.05.2002/2877
64	81	1. Kat	İşyeri Mağaza	149645	50725000	20	1947	24.05.2002/2877
65	82	1. Kat	İşyeri Mağaza	95133	50725000	20	1948	24.05.2002/2877
66	83	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1949	24.05.2002/2877
67	84	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1950	24.05.2002/2877
68	85	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1951	24.05.2002/2877
69	86	1. Kat	İşyeri Mağaza	371880	50725000	20	1952	24.05.2002/2877
70	87	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1953	24.05.2002/2877
71	88	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1954	24.05.2002/2877
72	89	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1955	24.05.2002/2877
73	90	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1956	24.05.2002/2877
74	91	1. Kat	İşyeri Mağaza	124642	50725000	20	1957	24.05.2002/2877
75	92	1. Kat	İşyeri Mağaza	124642	50725000	20	1958	24.05.2002/2877
76	93	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1959	24.05.2002/2877
77	94	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1960	24.05.2002/2877
78	95	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1961	24.05.2002/2877
79	96	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1962	24.05.2002/2877
80	97	1. Kat	İşyeri Mağaza	120136	50725000	20	1963	24.05.2002/2877
81	98	1. Kat	İşyeri Mağaza	251734	50725000	20	1964	24.05.2002/2877
82	99	2+1, 2, 3.AS	Sosyal Tesis - Sinema	5815001	50725000	20	1965	24.05.2002/2877
83	100	2. Kat	İşyeri Mağaza	251393	50725000	20	1966	24.05.2002/2877
84	101	2. Kat	İşyeri Mağaza	56144	50725000	20	1967	24.05.2002/2877
85	102	2. Kat	İşyeri Mağaza	205467	50725000	20	1968	24.05.2002/2877
86	103	2. Kat	İşyeri Mağaza	290428	50725000	20	1969	24.05.2002/2877
87	104	2. Kat	İşyeri Mağaza	251236	50725000	20	1970	24.05.2002/2877
88	105	2. Kat	İşyeri Mağaza	61874	50725000	20	1971	24.05.2002/2877
89	106	2. Kat	İşyeri Mağaza	99168	50725000	20	1972	24.05.2002/2877
90	107	2. Kat	İşyeri Mağaza	124522	50725000	20	1973	24.05.2002/2877
91	108	2. Kat	İşyeri Mağaza	131713	50725000	20	1974	24.05.2002/2877
92	109	2. Kat	İşyeri Mağaza	534446	50725000	20	1975	24.05.2002/2877
93	110	2. Kat	İşyeri Mağaza	790680	50725000	20	1976	24.05.2002/2877
94	111	2. Kat	İşyeri Mağaza	412278	50725000	20	1977	24.05.2002/2877
95	112	2. Kat	İşyeri Mağaza	72091	50725000	20	1978	24.05.2002/2877
96	113	2. Kat	İşyeri Mağaza	72607	50725000	20	1979	24.05.2002/2877
97	114	2. Kat	İşyeri Mağaza	65900	50725000	20	1980	24.05.2002/2877
98	115	2. Kat	İşyeri Mağaza	78476	50725000	20	1981	24.05.2002/2877
99	116	2. Kat	İşyeri Mağaza	123066	50725000	20	1982	24.05.2002/2877
100	117	2. Kat	İşyeri Mağaza	252931	50725000	21	1983	24.05.2002/2877
101	118	2. Kat	İşyeri Mağaza	52974	50725000	21	1984	24.05.2002/2877
102	119	2. Kat	İşyeri Mağaza	299669	50725000	21	1985	24.05.2002/2877
103	120	2. Kat	İşyeri Mağaza	219820	50725000	21	1986	24.05.2002/2877
104	121	2. Kat + ASMA	Çok Amaçlı Gösteri Salonu	1228128	50725000	21	1987	24.05.2002/2877
105	122	2. Kat	İşyeri Mağaza	218540	50725000	21	1988	24.05.2002/2877
106	123	2. Kat	İşyeri Mağaza	247966	50725000	21	1989	24.05.2002/2877
107	124	2. Kat	İşyeri Mağaza	52974	50725000	21	1990	24.05.2002/2877
108	125	2. Kat	İşyeri Mağaza	52974	50725000	21	1991	24.05.2002/2877
109	126	2. Kat	İşyeri Mağaza	454473	50725000	21	1992	24.05.2002/2877
110	127	2. Kat	İşyeri Mağaza	65909	50725000	21	1993	24.05.2002/2877
111	128	2. Kat	İşyeri Mağaza	72635	50725000	21	1994	24.05.2002/2877
112	129	2. Kat	İşyeri Mağaza	72064	50725000	21	1995	24.05.2002/2877
GAYRİMENKULLERİN EDİNME NEDENİ				**KAT MÜLKİYETİNİN TESİSİ**				

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

Değerleme konusu 43345 ada, 1 numaralı parsel için Yenimahalle Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde konumlu olan yapılar için 23.07.2001 tarih ve 317 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi doğrultusunda kat mülkiyetinin kurulduğu ve 129 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Bu yapılarda yer alan 129 bağımsız bölümün 112 adedi, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.[4] adına, 17 adedi ise Migros Türk Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır.

Değerleme konusu **43345 ada, 1 numaralı parsel üzerinde konumlu olan Ankamall AVM içerisinde yer alan Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. mülkiyetindeki 112 adet bağımsız**

[4] Tapu kayıtlarında malik adı Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. olarak yer almakta olup, Müşteri Şirket'in unvan değişikliğinin tapu kütüğüne işlenmediği tespit edilmiştir.

bölüm için **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'**nun ilgili maddeleri doğrultusunda **"KAT MÜLKİYETİ"** tesis edilmiştir. Kat mülkiyeti tesisi, aşağıda tam metni verilen 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun **"Sözleşme ve Tescil"** Başlıklı maddesinde ve izleyen hükümlerinde de belirtildiği üzere, gerekli belgelerin düzenlenmesinin ardından "***ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak,"*** kat mülkiyeti tesis edilmiş olmaktadır.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddeleri aşağıda sunulmuştur.

"KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI:
I - İSTEM VE BELGELER:
Madde 12 - *(Değişik madde: 13/04/1983 - 2814/4 md.;Değişik madde: 14/11/2007-5711 S.K./5.mad.)*

Kat mülkiyetinin kurulması için, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) (Değişik bent: 23/06/2009 - 5912 S.K./2.mad) Ana gayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.

II - SÖZLEŞME VE TESCİL:

Madde 13 *- (Değişik fıkra: 13.04.1983 - 2814/5 md.) Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.*
(Değişik fıkra: 14.11.2007-5711 S.K./6.mad.) Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, ***doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak,*** *sayfa ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır."*

Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 05.06.2007 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A Blok'un 129 olan bağımsız bölüm sayısının 51'e düşürüldüğü, Ek Bina olarak ilave edilen B Bloktaki 8 adet bağımsız bölümle birlikte A ve B Bloklarda toplamda 59 adet bağımsız bölüm bulunduğu görülmektedir.

Sonrasında, 05.08.2013 tasdik tarihli tadilat mimari projesi ve 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ile A Blok'ta 51 olan toplam bağımsız bölüm sayısı, 41 olarak değiştirilmiştir. Tadilat Mimari Proje ve Tadilat Yapı Ruhsatı incelendiğinde bağımsız bölüm sayısı azalırken kapalı alanın arttığı tespit edilmiştir. 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı'na göre A Blok kapalı alanı 129.168,-m² olmuştur.

Ancak bu durumun henüz tapu kütüğüne işlenmemiş olması nedeni ile değerleme tarihi itibariyle tapu kayıtlarında gayrimenkul 129 adet bağımsız bölümlü olarak görülmektedir.

Mevcut Tapu kayıtları dikkate alınarak takyidat incelemeleri 129 bağımsız bölüm için gerçekleştirilmiştir.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

03.12.2013 tarihi itibari ile Yenimahalle Tapu Müdürlüğü ve 04.12.2013 tarihi itibari ile Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri,

Değerleme konusu **43344 ada, 2 parsel ve üzerinde konumlu olan yapı** 16.01.2006 tarih ve 279 yevmiye numarası ile Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.[5] adına "İmar" işleminden tescil edilmiş olup, son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

Değerleme konusu 43345 ada, 1 numaralı parsel üzerinde konumlu olan Ankamall AVM içerisinde yer alan 112 adet bağımsız bölüm 24.05.2002 tarih ve 2877 yevmiye numarası ile Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. adına "**Kat Mülkiyetinin Tesisi**" işleminden tescil edilmiş olup, son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,

Değerleme konusu **43344 ada, 2 numaralı parsel** üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

İrtifak Bölümü:

- ✓ Bu parsel aleyhine 7783 ada, 1 nolu parsel lehine 18,-m^2'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı vardır. (01.02.1983 tarih, 193 Yev.)
- ✓ 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı vardır. (04.02.1961 tarih, 1044 Yev.)
- ✓ Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: a) A – B harfi gösterilen 181,92m^2'lik alanda 43344 ada, 2 parsel lehine 43345 ada, 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A Harfi ile gösterilen 1.707,13m^2'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada, 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı.) (Başlama Tarihi: 18.05.2006, Bitiş Tarihi: 18.05.2006, Süre:) (22.05.2006 tarih, 7084 Yev.)

Şerhler Bölümü:

- ✓ TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 12,-YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi vardır. (Başlama Tarihi: 03.03.2006, Süre: 99 Yıl) (03.03.2006 tarih, 2843 Yev.)

Değerleme konusu **43345 ada, 1 numaralı parsel**de konumlu bütün bağımsız bölümler üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

İrtifak Bölümü:

- ✓ Bu parsel aleyhine 7783 ada, 1 nolu parsel lehine 18,-m^2'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı vardır. (01.02.1983 tarih, 193 Yev.)
- ✓ 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı vardır. (04.02.1961 tarih, 1044 Yev.)
- ✓ Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: a) A – B harfi gösterilen 181,92m^2'lik alanda 43344 ada, 2 parsel lehine 43345 ada, 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A Harfi ile gösterilen 1.707,13m^2'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada, 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı.) (Başlama Tarihi: 18.05.2006, Süre:) (22.05.2006 tarih, 7084 Yev.)

Beyanlar Bölümü:

- ✓ Yönetim Planı: 23.05.2002

Değerleme konusu **43345 ada, 1 numaralı parselde konumlu, 76 numaralı** bağımsız bölüm için yukarıdaki takyidatlara ek olarak;

[5] Şirket GYO statüsü kazanmış ve Ticaret Unvanı, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şerhler Hanesi: Kamu Haczi: Yenimahalle Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.06.2008 tarih 4407 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 24.06.2008 tarih/12115 yevmiye.

(EK: 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri,

Değerleme konusu gayrimenkuller, 1/1000 ölçekli, Kentsel Servis Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, **"Kentsel Servis Alanı"**nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

43344 ada, 2 no'lu parsel;
- **Emsal (E) : 2.00**
- Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest

43345 ada, 1 no'lu parsel;
- **Emsal (E) : 1.50**
- Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest

Genel Plan Notları;
- Kitleler şematiktir.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- Kentsel servis alanında min. Parsel büyüklüğü 10.000,-m^2 dir. Toplam inşaat alanı aşılmamak kaydıyla inşaat alanı parseller arasında imar planı değişikliği yapılmak suretiyle aktarılabilir.
- Yeşil alanlar ve park alanları üzerinde hiçbir şekilde ticari kullanım büfe, gazete bayi, vs. yapılamaz.
- Kentsel servis alanlarında, kamu kuruluşları, ticari büro servisleri, otel, motel, turizm tesisleri, ticaret merkezleri, sergi satış tesisleri, kültür eğlence tesisleri birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.

Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde rapora konu gayrimenkullere ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **43345 ada 1 no'lu parsel** üzerinde konumlu yapı için 23.07.2001 tarih ve 317 belge numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi**nin bulunduğu ve toplam kullanım alanının 126.610,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43345 ada 1 no'lu parsel** üzerinde konumlu **A Blok'a** ait 26.09.2007 tarih ve 741/A no'lu tadilat **Yapı Ruhsatı**nın bulunduğu ve toplam kulanım alanının 127.973,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43345 ada 1 no'lu parsel** üzerinde konumlu **A Blok'a** ait 16.02.2012 tarih ve 300 no'lu **yenileme Yapı Ruhsatı**nın bulunduğu ve toplam kulanım alanının 127.973,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43345 ada 1 no'lu parsel** üzerinde konumlu **A Blok'a** ait 05.09.2013 tarih ve 696 no'lu **Tadilat Yapı Ruhsatı**nın bulunduğu ve toplam kulanım alanının 129.168,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43345 ada 1 no'lu parsel** üzerinde konumlu **B Blok'a** ait 26.09.2007 tarih ve 741/B no'lu tadilat **Yapı Ruhsatı**nın bulunduğu ve toplam kulanım alanının 703,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43345 ada 1 no'lu parsel** üzerinde konumlu **B Blok'a** ait 12.11 2008 tarih ve 547 belge numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi**nin bulunduğu ve toplam kullanım alanının 703,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43344 ada 2 no'lu parsel** üzerinde konumlu **D Blok'a** ait 07.09.2007 tarih ve 674/D no'lu tadilat **Yapı Ruhsatı**nın bulunduğu ve toplam kullanım alanının 81.228,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43344 ada 2 no'lu parsel** üzerinde konumlu **D Blok'a** ait 01.05.2008 tarih ve 249-1 no'lu **Yapı Kullanma İzin Belgesi**nin bulunduğu ve toplam kullanım alanının 81.228,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43344 ada 2 no'lu parsel** üzerinde konumlu **E Blok'a** ait 07.09.2007 tarih ve 674/E no'lu tadilat **Yapı Ruhsatı**nın bulunduğu ve toplam kulanım alanının 60.628,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43344 ada 2 no'lu parsel** üzerinde konumlu **E Blok'a** ait 01.05.2008 tarih ve 249-2 no.lu **Yapı Kullanma İzin Belgesi**nin bulunduğu ve toplam kullanım alanının 60.628,-m^2 olduğu görülmüştür.

- **43344 ada 2 no'lu parsel** üzerinde konumlu **F Blok'a** (Crowne Plaza Otel) ait 07.09.2007 tarih ve 674-F no'lu **Yapı Ruhsatı**nın bulunduğu ve toplam kulanım alanının 27.650,-m^2 olduğu görülmüştür.
- **43344 ada 2 no'lu parsel** üzerinde konumlu **F Blok'a** (Crowne Plaza Otel) ait 01.05.2008 tarih ve 249-3 no'lu **Yapı Kullanma İzin Belgesinin** bulunduğu ve toplam kulanım alanının 27.650,-m^2 olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 43345 ada, 1 numaralı parsel için Yenimahalle Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde konumlu olan ve mevcut durumda A ve B Blok olarak tanımlanan yapının 23.07.2001 tarih ve 317 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi doğrultusunda kat mülkiyetinin kurulduğu ve 129 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Bu yapıda yer alan 129 bağımsız bölümün 112 adedi Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. adına kayıtlı olup, hissesi 35375615/50725000, 17 adedi ise Migros Türk Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup, hissesi 15349385/50725000'dir.

Yenimahalle Belediyesinde yapılan incelemelerde 05.06.2007 tasdik tarihli Tadilat Mimari Projesi ile 1 parsel üzerindeki yapının toplam da 129 olan bağımsız bölüm sayısının toplamda 59 adede düşürüldüğü, yapının A ve B blok olarak iki ayrı blok olarak tanımlandığı, A Blokta 51 adet ve B Blokta 8 adet bağımsız bölüm bulunduğu tespit edilmiştir. Sonrasında 05.08.2013 tasdik tarihli tadilat mimari projesi ve 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ile A Blok'ta 51 olan toplam bağımsız bölüm sayısı, 41 olarak değiştirilmiştir. Bağımsız bölüm sayısının tadilat projesi ile değiştirilmesine karşın maliklerin hisse oranlarının değişmediği yani, Migros Türk Ticaret A.Ş. hissesinin 15349385/50725000 (%30,26), Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. hissesinin ise 35375615/50725000 (%69,74) olarak kaldığı tespit edilmiştir.

Hisseli durumda olan 43345 ada 1 parselde, 05.08.2013 tasdik tarihli tadilat mimari projesi ve 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatına göre kurulan 49 adet bağımsız bölüm (41 adet A blokta ve 8 adet B blokta) için Migros Türk A.Ş. ve Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. arasında T.C. Ankara 51. Noterliği'nde 02.08.2013 tarih ve 44694 no.lu "Ankara İmarlı 43345 Ada 1 Parsele Ait Paylaşım Cetveli"nde mutabık kalınarak imzalanmış olmasına rağmen tapu kütüğüne henüz tescil ettirilmediği görülmüştür.

Sonuç olarak,

- **43345 ada, 1 parsel numaralı parsel üzerinde yer alan mevcuttaki A ve B blok olarak tanımlanan 129 adet bağımsız bölüm bulunan yapı için 23.07.2001 tarih ve 317 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi ile kurulan kat mülkiyetinin iptal edilerek,**
- **Yeni hazırlanan tadilat mimari projesi ve tadilat yapı ruhsatı doğrultusunda, binada yapılmakta olan tadilat işlerinin tamamlanmasının ardından Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınarak A Bloktaki 41 adet ve ve B Blok'ta 8 adet olmak üzere toplam 49 adet bağımsız bölüm için Kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir.**

Yerinde yapılan incelemelerde, inşai faaliyetlerin devam ettiği ve 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatının geçerliliğini koruduğu görülmüş olup, gayrimenkulün bu işlemlerin ardından Yapı Kullanma İzin Belgesini alınması ile ilgili herhangi bir sorun olmadığı tespit edilmiştir.

(EK: 4: Gayrimenkullere Ait İmar Paftası ve Plan Notları)
(EK: 5: Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri)
(EK: 6: Gayrimenkullere Ait Tadilat Projesi Ve Bağımsız Bölüm Listesi)
(EK: 7: 43345 Ada, 1 Parsel İçin Tadilat Projesine Göre Hazırlanmış Noter Onaylı Paylaşım Cetveli)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan binaların yapı denetimi **Beton Yapı Denetim A.Ş.** tarafından yapılmıştır.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkuller Hakkında Malik Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler

5.3.1. Crowne Plaza Otel 07.05.2009 tarihli Kira Tadil Sözleşmesi

Taraflar: *Yeni Gimat İşyerleri işletmesi A.Ş. (Kiralayan) ile Laledan Turizm ve Ticaret A.Ş. (Kiracı)*

Sözleşmenin Konusu: *Otel'in sözleşme süresi müddetince "Kiraya verenin onayı ile akdedilen lisans sözleşmesi veya Kiraya verenin onayı ile akdedilecek olan lisans sözleşmesi standartlarına uygun" olarak kullanılması/işletilmesi karşılığında ödeyeceği kira bedeline ilişkin esas ve usullerle, Tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesine yönelik kuralların tayin ve tespitinden ibarettir.*
Sözleşmenin Süresi: *İş bu sözleşme, 31 Mart 2036 tarihinde sona erecektir.*

Otel'in Teslimi: *Otel'in teslim tarihi 07.09.2008 tarihidir. Otelin teslim tarihi aynı zamanda işletme ve kira döneminin başlangıç tarihidir.*

Kiraya Veren'in hak ve Yükümlülükleri: *Kiraya veren, Otel'i, iş bu sözleşme hükümleri çerçevesinde 5 yıldızlı otel ve turizm tesisi standartlarında inşa ve tefriş ederek, "Yapı Kullanım İzin Belgesi"ni almış ve kiracı tarafından alınması gereken "5 Yıldızlı Otel Turizm İşletme Belgesi" almaya engel teşkil etmeyecek şekilde, projesine uygun şekilde demirbaş listesi ile sınırlı olarak işletmeye hazır olarak, Sözleşme ve lisans Sözleşmesi hükümleri uyarınca işletilmesi maksadıyla Kiracıya Teslim etmiştir.*

Kiraya Veren, iş bu Sözleşme'nin uygulanışı ile ilgili olarak Otel nezdinde denetleme hakkına haizdir.

Kiraya veren, Kiracının her türlü masraf ve ödemeleri Kiracıya ait olmak kaydı ile iş bu sözleşmeyi tek taraflı olarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'ne şerh ettirebileceğini kabul ve buna muvafakat etmiştir.

Kiraya Veren, Otel ile ilgili emlak vergisi ve mer'i mevzuat çerçevesinde gayrimenkul maliki tarafından ödenmesi öngörülen sair her türlü resmi vergi, harç, resimler ve benzeri ödemelerden sorumludur.

Kiracı'nın Hak ve Yükümlülükleri: *Kiracı, Lisans Sözleşmesini 30 Eylül 2006 tarihinde akdetmiş ve bir örneğini kiraya verene takdim etmiştir. Kiraya Veren'in lisans sözleşmesi ile ilgili herhangi bir bedel ödeme yükümlülüğü yoktur.*

Kiracı, Otelin işletilmesine ilişkin, "Turizm İşletme Belgesi" ve mevzuat gereğince istihsali gereken diğer her türlü izin ve ruhsatı ilgili mercilerden alacağını kabul ve taahhüt eder.

Kiracı, her biri için önce Kiraya Verene bilgi vermek ve Kiraya Verenin yazılı onayını almış olmak koşuluyla, Otele ait sağlık kulübü, market, kuaför, gece kulübü, business center ve otopark gibi bölümleri konularında profesyonel firmalara alt kiraya verebilir.

Kiracı, Otele ilişkin her türlü işletme ve kullanma giderlerinden ve çevre temizlik vergisi dahil olmak üzere Otelin kullanım ve işletilmesine ilişkin olarak mer'i mevzuat hükümleri çerçevesinde tahakkuk edecek her türlüvergi ve sair ödemelerden sorunludur.

Kiracı, sadece Kiraya Verenin yazılı onayını almak koşuluyla ve bu sözleşme hükümlerine uygun olarak, oteli başka kişi ve kurumlara devredebilir, işlettirebilir, ortak alabilir, başka kişi ve kurumların istifadesine sunabilir.

Lisans Sözleşmesinin, sözleşme süresi boyunca devamlılığının sağlanması Kiracının sorumluluğundadır.

Kira Bedeli ve Ödemeler: 01.04.2009 tarihinden itibaren Yıllık Kira Bedeli 2.000.000,-USD+KDV'dir.

Kira dönemi 01.04.2009 tarihinde başlar ve 31.03.2036 tarihinde biter.

Sözleşme Süresince ödenecek yıllık kira bedeli şöyledir:
01.04.2010 – 31.03.2011 tarihleri arasında yıllık kira bedeli 2.000.000,-USD + KDV
01.04.2011 – 31.03.2012 tarihleri arasında yıllık kira bedeli 2.000.000,-USD + KDV
01.04.2012 – 31.03.2013 tarihleri arasında yıllık kira bedeli 2.060.000,-USD + KDV
01.04.2013 – 31.03.2014 tarihleri arasında yıllık kira bedeli 2.121.800,-USD + KDV
01.04.2014 – 31.03.2015 tarihleri arasında yıllık kira bedeli 2.185.454,-USD + KDV

……
01.04.2035 – 31.03.2036 tarihleri arasında yıllık kira bedeli 4.065.588,-USD + KDV Olarak ödenecektir.

Kiracı tarafından Kiraya verenin hesabına 04-5.04.2006 tarihinde 1.000.000,-USD avans, 1.000.000,-USD teminat olmak üzere toplam 2.000.000,-USD ödenmiştir.[6]

Ayrıca, Türkiye Vakıflar Bankası Yenimahalle Şubesi tarafından verilen F serisine ait, 26.10.2007 tarih ve 1992 nolu 2.000.000,-USD tutarlı teminat mektubu olmak üzere Kiraya Verene tevdi ve teslim edilmiştir.

Yıllık Kira Bedelinin 1/12'si her ayın 1. Günü TCMB tarafından saat 15.00'den sonra ilan edilen döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek düzenlenecek fatura mukabilinde ayın ilk beş günü içerisinde Kiraya Veren'in bildireceği banka hesabına nakden yatırılacaktır.

Tamirat, Bakım ve Onarımlara ilişkin Hükümler:

Ana taşınmazın ana taşıyıcı sistemleri, dış cephe ve çatısının bakım, onarım ve yenileme ücretleri Kiraya Verene aittir. Bunların dışında kalan kısımların tamir, bakım ve yenilemeleri Kiracının sorumluluğundadır.

Sözleşmenin Sona Ermesi: *Taraflardan herhangi biri, Sözleşme süresinin sona ermesinden 6 ay önce iş bu Sözleşmeyi sona erdirmek istediğini diğer tarafa yazılı olarak bildirmedikçe, Sözleşme 1 (Bir) yıllık yeni bir dönem için aynı şartlar çerçevesinde yenilenecektir.*

Kiracı, 12 ay önceden Kiraya Veren'e yazılı bildirimde bulunmak sureti ile sözleşmeyi süresinden önce tazminatsız ve bedelsiz olarak sona erdirebilir. Bu hak iş bu Sözleşmenin yürürlük tarihinden itibaren en erken 3 yıldan sonraki dönemler için kullanılabilir.

Sözleşmenin sona ermesi veya herhangi bir nedenden dolayı feshedilmesi halinde, Kiracı, Otel'i, Otel bünyesindeki tesislere herhangi bir zarar vermeksizin tahliye etmek ve Otel'i mutat yıpranma ve aşınma haricinde teslim aldığı şekilde ve teslim aldığı tüm malzeme ve ekipmanı sayarak eksiksiz ve tam olarak Kiraya Veren'e teslim etmekle yükümlüdür.

[6] 2006 tarihli ilk kira sözleşmesine dayalı olarak alınan 2.000.000,-USD teminat iade edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri: XI, No.29, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ"i uyarınca, 15.11.2003 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri: X, No.25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS/UFRS),** bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS/TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları)** nın esas alınacağı belirtilmiş olup geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlanan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS esas alınmaktadır.

TMSK'ca yayımlanan "***Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS:16) hakkında Tebliğ'in 29'uncu paragraf hükmü"*** ile bir işletmenin maddi duran varlıklarının değerlemesinde, muhasebe politikası olarak **maliyet** veya **yeniden değerleme modeli**ni seçebileceği hususu belirtilerek, bu yöntemin seçilmesi halinde, TMS.16, Paragraf 31. Yeniden Değerleme Modeli başlığında yer alan,

> "*Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra,* ***yeniden değerlenmiş tutarı*** *üzerinden gösterilir.* ***Yeniden değerlenmiş tutar,*** *yeniden değerleme tarihindeki* ***gerçeğe uygun değerinden****, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır.*

Ve TMS:16, Paragraf 32.

> *"Arazi ve binaların* ***gerçeğe uygun değeri*** *genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip* ***değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi*** *sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin* ***gerçeğe uygun değeri genellikle değerleme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir.****"*

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, **varlıklarda değer düşüklüğü hususunu düzenleyen TMS:36,** bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden **izlenmemesini** sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Eğer durum bu şekilde ise, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve Standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir.

Bu Standart, örneğin "**TMS 16 Maddi Duran Varlıklar**" Standardında yer alan değerleme yöntemi gibi diğer Standartlara uygun olarak değerlenmiş tutarlardan (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değerden)** izlenen varlıklara uygulanır. Değerlenmiş bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti, **gerçeğe uygun değerin tespitinde kullanılan esasa** bağlıdır:

> *(a)* ***Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise****, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark,* ***varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir****:*
>
> *(i) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlenmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlenmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerleme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlenmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.*
>
> *(ii) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlenmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değerinden zorunlu olarak daha düşük olacaktır. Bu nedenle, yeniden değerlenmiş varlık, kullanım değerinin yeniden değerlenmiş tutarından (diğer*

bir deyişle gerçeğe uygun değerinden) daha düşük olması durumunda değer düşüklüğüne uğrayacaktır. Bu durumda, yeniden değerleme esasları uygulandıktan sonra, işletme, ilgili varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

(b) ***Varlığın gerçeğe uygun değerinin piyasa değerinden farklı bir esasa göre belirlenmesi durumunda****, söz konusu varlığın yeniden değerlenmiş değeri (diğer bir deyişle* ***gerçeğe uygun değeri****) geri kazanılabilir tutarından daha büyük ya da daha düşük olabilir. Bu nedenle, işletme, yeniden değerleme esasları uygulandıktan sonra, ilgili varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek için bu Standardı uygular.*

TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller** (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;
"Genelde tüm varlıklar –kısa ve uzun vadeli- bilançoda doğru değerden muhasebeleştirildiklerinden emin olunması için değer düşüklüğü testine tabidirler.

Değer düşüklüğünün temel prensibi, bir ***varlığın bilançoda geri kazanılabilir tutarının üstünde bir tutarda gösterilmemesidir****. Geri kazanılabilir tutar bir varlığın, satış maliyetleri düşülmüş* ***gerçeğe uygun değeri*** *ile kullanım değerinden yüksek olanıdır.* ***Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer****, bir varlık veya nakit yaratan birimin karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında gerçekleştirilen* ***satış sonucu elde edilmesi gereken tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir.***

Değer düşüklüğüne tabi tüm varlıklar*, değer düşüklüğüne ilişkin bir* ***belirti olduğunda değer düşüklüğü için değerlendirilmelidir****.*

Varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir tutar karşılaştırılır*. Bir varlık veya nakit yaratan birimin* ***defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa****, ilgili varlık veya nakit yaratan birim* ***değer düşüklüğüne uğramıştır****. Oluşan* ***değer düşüklüğü****, varlık veya nakit yaratan birimdeki varlıklar üzerine dağıtılır ve* ***gelir veya giderde muhasebeleştirilir****.*

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme çalışmalarında;

- **TMS: 16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen değer** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS: 16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmaların ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS: 16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS: 16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerleme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerleme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir.**
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir.**
- **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere "**net gerçekleşebilir değer**" olarak "**gerçeğe uygun değer"** yanında **Crowne Plaza Otel** için UDES 2 Pazar Değeri Dışı Esaslı Değerleme ilkelerine uygun şekilde

"**kullanım değeri**" olarak tanımlanan "**Pazar değeri dışı değer**" de belirlenmiş, **değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır**.

- Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar yanında Pazar değeri dışı esaslı yaklaşımlar da** dikkate alınmış olup, "**gerçeğe uygun piyasa değeri**" olarak herhangi bir değer atfedilmemiştir.
- Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerleme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların ***Makul Değeri,*** genelde ***Pazar Değerleri'***dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).
- Bu Rapora konu gayrimenkullere ilişkin olarak gerçekleştirilen değerleme çalışmalarında **varlıkların elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir**. Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerleme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarının, Rapor'un amaç ve kapsamında belirtilen hususlar ile Rapor'un 6.1 bölümünde belirtilen kısıtlar dahilinde değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Değerleme konusu mülklerden Crowne Plaza Otel'in değerlemesine ilişkin olarak, UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Standartlara uygun olarak "Pazar Değeri", UDES 2 Pazar Değeri Dışı Esaslı verilerinden (Şirket'in piyasa verilerinden farklılaşmış olduğu anlaşılan mevcut kira gelirlerinden) faydalanılmak suretiyle de "Kullanım Değeri"ne ulaşılmış olup, değerlerin kullanıcının amacına uygun olarak dikkate alınması gerekmektedir.

6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

<u>Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş değerleme çalışmalarında,</u> Rapor'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerleme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı'na gayrimenkullerin arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiş olup, değerleme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarından yola çıkılarak **arsa değeri** belirlenmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel (arsa) değerine, değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak Maliyet Yaklaşımı esaslarına uygun olarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek ve yapı yıpranma tutarları düşülmek suretiyle, **gayrimenkullerin toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Ayrıştırma Yöntemi (Parsel değeri için emsal yaklaşımı, yapı değerleri için ise maliyet yaklaşımı) kullanılarak hesaplanan gayrimenkullerin toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak

Müşteri'den temin edilen Kira Kontratları esas alınarak gerçekleştirilen **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

Gayrimenkuller için, Müşteri'den temin edilen Kira Kontratları esas alınarak gerçekleştirilen **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi doğrultusunda, Rapor'un** ***"Değerleme Kılavuz Notu, No.9, Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi"*** ne ilişkin düzenlemelere yer verilen 3.5.4 bölümündeki ilkeler ve Rapor'un analiz sonuçlarının değerlendirildiği 7'nci bölümünde de gerekçeleri verildiği üzere, Gayrimenkulün Pazar değeri dışındaki değerini temsil eden, **"Kullanım değeri"** tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil (rayiç) kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, **mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/Kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiş, bulunan bu bedel** gayrimenkullerin mevcut (sözleşmelere dayalı) kira gelirleri ile karşılaştırılmıştır.

6.5. Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)

Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkullerin **Arsa Değeri** ve **Yapı Değeri** ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde;

- **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerleme konusu parsellerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- **Maliyet Yaklaşımı** ile y**apının özellikleri ve yıpranma payı** dikkate alınarak ile **bugünkü yapı değerine** ulaşılmaktadır.
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlemesi yapılan **gayrimenkullerin toplam değerine** ulaşılmaktadır.

6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Tespiti

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile değerleme konusu **"Ankamall AVM"** ve **"Crowne Plaza Otel"i**n konumlandırıldığı parsellerin değerinin tespiti amacıyla bölgede yapılan araştırma sonuçlarına yer verilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama		Arsa Yüzölçümü, m²	EMSAL BEDELİ			
			TL	TL/m²	ABD$	ABD$/m²
Emsal 1	Eskişehir Yolu'na cepheli, Eczacıbaşı deposu bitişiği, 10.660,-m² yüzölçümlü, E:1,50 olan **ticari** imarlı arsa satılıktır.	10.660	22.000.000	**2.064**	10.811.342	1.014
Emsal 2	Eskişehir Yoluna cepheli, Başkent üniversitesi karşısı, **ticari** imarlı, E:1,50, 28.000,-m² arsa satılıktır.	28.000	85.465.800	**3.052**	42.000.000	1.500
Emsal 3	Eskişehir Yoluna cepheli, Konutkent 2 girişinde**, ticari** imarlı, E:1,00, 5.000,-m² arsa satılıktır.	5.000	12.209.400	**2.442**	6.000.000	1.200
Emsal 4	Eskişehir Yoluna yakın, CEPA AVM yakını, **ticari** imarlı, E:1,50, 2.800,-m² arsa satılıktır.	2.800	10.000.000	**3.571**	4.914.246	1.755
Emsal 5	Çetin Emeç Bulvarı'nda, **ticari** imarlı, E:1,50, 4.150,-m² arsa satılıktır.	4.150	13.000.000	**3.133**	6.388.520	1.539

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

- Eskişehir Yoluna cepheli ticari imarlı arsaların m^2 emsal bedellerinin **2.064,-TL ile 3.571,-TL** aralığında olduğu,
- Değerleme konusu gayrimenkuller gibi AVM ve 5 Yıldızlı otel projelerinin Eskişehir Yolu üzerinde yoğunlaştığı,
- Ankara şehir merkezine yaklaştıkça arsa m^2 emsal bedellerinin yükseldiği,
- Emsal 1, 2 ve 3'de yer alan gayrimenkullerin 1 yıldan uzun süredir satışta oldukları,

- Emsal 3, 4 ve 5'de yer alan arsaların değerleme konusu parsellere göre daha küçük yüzölçümüne sahip oldukları,
- Konu parsellerin özelliklerine sahip, o konumda yer alan arsa arzının kısıtlı olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkullerin

- Köşe konumu,
- Ana arterlere yakınlığı,
- Büyük yüzölçümü ve
- Yapılaşma haklarının yüksek olması,

göz önünde bulundurularak

- **43345 ada, 1 numaralı parselin** yapılaşma hakkının **E:1,50** m^2 emsal değeri **4.500,-TL** olarak belirlenmiştir.
- **43344 ada, 2 numaralı parselin** ise yapılaşma hakkının **E:2,00** olması nedeni ile m^2 emsal değeri aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi düzeltilerek **6.000,-TL** olarak tespit edilmiştir.

Emsal Değer, ABD $/m²		Emsal Yapılaşma Hakkı	m² Başına İnşaat Hakkı Değeri		2,0 Yapılaşma Hakkına Göre Düzeltilmiş Parsel Değeri	
TL	ABD $		TL	ABD $	TL	ABD $
4.500	2.211,41	1,5	3.000	1.474	6.000	2.949
Düzeltilmiş Parsel Değeri, TL					**6.000**	**2.949**

Crowne Plaza Otel, 43344 ada, 2 numaralı parselin bir kısmı üzerinde, **Ankamall AVM** ise 43344 ada, 2 parselin bir kısmı ve 43345 ada, 1 numaralı parsel üzerinde konumludur. Parseller üzerinde konumlu yapıların kullandıkları arsa yüzölçümleri ve arsa değerleri aşağıdaki tabloda ayrıştırılarak verilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PİYASA) YAKLAŞIMI (Arsa Değeri)					
Ada No. / Parsel No.	**43344 / 2**	**43345 / 1**	**Crowne Plaza**	**Ankamall AVM**	**Migros**
Yüzölçümü, m^2	50.000	50.725(*)	8.156(**)	77.220	15.349
m^2 Satış Bedeli, TL	6.000	4.500	6.000	-	4.500
Parsel Değeri, TL	300.000.000	228.262.500	**48.936.321**	**410.253.947**	69.072.233
Toplam Değer, TL	**528.262.500**		**528.262.500**		

(*) 43345 ada, 1 numaralı parsel üzerinde konumlu 129 bağımsız bölümlü yapının, 17 adet bağımsız bölümü (15349385/50725000 arsa paylı) Migros Türk Ticaret A.Ş.'ye aittir. Migros Türk Ticaret A.Ş.'ye ait bağımsız bölümlerin arsa paylarından yola çıkarak sahip olduğu arsa payı yüzölçümü 15.349,-m^2 olarak hesaplanmıştır. **05.08.2013 tasdik tarihli Tadilat Mimari Projesi'ne göre bağımsız bölüm sayısı değişmiş olmasına karşın Maliklerin Hisse oranları (Arsa Payları) değişmemiştir.**

(**) Crowne Plaza Otel ve kısmen Ankamall AVM'nin konumlandığı 43344 ada, 2 numaralı parsel üzerinde toplam 169.605,-m^2 kapalı alanlı yapı yer almaktadır. Bu yapıların 27.650,-m^2'lik bölümü Crowne Plaza Otel, 141.856,-m^2'lik kısmı ise Ankamall AVM tarafından kullanılmaktadır. Yapıların kapalı alanları, toplam kapalı alana orantılanarak, toplam alan içerisindeki oranları bulunmuş olup, bulunan bu oran arsa alanı ile çarpılarak her bir yapının kullandığı arsa alanı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı doğrultusunda gerçekleştirilen analizler sonucunda;

- **Ankamall AVM'**nin üzerinde konumlandırıldığı 43345 ada, 1 numaralı parsel ve 43344 ada, 2 parseldeki toplam 77.220,-m^2 yüzölçümlü arsa değerinin **410.253.947,-TL**
- **Crowne Plaza Otel'**in üzerinde konumlandırıldığı 43344 ada, 2 numaralı parseldeki toplam 8.156,-m^2 yüzölçümlü arsa değerinin **48.936.321,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Tespiti

Çalışmanın bu bölümünde, Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parseller üzerinde konumlandırılan, **299.377,-m^2** kapalı alanlı ve hali hazırda alış-veriş merkezi ve otel kullanım fonksiyonlu olarak kullanılan betonarme karkas ve betonarme karkas – çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş yapıların yapım maliyeti hesaplanmıştır.

- **AVM + Otel Yapı Maliyeti**, 62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2014 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Çelik Karkas Bina, Diğer Ticarethane ve İşyerleri için Lüks inşaat birim maliyeti olan **1.875,35 TL/m^2** esas alınarak hesaplamalara dâhil edilmiştir.

- **Çevre Düzeni + Peyzaj Maliyeti,** toplam yapı değerinin %2'si olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılırken, yapının yapım yılı ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerleme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"e göre, belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,03
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,03
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		

Yukarıda verilen varsayımlar sonucu konu gayrimenkullerin bugünkü yapı değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Ankamall AVM Yapı Değeri (*)	
∑ Kapalı Alanı, m²	232.428,04
Birim Maliyet, TL	1.875,35
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	56,26
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	57,95
Diğer Maliyetler, TL	59,69
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	2.049,25
Ankamall AVM Yeniden Yapım Maliyeti, TL	**476.302.124**
Çevre Düzeni+Peyzaj Maliyeti, TL	**9.526.042**
Yıpranma Oranı	0,06
Yıpranma Bedeli, TL	**29.149.690**
Ankamall Bugünkü Yapı Değeri, TL	**456.678.477**

(*) Ankamall AVM toplam 271.727,-m² kapalı alanlıdır. Bu alanın 232.428,04m²'lik kısmı Yeni Gimat'a, 39.299,-m²'lik kısmı ise Migros Türk Ticaret A.Ş.'ye aittir. Migros Türk Ticaret A.Ş.'ye ait olan alanlar değerleme dışı bırakılmıştır.

Crowne Plaza Otel Yapı Değeri	
∑ Kapalı Alanı, m²	**27.650,00**
Birim Maliyet, TL	1.875,35
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	56,26
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	57,95
Diğer Maliyetler, TL	59,69
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	2.049,25
Crowne Plaza Yeniden Yapım Maliyeti, TL	**56.661.640**
Çevre Düzeni+Peyzaj Maliyeti, TL	**1.133.233**
Yıpranma Oranı	0,06
Yıpranma Bedeli, TL	**3.467.692**
Crowne Plaza Otel Bugünkü Yapı Değeri, TL	**54.327.181**

Sonuç olarak, Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda gerçekleştirilen analizler sonucunda;
- Ankamall AVM'nin bugünkü yapı adil piyasa değerinin **456.678.477,-TL**
- Crowne Plaza Otel'in bugünkü yapı adil piyasa değerinin **54.327.181,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.3. Gayrimenkullerin Toplam Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkullerin, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapı değerinin ilave edilmesi suretiyle hesaplanan toplam rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Ankamall AVM	**Crowne Plaza**
Arsa Yüzölçümü, m²	77.220	8.156
∑ Arsa Değeri, TL	410.253.947	48.936.321
∑ Yapı Değeri, TL	456.678.477	54.327.181
∑ Gayrimenkul Değeri, TL	**866.932.423**	**103.263.502**

Sonuç olarak, Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımıyla hesaplanan parsel değerine, Maliyet Yaklaşımıyla hesaplanan yapı değerleri eklenmek suretiyle;

- ✓ **Ankamall AVM**'nin toplam adil piyasa değeri **866.932.423,-TL** ve
- ✓ **Crowne Plaza Otel**'in toplam adil piyasa değeri **103.263.502,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi İle Gayrimenkullerin Değerinin Tespiti

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.9'da detaylı olarak yer verildiği üzere;

> **1.1 *İndirgenmiş nakit akışı (İNA) analizi*,** bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Bu tür varsayımlar, bugünkü değere indirgenmiş olan para girişi ve çıkışının tutarı, özelliği, değişkenliği, zamanlaması ve süresi ile ilgilidir. İNA analizi, **uygun ve desteklenebilir veri** ve iskonto oranlarıyla birlikte değerlemede kullanılan *gelir indirgeme yaklaşımının* sıkça başvurulan metodolojilerinden biridir.
>
> **2.1 Bu Kılavuz Notu, İNA Analizi yoluyla geliştirilen pazar ve pazar değeri dışı esaslı değerlemelerde uygulanır.**

Rapor'un bu bölümünde, gayrimenkullerin değerinin mevcut piyasa (risk ve getiri oranları) koşullarında gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının (kira gelirlerinin) toplamına eşit olacağı varsayılmış olup, bu bağlamda, değerleme konusu;

- **Ankamall AVM** (Malik Şirkete ait olan kısım dikkate alınmıştır) ve
- **Crowne Plaza Otel**

kullanım fonksiyonlarına göre yaratacağı net nakit akımları öngörülmüş ve yapılan tespitler esas alınarak Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analiz gerçekleştirilmiştir.

i. Ankamall AVM için Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Davranış Kuralları'na göre bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımların olası, makul ve desteklenebilir nitelikte olması gerekir.

Yapılan analizlerde değerleme konusu gayrimenkulün yarattığı kira gelirleri tespit edilmiş ve 2013 yılı Ekim ayı itibari ile bölüm bazında / kira geliri yaratan faaliyetler bazında gerçekleşen gelirler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1'inci Etap	Kiralanabilir Alan, m^2	Ortalama Aylık Kira Geliri, ABD$	Aylık Kira Getirisi, ABD$
Dükkan	29.428,59	47,42	1.395.456,61
Depo	882,61	19,38	17.101,95
Stand / Kiosk	414,00	75,33	31.185,17
Anten			2.148,34
Reklam / Pano			9.288,54
ATM			4.072,24
Toplam	**30.725,20**	**47,49**	**1.459.253**
2'nci Etap	**Kiralanabilir Alan, m^2**	**Ortalama Aylık Kira Geliri, ABD$**	**Aylık Kira Getirisi, ABD$**
Dükkan	51.169,95	40,09	2.051.169
Depo	3.146,62	11,96	37.648
Stand / Kiosk	325,94	160,65	52.360,67
Taksi			6.134,80
Anten			237,10
Reklam / Pano			12.213,71
ATM			1.925,53
Toplam	**54.642,51**	**39,56**	**2.161.689**
GENEL TOPLAM	**85.367,71**		**3.620.942**

Yapılan İncelemeler sonucunda;

- Kiraya konu alanların **85.367,71m²** olduğu,
- 2013 yılı itibariyle **aylık kira** gelirinin **~3.620.942,-ABD$, yıllık kira** gelirinin **~43.451.301,-ABD$** (Değerleme tarihi itibari ile **88.419.052,-TL**) civarında gerçekleşeceği,
- Mevcut kira kontratlarında çoğunlukla ABD $ bazlı yapılan kiralamalarda yıllık kira artış oranının yaklaşık %3 olarak belirlenmiş olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Ayrıca, tarafımıza sunulan tip **Kira Sözleşmelerinde belirtildiği üzere;**

- "Yasal olarak kullanıcı tarafından ödenmesi gereken su, elektrik, kalorifer, yakıt, vs gibi bu kiralanan yerin faaliyeti ile ilgili vergi ve harçlar, özellikle çevre vergisi, **Kiracı tarafından ödenecektir."**
- "Ortak alan giderleri, örneğin alışveriş merkezinin genel temizliği, güvenliği, güzelleştirilmesi ve yönetimi ile ilgili giderler ve her türlü enerji, yakıt, elektrik, su giderleri, ortak tesislerin ve park yerlerinin bakım ve onarım giderleri Kiralanan Yer'in alanının Alışveriş Merkezinin toplam kiralanan alanına oranı çerçevesinde tüm **kiracılar tarafından ödenir."**
- "Ortak alan giderleri, aynı zamanda aşağıdaki giderleri de kapsamaktadır:
    - Girişler, cam çatılar, dış cephelerdeki metal/cam unsurlar, çarşı koridoru, Kiralanan yer içerisinde yer almayan tüm tuvalet ve sıhhi tesisatlar, yürüyen merdivenler, asansörler, fıskiye gibi yapısal ve teknik diğer ortak tesis ve tertibatların işletim, temizlik, muhafaza, bakım ve onarımı ile,
    - Ortak tesis ve tertibatların elektrik beslemesi, çöp imhası, su ve atık su uzaklaştırma giderleri,

kiracılar tarafından ödenir." hükümleri gereği **İNA Analizinde herhangi bir gider kalemine yer verilmemiştir.**

Bu tespitler ve 2013 yılı Ekim gerçekleşmeleri ışığında, 2014 yılı gelirleri öngörülmüş olup[7] (herhangi bir artış öngörülmemiştir), 2015 yılı ve ilerleyen yıllarda kira gelirleri her yıl %3 oranında arttırılarak Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi gerçekleştirilmiştir.

Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizinde kullanılan diğer varsayımlar aşağıda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel (yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup, genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir. Bu çalışmada, Yıllık Kira Gelirlerin artış oranı, mevcut sözleşmeler gereği %3 ve DED'in hesaplanmasında ise %3 oranında kabul edilmiştir.

Iskonto Oranı	**9,75%**
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,00%
Piyasa Risk Primi	2,50%
Sektör Risk Primi	1,25%
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (2041 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

- **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılacağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. Iskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık ıskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

AVM'lerde kiralamalar,

- ✓ Bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ Mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ Kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ Kiralayanın marka değeri,
- ✓ Kiralayanın müşteri potansiyeli,

[7] 2013 yıl sonu itibariyle ABD Doları/TL kurunda yaşanan hızlı artışın, kira kontratlarına rağmen 2014 yılı **kira gelirlerine aynı oranda yansımayacağı** öngörüsüyle büyüme varsayılmamıştır.

- ✓ Kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ AVM içerisinde konum,
- ✓ Ciro oranı,
- ✓ Kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ AVM müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

Yaygın uygulama, AVM'lerin anchor olarak adlandırılan, marka değeri ve müşteri potansiyeli yüksek firmalarla çok düşük kira bedelleri (hatta belirli süreler için bedelsiz) ile sözleşmeler yapması, oluşturulan AVM prestiji ile yeni kiralamaları Malik lehine daha iyi koşullarla yapmalarıdır. Bu nedenle İNA Analizi doğrultusunda gayrimenkul değeri belirlenirken, sapmaları engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m^2 kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

Ankamall AVM'nin 2013 yılı Ekim ayı itibari ile bölüm bazında / kira geliri yaratan faaliyetler (Dükkan, Depo, KİOSK, ATM, STAND, vb.) bazında **gerçekleşen gelirler** üzerinden İNA Analizi hazırlanmıştır.

Bağımsız Bölümlere ait kira bedelleri, kira artış oranları, kira başlangıç – bitiş tarihleri Müşteri Şirket yetkililerinden temin edilmiş olup, Müşteri Şirket ve Kiracıları arasında imzalanmış olan sözleşmelerin ticari sır niteliğinde olması nedeni ile detayları raporda sunulamamıştır.

Değerleme konusu Ankamall AVM'ye ilişkin olarak gerçekleştirilen İNA Analizinde, gayrimenkulün mevcut kira sözleşmeleri (süreleri dahil) dikkate alınmış, mevcut kiralanmış alanların izleyen yıllarda da korunacağı, diğer bir ifadeyle mevcut doluluk oranının artmayacağı (korunacağı) varsayımı yapılmış, **analiz kira sözleşmelerinde belirtilen sürelerle sınırlı tutulmamış, kiralamaların sonsuza kadar devam edeceği varsayımı ile gerçekleştirilmiştir.**

"Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Davranış Kuralları'na göre bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımların olası, makul ve desteklenebilir nitelikte olması gerekir." hükmünden yola çıkılarak,

- ✓ **Ankamall AVM kiralamalarının, birbirinden bağımsız yüzlerce kiracıya yapılmakta olduğu, (Ana gayrimenkulde Mülkiyeti Şirkete ait 112 bağımsız bölüm bulunmakla beraber, bağımsız bölümlerin bölünerek kiralanması, ortak alanlarda KİOSK, ATM, reklam panosu ile depo ve eklentiler gibi kiralamalarla bu sayı artmaktadır),**
- ✓ **Dolayısıyla, analizlere esas alınan kira gelirlerinin, örneklem sayısının, istatistik olarak üst aralıkta ve güvenilir olduğu,**
- ✓ **Yaratılan kira gelirlerinin, anlamlı bir öngörüde bulunabilecek geçmiş dönemler gerçekleşmelerine dayanmakta olduğu,**
- ✓ **Dolayısıyla, bu veriler esas alınarak yapılacak öngörülerin güvenilirliğinin çok yüksek düzeyde olduğu,**

Düşünülmektedir.

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi aşağıda sunulmuştur.

ANKAMALL, 1000 $	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	DED
1'inci Etap	**17.511**	**18.036**	**18.577**	**19.135**	**19.709**	**20.300**	**20.909**	**21.536**	**22.182**	**22.848**	**23.533**
Dükkan	16.745	17.248	17.765	18.298	18.847	19.413	19.995	20.595	21.213	21.849	22.505
Depo	205	211	218	224	231	238	245	252	260	268	276
Stand / Kiosk	374	385	397	409	421	434	447	460	474	488	503
Anten	26	27	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Reklam / Pano	111	115	118	122	125	129	133	137	141	145	150
ATM	49	50	52	53	55	57	58	60	62	64	66
2'nci Etap	**25.940**	**26.718**	**27.520**	**28.346**	**29.196**	**30.072**	**30.974**	**31.903**	**32.860**	**33.846**	**34.862**
Dükkan	24.614	25.352	26.113	26.896	27.703	28.534	29.390	30.272	31.180	32.116	33.079
Depo	452	465	479	494	508	524	539	556	572	589	607
Stand / Kiosk	628	647	667	687	707	728	750	773	796	820	844
Taksi	74	76	78	80	83	85	88	91	93	96	99
Anten	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
Reklam / Pano	147	151	155	160	165	170	175	180	186	191	197

ATM	23	24	25	25	26	27	28	28	29	30	31
Ankamall Kira Geliri	**43.451**	**44.755**	**46.097**	**47.480**	**48.905**	**50.372**	**51.883**	**53.440**	**55.043**	**56.694**	**58.395**
Nakit Akımları	**43.451**	**44.755**	**46.097**	**47.480**	**48.905**	**50.372**	**51.883**	**53.440**	**55.043**	**56.694**	**865.110**
Iskonto Oranı	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975	0,0975
Iskonto Faktörü	1,098	1,205	1,322	1,451	1,592	1,748	1,918	2,105	2,310	2,535	2,78
1 / Iskonto Faktörü	0,911	0,830	0,756	0,689	0,628	0,572	0,521	0,475	0,433	0,394	0,36
Nakit Akımlarının BD	**39.591**	**37.156**	**34.871**	**32.726**	**30.713**	**28.824**	**27.052**	**25.388**	**23.826**	**22.361**	**310.901**

Nakit Akımları BD Toplamı	**613.410**
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü	**1,048**
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, ABD $	**642.619**
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, TL	**1.307.664**

Sonuç olarak; yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda gerçekleştirilen **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi** çerçevesinde, **Ankamall AVM'nin Müşteri Şirkete ait kısmının toplam (parsel+yapı) adil piyasa değeri 1.307.664.435,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **642.618.524,- ABD $)** olarak hesaplanmıştır.

İNA analiziyle bulunan bu değerin hesaplanmasına esas alınan kira gelirlerinin mevcut sözleşmelere dayalı gelirler olmasına rağmen,

- ✓ **Ankamall AVM'de kiralamaların, birbirinden bağımsız yüzlerce kiracıyla yapılmakta olduğu, (Ana gayrimenkulde mülkiyeti Şirkete ait 112 bağımsız bölüm bulunmakla beraber, bağımsız bölümlerin bölünerek kiralanması, ortak alanlarda KİOSK, ATM, reklam panosu ile depo ve eklentiler gibi kiralamalarla bu sayı artmaktadır), bu sebeple** etkin **piyasa koşullarının belirlediği fiyatı temsil ettiği**, herhangi bir kiralayanın özel durumunu temsil eden bir değer olmadığı,
- ✓ Dolayısıyla, İNA analizi hesaplamalarına esas alınan kira bedellerinin **Pazar verilerine dayalı olduğu,** (Pazar verileri ile uyumlu olduğu şeklinde yorumlanması gerektiği),
- ✓ Yukarıdaki açıklamalar ve gerekçeler çerçevesinde, Şirket mevcut kira sözleşmelerine dayalı kira bedelleri esas alınarak gerçekleştirilen **İNA Analiziyle bulunan değerin**, Şirkete özel durum ve koşullarını içermeyip, **UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlara** uygun olarak belirlenen **"Pazar Değeri"** olduğu,

Kanaatine varılmıştır.

ii. Crowne Plaza Otel için Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

Değerleme konusu **Crowne Plaza Otel**'in 05.07.2009 tarihli kira sözleşmesinde her dönem için kira bedeli belirtilmiş olup, ***"01.04.2014 – 31.03.2015 tarihleri arasında yıllık kira bedeli 2.185.454,-USD + KDV"*** olacağı belirtilmiştir. İleriki yıllarda kira bedeli %3 büyütülerek tespit edilmiştir.

05.07.2009 tarihli Tadilli Kira Sözleşmesi esas alınarak hesaplanan gayrimenkul değeri aşağıda sunulmuştur.

Mevcut kira sözleşmesi hükümlerine göre belirlenen kira bedelleri "net" olarak tanımlanmış olduğundan, analizler bu net değerler üzerinden gerçekleştirilmiştir.

CROWNE PLAZA OTEL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Crowne Plaza Otel Kira Geliri	**2.185**	**2.251**	**2.319**	**2.388**	**2.460**	**2.534**	**2.610**	**2.688**	**2.768**	**2.852**	**2.937**
Nakit Akımı	**2.185**	**2.251**	**2.319**	**2.388**	**2.460**	**2.534**	**2.610**	**2.688**	**2.768**	**2.852**	**43.512**
Iskonto Oranı	0,098	0,098	0,098	0,098	0,098	0,098	0,098	0,098	0,098	0,098	0,098
Iskonto Faktörü	1,098	1,205	1,322	1,451	1,592	1,748	1,918	2,105	2,310	2,535	2,783
1 / Iskonto Oranı	0,911	0,830	0,756	0,689	0,628	0,572	0,521	0,475	0,433	0,394	0,359
Nakit Akımı BD	**1.991**	**1.869**	**1.754**	**1.646**	**1.545**	**1.450**	**1.361**	**1.277**	**1.198**	**1.125**	**15.637**
Nakit Akımı BD Toplamı											**30.852**

Yıl Ortası Düzeltme Faktörü	1,048
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, ABD $	32.322
Düzeltilmiş Net Bugünkü Değer, TL	65.771

Sonuç olarak, yukarıdaki varsayımlar altında gerçekleştirilen İNA Analizi çerçevesinde, Crowne Plaza Otel'in kira gelirinden oluşan nakit akımlarının net bugünkü (parsel + yapı) değeri 65.771.114,-TL (değerleme tarihi itibariyle 32.321.546,-ABD $) olarak hesaplanmıştır.

Bu değerin,

- ✓ **Müşteri'den temin edilen** (ve mevcut pazar katılımcıları tarafından belirlenenlerden farklılaştığı düşünülen) 05.07.2009 tarihli kira sözleşmesinde belirtilen kira bedeli ve artış oranları doğrultusunda belirlenmiş olması ve bu kira bedellerinin piyasada mevcut kira bedeli/değer ilişkisinden yola çıkılarak hesaplanan adil (rayiç) kira bedellerinden piyasa toleranslarını aşan şekillerde farklılaşmış olması,
- ✓ **İNA analizine esas alınan Kira gelirlerinin dayanağını oluşturan sözleşmenin;**
  - **Tapuya tescilli ve ayni hak niteliğini taşımadığı,**
  - **Geçmişte olduğu gibi taraflar arasında kolaylıkla değişikliğe konu edilebileceği,**
  - **Birçok katılımcı/piyasa aktörü tarafından belirlenmiş olmayıp, yalnızca kiracı/kiralayan arasındaki bedeli (kiralama fiyatını) temsil etiği,**
  - **Piyasa koşullarından verileri ve pazarın katılımı ile belirlenmiş bedel olmadığı,**
  - **Mevcut kira sözleşmelerine konu kira bedellerinden yola çıkılarak gerçekleştirilen İNA Analiziyle ulaşılan değerin, diğer bir yöntem (Parsel değeri için emsal, yapı değeri için ise maliyet yaklaşımı) ile bulunan değerden aşağı yönde ve önemli ölçüde farklılaştığı, Maliyet Yaklaşımına ilişkin verilerin ise Şirket kayıtlarını gibi öznel değerlerin değil, Pazar değerini yansıtan veriler esas alınarak belirlenmiş olduğu,**
  - **Maliyet yaklaşımının ana ilkesi olan "her hangi bir varlığın değeri, onu talep eden olmasa dahi, onun için katlanılan maliyetler ve külfetlerden az olamaz" ilkesi gereği, piyasa verilerine dayalı olarak bu yöntemle hesaplanmış olan değerin, gayrimenkulün adil Pazar değerinin belirlenmesine esas alınmasının uygun olacağı,**
  - Yukarıdaki açıklamalar ve gerekçeler çerçevesinde, **UDES 1' de belirtildiği üzere[8], İNA analiziyle ulaşılan değerin** Pazar değerini değil, **UDES 2 Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nda belirtilen "*Kullanım Değeri* ni ifade ettiği,**

kanaatine varılmıştır.

6.7. Gayrimenkullerin Rayiç Kira Bedellerinin Tespiti

6.7.1. Ankamall AVM için Rayiç Kira Bedellerinin Tespiti

6.7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Kira Bedelinin Tespiti

Rapor'un 6.6. başlıklı bölümünde detayları açıklandığı üzere değerleme konusu Ankamall AVM'de konumlu olan bağımsız bölümlerin kira bedelleri Müşteri Şirket'ten temin edilmiş olup, aşağıda detaylı olarak sunulmuştur.

---

[8] Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme
*Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde **piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında** Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. **İndirgenmiş nakit analizini** de içeren gelir indirgeme yaklaşımı **piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır**. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.*
Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerleme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

1'inci Etap	Kiralanabilir Alan, m^2	Ortalama Aylık Kira Geliri, ABD$	Aylık Kira Getirisi, ABD$
Dükkan	29.428,59	47,42	1.395.456,61
Depo	882,61	19,38	17.101,95
Stand / Kiosk	414,00	75,33	31.185,17
Anten			2.148,34
Reklam / Pano			9.288,54
ATM			4.072,24
Toplam	**30.725,20**	**47,49**	**1.459.252,84**
2'nci Etap	**Kiralanabilir Alan, m^2**	**Ortalama Aylık Kira Geliri, ABD$**	**Aylık Kira Getirisi, ABD$**
Dükkan	51.169,95	40,09	2.051.169
Depo	3.146,62	11,96	37.648
Stand / Kiosk	325,94	160,65	52.360,67
Taksi			6.134,80
Anten			237,10
Reklam / Pano			12.213,71
ATM			1.925,53
Toplam	**54.642,51**	**39,56**	**2.161.689**
GENEL TOPLAM	**85.367,71**		**3.620.942**

Bu bilgiler doğrultusunda Ankamall AVM içerisinde konumlu bağımsız bölümlerin aylık rayiç kira bedeli toplamı **7.368.254,-TL** (Değerleme tarihi itibari ile **3.620.942,-ABD$)** olarak tespit edilmiştir.

AVM'lerde kiralamalar,

- ✓ bağımsız bölümlerin kullanım amacı (Anchor, depo, yeme içme, hazır giyim, vb.),
- ✓ mevcut doluluk / boşluk oranı
- ✓ kapalı alan büyüklüğü,
- ✓ kiralayanın marka değeri,
- ✓ kiralayanın müşteri potansiyeli,
- ✓ kapalı alan yanında kullanılan ortak alan (hol, teras, vb.)
- ✓ AVM içerisinde konum,
- ✓ Ciro oranı,
- ✓ Kiralama sözleşme tarihi,
- ✓ AVM müşteri profili,

gibi kriterler doğrultusunda farklılık göstermektedir.

Yaygın uygulama, AVM'lerin anchor olarak adlandırılan, marka değeri ve müşteri potansiyeli yüksek firmalarla çok düşük kira bedelleri (hatta belirli süreler için bedelsiz) ile sözleşmeler yapması, oluşturulan AVM prestiji ile yeni kiralamaları Malik lehine daha iyi koşullarla yapmalarıdır. Bu nedenle İNA Analizi doğrultusunda gayrimenkul değeri belirlenirken, sapmaları engelleyebilmek adına bağımsız bölüm m^2 kira bedelleri ortalama bir değer üzerinden hesaplanmaktadır.

Ankamall AVM'nin 2013 yılı Ekim ayı itibari ile bölüm bazında / kira geliri yaratan faaliyetler (Dükkan, Depo, KİOSK, ATM, STAND, vb.) bazında **gerçekleşen gelirler** üzerinden İNA Analizi hazırlanmıştır.

Bağımsız Bölümlere ait kira bedelleri, kira artış oranları, kira başlangıç – bitiş tarihleri Müşteri Şirket Yetkililerinden temin edilmiş olup, Müşteri Şirket ve Kiracıları arasında imzalanmış olan sözleşmelerin ticari sır niteliğinde olması nedeni ile detayları raporda sunulmamıştır.

Analize esas kira gelirlerinin, Müşteri Şirket'in müşterilerle yapmış olduğu sözleşmelere dayalı (fiili) kira gelirleri olmasına rağmen, bu değerlerin;

- **Yaklaşık 200 sözleşmeye dayalı kira gelirleri dikkate alınarak belirlenmiş olması sebebiyle**, diğer bir ifadeyle, her bir münferit katılımcının (tarafın) fiyatı bedeli belirleyemeyeceği, **etkin piyasa koşullarının belirlediği fiyatı temsil ettiği**, her hangi bir kiralayanın özel durumunu temsil eden bir değer olmadığı,
- **İNA Analizi dışı yöntemle** (parsel değeri için emsal yaklaşımı, yapı değeri için maliyet yaklaşımı) **bulunan** ve genelde gayrimenkul değeri için en alt gösterge olarak alınabilecek **değerden türetilen değerden beklenildiği üzere yukarı yönde farklılaştığı ancak uyumlu olduğu**,

- Dolayısıyla, mevcut kira verileri esas alınarak gerçekleştirilen İNA analiziyle hesaplanan değerin, Pazar verilerine dayalı yöntemle gerçekleştirilen çalışmalar sonucu bulunan değer ile uyumlu/tutarlı görüldüğü,
- Bu hususun da, **İNA analizine esas alınan kira bedellerinin Pazar verileri ile uyumlu olduğu şeklinde yorumlanması gerektiği,**

Kanaatine varılmıştır.

6.7.1.2 Değerden Türetme Yaklaşımı İle Kira Bedelinin Tespiti

Kira bedeli tespitinde esas alınacak değer olarak, Raporun 6.5'nci bölümünde, Ayrıştırma Yöntemi ile belirlenen 426.031.954,-ABD$ (değerleme tarihi itibariyle 866.932.423,-TL) olup, mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan ıskonto oranı, Rapor'da gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde de belirtildiği üzere, konu gayrimenkul için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Iskonto Oranı	**% 9,75**
Risksiz Getiri Oranı(*)	% 6,00
Piyasa Risk Primi	% 2,50
Sektör Risk Primi	%1,25
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mülklerin geri dönüş süresi ~14,81 yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi ile hesaplanan **426.031.954,-ABD$ (değerleme tarihi itibariyle 866.932.423,-TL)** değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Bedelinin Tespiti (Değerden Türetme)	
∑Gayrimenkul Değeri, ABD $	**426.031.954**
Iskonto Oranı	0,098
Büyüme Oranı	0,030
Yıllık Kira Bedeli, ABD $	**28.757.157**
Yıllık Kira Bedeli, TL	**58.517.939**
Aylık Kira Bedeli, ABD $	**2.396.430**
Aylık Kira Bedeli, TL	**4.876.495**

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, 2014 yılı sonrası için yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu Ankamall AVM'de konumlu olan bağımsız bölümlerin **değerleme tarihi itibariyle adil (rayiç) kira bedelleri**, gayrimenkullerin **Ayrıştırma Yöntemi ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden**[9] yola çıkılarak;

- ✓ **Yıllık toplam 58.517.939,-TL (değerleme tarihi itibariyle 28.757.157,-ABD$)**
- ✓ **Aylık toplam 4.876.495,-TL (değerleme tarihi itibariyle 2.396.430,-ABD$)**

olarak belirlenmiştir.

Anılan tutarlar, bağımsız bölüm bazında ayrıma gidilmeksizin ortalama olarak belirlenmiş olup, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi dışında bir yöntemle bulunan gayrimenkul değerinin, mevcut piyasa getiri ve risk oranları dikkate alındığında yaratması beklenen en az dönemsel adil (rayiç) kira bedellerine işaret etmektedir. Bu tutarın, mevcut kira bedellerinin altında olması, AVM'nin ortalama olarak daha iyi bedellerle kiralamaya konu edilebildiği ve geliştirici karı elde edilebildiği anlamına gelmekte olup, İNA analiziyle bulunan gayrimenkul değerinin daha yüksek bulunmasını da açıklamaktadır.

[9] Tersi (İNA yaklaşımıyla bulunan değerden yola çıkma) uygulama, neden-sonuç ilişkisini bozacak, mevcut kira gelirleri esas alınarak hesaplanan değerden rayiç kira bedeli tespiti, aynı kira bedeline ulaşılması sonucunu verecektir.

6.7.2. Crowne Plaza Otel için Rayiç Kira Bedelinin Tespiti

6.7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Kira Bedelinin Tespiti

Rapor'un 6.6.ii bağlıklı bölümünde detayları açıklandığı üzere değerleme konusu Crowne Plaza Otel'in 05.07.2009 tarihli kira sözleşmesine göre **01.04.2014-31.03.2015 dönemi için kira bedeli 2.185.454,-ABD$+KDV (değerleme tarihi itibari ile ~4.447.180,-TL + KDV)** olarak belirtilmiştir.

6.7.2.2 Değerden Türetme Yaklaşımı İle Kira Bedelinin Tespiti

Kira bedeli tespitinde esas alınacak değer olarak, Raporun 6.5'nci bölümünde, Ayrıştırma Yöntemi ile belirlenen 50.746.229,-ABD$ (değerleme tarihi itibariyle 103.263.502,-TL) tutarındaki gayrimenkul (Crowne Plaza Otel) toplam değeri olup, mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak bu tutardan rayiç kira bedeli türetilmiştir.

Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan ıskonto oranı aşağıda ki şekilde hesaplanmaktadır.

Iskonto Oranı	**% 9,75**
Risksiz Getiri Oranı(*)	% 6,00
Piyasa Risk Primi	% 2,50
Sektör Risk Primi	%1,25
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında, mevcut piyasa koşullarında ticari mülklerin geri dönüş süresi yaklaşık 15,38 yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu geri dönüş süresi esas alınarak gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi ile hesaplanan **50.746.229,-ABD$ (değerleme tarihi itibariyle 103.263.502,-TL)** değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Bedelinin Tespiti (Değerden Türetme)	
∑Gayrimenkul Değeri, ABD $	**50.746.229**
Iskonto Oranı	0,098
Büyüme Oranı	0,030
Yıllık Kira Bedeli, ABD $	**3.425.370**
Yıllık Kira Bedeli, TL	**6.970.286**
Aylık Kira Bedeli, ABD $	**285.448**
Aylık Kira Bedeli, TL	**580.857**

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, Yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, rayiç kira bedeli tespitine konu Crowne Plaza Otel binasının değerleme tarihi itibariyle adil (rayiç) kira bedeli, gayrimenkulün **Ayrıştırma Yöntemi ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak**[10]

- **Yıllık toplam 6.970.286,-TL (değerleme tarihi itibariyle 3.425.370,-ABD$)**
- **Aylık toplam 580.857,-TL (değerleme tarihi itibariyle 285.448,-ABD$)**

olarak belirlenmiştir.

Anılan tutarlar, Crown Plaza Otel binasının, bir bütün olarak kiralamaya verilmesi varsayımıyla belirlenmiş olup, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi dışında bir yöntemle bulunan gayrimenkul değerinin, mevcut piyasa getiri ve risk oranları dikkate alındığında yaratması beklenen dönemsel adil (rayiç) kira bedellerine işaret etmektedir.

Bu tutarın, mevcut ve sözleşmeye bağlı kira bedellerinin altında olması, gayrimenkulün piyasa koşullarına göre daha düşük bedellerle kiralamaya konu edilebildiği anlamına

[10] Tersi (İNA yaklaşımıyla bulunan değerden yola çıkma) uygulama, neden-sonuç ilişkisini bozacak, mevcut kira gelirleri esas alınarak hesaplanan değerden, rayiç kira bedeli tespiti, aynı kira bedeline ulaşılması sonucunu verecektir.

gelmekte olup, İNA analiziyle bulunan gayrimenkul değerinin daha düşük bulunmasını da açıklamaktadır.

Bu husus, Maliyet Yaklaşımına dayalı değerleme ilkesi olan "*herhangi bir varlığın değeri, onun elde edilmesi için katlanılan külfet ve maliyetlerin toplamından az olamaz.*" ilkesi ile birlikte değerlendirildiğinde; Ayrıştırma Yöntemi (parsel değeri için emsal karşılaştırma, yapı değeri için ise maliyet yaklaşımı) kullanılmak suretiyle bulunan değerin "gayrimenkul değerini temsil etmediği" şeklinde değil, sözleşmeye dayalı kira bedellerinin mevcut piyasa koşullarına göre düşük kaldığı şeklinde yorumlanmalıdır.

Şüphesiz analizin günümüz itibariyle yapıldığı, Rapor'un 5.3.1. bölümünde detayları verilen 07.05.2009 tarihli Kira Tadil Sözleşmesi'nin;

- global krizin etkilerinin en fazla hissedildiği bir dönemde imzalandığı,
- uzun vadeli ticari risklerden kaçınma,
- işleticinin marka değeri,
- kiralamanın bir bütün olarak ve işletme, bakım onarım, boşluk oranları gibi hususlara ilişkin gider ve risklere katlanılmaksızın yapılıyor olması,
- uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedellerinin piyasa koşullarının altında kalabileceği,

v.b. bir çok husus dikkate alınarak yapılmış olabileceği hususu da dikkate alınmalıdır.

6.7.3. Nihai Rayiç Kira Bedellerinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin Rayiç Kira Bedeli Tespiti için mevcut piyasa koşullarının gerektirdiği asgari kira bedeline işaret etmesi beklenen Değerden Türetme Yöntemi kullanılmış ve bulunan bu değerler **mevcut kira bedelleri** ile kıyaslanmıştır. Özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO (AYLIK Kira Bedeli)				
Kullanılan Yöntem	**ANKAMALL AVM**		**CROWNW PLAZA OTEL**	
	TL	**ABD$**	**TL**	**ABD$**
Mevcut Kira Bedeli	**7.368.254**	**3.620.942**	**370.598**	**182.121**
Değerden Türetme Yöntemi	**4.876.495**	**2.396.430**	**580.857**	**285.448**

Gerçekleştirilen rayiç (adil) kira bedeli tespit çalışmaları sonucunda;

- ✓ **Ankamall AVM'nin;**
  - Gayrimenkulün en az aylık kira bedeli olarak, değerden türetme yaklaşımıyla hesaplanan **4.876.495,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **2.396.430,-ABD$)'nın esas alınmasının** uygun olacağı,
  - Toplam mevcut (sözleşmelere dayalı) **kira bedelinin**, beklenildiği üzere maliyet esasına dayalı Değerden türetilen ortalama **adil (rayiç) kira bedelinden yüksek** olduğu,
  - **Kiralamaların, birbirinden bağımsız çok sayıda kiracıya yapılmakta olduğu, (Ana gayrimenkulde Mülkiyeti Şirkete ait 112 bağımsız bölüm bulunmakla beraber, bağımsız bölümlerin bölünerek kiralanması, ortak alanlarda KİOSK, ATM, reklam panosu ile depo ve eklentiler gibi kiralamalarla bu sayı artmaktadır), bu sebeple** etkin **piyasa koşullarının belirlediği fiyatı temsil ettiği**, her hangi bir kiralayanın özel durumunu temsil eden bir değer olmadığı,
  - **Değerden türetme yaklaşımıyla hesaplanan kira bedellerinin, bağımsız bölüm bazında ayrıma gidilmeksizin ortalama olarak belirlendiği ve mevcut piyasa getiri ve risk oranları dikkate alındığında, gayrimenkulün yaratması beklenen dönemsel asgari kira bedellerine işaret ettiği,**
  - **Değerden türetme yaklaşımıyla hesaplanan kira bedellerinin, mevcut kira bedellerinin altında olmasının, AVM'nin ortalama olarak daha iyi bedellerle kiralamaya konu edilebildiği anlamına geldiği,**
  - Gayrimenkulün, ortalama olarak değerden türetme yöntemi ile bulunan kira bedelinin, gerçekleşmiş mevcut kira bedellerinin altında olmasının, Şirket'in halka açık yapısı dikkate alındığında bir sorun teşkil etmeyeceği, bu hususun geliştirici karının sağlanmakta olduğu şeklinde değerlendirilebileceği,

- ✓ **Crowne Plaza Otel'in;**
  - Gayrimenkulün rayiç aylık kira bedeli olarak, maliyet esaslarına dayalı olarak hesaplanan ve bu sebeple geliştirici karını da içermeyen değerden, mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak türetilen **580.857,-TL (**Değerleme tarihi itibariyle **285.448,-ABD$)'nın esas alınmasının** uygun olacağı,
  - **Mevcut sözleşmeye dayalı kira bedellerinin,**
    - **Tapuya tescilli ve ayni hak niteliğini taşımayan sözleşmeye dayalı olduğu,**
    - **Sözleşmenin, (geçmişte olduğu gibi) taraflar arasında kolaylıkla değişikliğe konu edilebileceği,**
    - **Kira bedelinin birçok katılımcı/piyasa aktörü tarafından belirlenmiş olmayıp, yalnızca kiracı/kiralayan arasındaki bedeli (kiralama fiyatını) temsil etiği,**
    - **Piyasa koşulları ve pazarın katılımı ile belirlenmiş bedel olmadığı,**
  - **Mevcut kira sözleşmelerine konu kira bedellerini esas alan İNA Analiziyle ulaşılan değerin, piyasa verileri dikkate alınarak hesaplanan (Parsel değeri için emsal, yapı değeri için ise maliyet yaklaşımı) değerden aşağı yönde ve önemli ölçüde farklılaştığı, bu hususun İNA analizine esas teşkil eden verilerin, Pazar verileri ile uyumlu olmadığı şeklinde yorumlanması gerektiği,**
  - Yukarıdaki açıklamalar ve gerekçeler çerçevesinde**, sözleşmede belirtilen kira bedelinin, UDES 1'de belirtildiği üzere,** Pazar değeri esaslarına uygun olmadığı, **UDES 2 Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nda belirtilen "*Kullanım Değeri*"nin hesaplanmasına esas Pazar Dışı bedeli ifade ettiği,**

kanaatine varılmıştır.

6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi,

Değerleme konusu parseller üzerinde konumlu yapıların "En Etkin ve Verimli Kullanım"ı teşkil ettiği düşüncesi ile "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

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

6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, değerleme konusu gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere;

Değerleme konusu **43344 ada, 2 numaralı parsel** üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

İrtifak Bölümü:

- ✓ Bu parsel aleyhine 7783 ada, 1 nolu parsel lehine 18,-m^2'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı vardır. (01.02.1983 tarih, 193 Yev.)
- ✓ 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı vardır. (04.02.1961 tarih, 1044 Yev.)
- ✓ Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: a) A – B harfi gösterilen 181,92m^2'lik alanda 43344 ada, 2 parsel lehine 43345 ada, 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A Harfi ile gösterilen 1.707,13m^2'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada, 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı.) (Başlama Tarihi: 18.05.2006, Bitiş Tarihi: 18.05.2006, Süre:) (22.05.2006 tarih, 7084 Yev.)

Şerhler Bölümü:

- ✓ TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 12,-YTL'den 99 yıl müddetle trafo yeri için kira şerhi vardır. (Başlama Tarihi: 03.03.2006, Süre: 99 Yıl) (03.03.2006 tarih, 2843 Yev.)

Değerleme konusu **43345 ada, 1 numaralı parsel**de konumlu bütün bağımsız bölümler üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

İrtifak Bölümü:

- ✓ Bu parsel aleyhine 7783 ada, 1 nolu parsel lehine 18,-m^2'lik kumda (A) pis su kanalı geçirme hakkı vardır. (01.02.1983 tarih, 193 Yev.)
- ✓ 2 metre genişliğinde 10 metre uzunluğunda 13 parsel lehine geçme hakkı vardır. (04.02.1961 tarih, 1044 Yev.)
- ✓ Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar: a) A – B harfi gösterilen 181,92m^2'lik alanda 43344 ada, 2 parsel lehine 43345 ada, 1 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı. b) A Harfi ile gösterilen 1.707,13m^2'lik alanda 43345 ada 1 parsel lehine 43344 ada, 2 parsel aleyhine karşılıklı geçit irtifak hakkı.) (Başlama Tarihi: 18.05.2006, Süre:) (22.05.2006 tarih, 7084 Yev.)

Beyanlar Bölümü:

- ✓ Yönetim Planı: 23.05.2002

Değerleme konusu **43345 ada, 1 numaralı parselde konumlu, 76 numaralı** bağımsız bölüm için yukarıdaki takyidatlara ek olarak;

Şerhler Hanesi: Kamu Haczi: Yenimahalle Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 17.06.2008 tarih 4407 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 24.06.2008 tarih/12115 yevmiye.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmalarında**, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar, UDES 2'de tanımlanan Pazar Değeri Dışı Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.**

Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş Değerleme çalışmalarında, Rapor'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. Bu amaçla, UDES içerisinde Pazara Dayalı değerleme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı'na gayrimenkullerin arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiş, değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarından yola çıkılarak arsa değeri belirlenmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel (arsa) değerine, değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak Maliyet Yaklaşımı esaslarına uygun olarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle, **gayrimenkullerin toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Ayrıştırma Yöntemi (Parsel değeri için emsal yaklaşımı, yapı değerleri için ise maliyet yaklaşımı) kullanılarak hesaplanan değerin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin uyumluluğunun amacına yönelik olarak Müşteri'den temin edilen Kira Kontratları esas alınarak gerçekleştirilen **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir. **Nihai değerler, uyumluluk kontrölünü takiben gayrimenkul bazında irdelenmiş ve belirlenmiştir.**

Gayrimenkuller için, Malikten temin edilen Kira Kontratları esas alınarak gerçekleştirilen **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi doğrultusunda,**

a. **Ankamall AVM için esas alınan kira bedellerinin çok sayıda katılımcı tarafından belirlendiği ve İNA yöntemiyle bulunan değerin farklı bir yöntemle bulunan değer ile tutarlı olduğu dikkate alınarak, bulunan değerin Pazar değerini temsil ettiği,**
b. **Crown Plaza Otel için esas alınan kira bedelinin, tek bir kiracı ile yapılan ve ayni hak niteliği taşımayan sözleşmeye dayalı olduğu, ayrıca, gayrimenkulün beklenen en az kira bedeline işaret etmesi gereken maliyet değerlerine dayalı değerden türetilmiş bedelden dahi düşük olması sebebiyle, Rapor'un** "Değerleme Kılavuz Notu, No.9, Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi"**ne ilişkin düzenlemelere yer verilen** 3.5.4 bölümündeki ilkeler ve aşağıda gerekçeleri verildiği üzere, Gayrimenkulün Pazar değeri dışındaki değerini temsil eden, **"Kullanım Değeri"** olarak kabulünün uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

1. Gayrimenkullerin Nihai Değerinin Belirlenmesi;

Farklı yöntemler kullanılarak hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

ÖZET TABLO		
Kullanılan Yöntem	**Ankamall AVM**	**Crowne Plaza Otel**
Ayrıştırma (Piyasa / Maliyet) Yöntemi	**866.932.423**	**103.263.502**
Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi	**1.307.664.435**	**65.771.114**

Gerçekleştirilen değerleme çalışmaları sonucunda;

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkuller için farklı değerleme yöntemleri ile bulunan değerlerin kendi içlerinde tutarlı olmakla birlikte, birebir örtüşmediği,
- ✓ **Ankamall AVM'nin Rapor'un 5.1.4 bölümünde detayları verildiği üzere, Müşteriye ait olan kısmının,**
  - Ayrıştırma Yaklaşımı ile bulunan değerin, maliyet esaslarına dayalı temsil ettiği ve geliştirici karını yansıtmadığı, genellikle gelişimini tamamlamış, gelir yaratan mülklerde tercih edilen bir yöntem olmayıp, bu tür mülklerde bulunan değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin test edilmesinde kullanılmakta olduğu,
  - Maliyet Yaklaşımının ana ilkesi olan "***herhangi bir varlığın değeri, onu talep eden olmasa dahi, onun için katlanılan maliyetler ve külfetlerden az olamaz***" ilkesi gereği, değerlemelerde bulunan değerler için **bir alt sınır teşkil etmekte olduğu,**
  - Bu yöntemle bulunan değerin (aynen değerleme konusu Ankamall AVM'de de olduğu gibi), geliştirici karını ile projenin marka değerini içermemesi ve sadece maliyet unsuruna dayalı olması sebebiyle, beklenildiği üzere İNA yaklaşımıyla bulunan değerden daha düşük olarak bulunduğu,
  - Gayrimenkulün mevcut durum itibariyle gelir yaratıyor olması ve bu hususun istikrar arz etmesi yanında, Rapor'un ilgili bölümlerinde de irdelendiği üzere değerlemeye esas alınan gelirlerin çok sayıda katılımcı tarafından belirlendiğinden pazar verilerini yansıtıyor olması sebebiyle, gelir **yaklaşımına dayalı değerleme yöntemlerinin "gayrimenkul değerini" daha doğru temsil edeceği,**
  - **Sonuç olarak**, Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi sonucu bulunan **1.307.664.435,-TL** tutarındaki değerin gayrimenkulün rayiç (adil) piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,
- ✓ **Crowne Plaza Otel'in,**
  - **İndirgenmiş Nakit Akımları analizi ile bulunan net bugünkü değerinin**,
    - **Müşteri'den temin edilen ve** mevcut pazar katılımcıları tarafından belirlenenlerden farklılaştığı düşünülen 05.07.2009 tarihli kira sözleşmesinde belirtilen kira bedeli ve artış oranları doğrultusunda belirlenmiş olması ve
    - Maliyet Yaklaşımının ana ilkesi olan "***her hangi bir varlığın değeri, onu talep eden olmasa dahi, onun için katlanılan maliyetler ve külfetlerden az olamaz***" ilkesine ters düşerek, Rapor'un 6.5'inci Ayrıştırma Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı) ile belirlenen değerden dahi düşük bulunması,
    - **Raporun ilgili bölümlerinde de belirtildiği üzere,** pazara dayalı verilere yansıtan kira bedellerinden yola çıkılarak hesaplanmadığından, **Pazar değerini değil, UDES 2 Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nda belirtilen "*Kullanım Değeri*" ni ifade etmekte olduğu,**
  - Yukarıdaki hususlar birlikte dikkate alındığında, parsel ve yapı değerinin ayrı ayrı hesaplanması sonucu bulunan değerin, gayrimenkulün rayiç değerini daha doğru bir şekilde yansıtacağı,
  - **Sonuç olarak, Ayrıştırma Yöntemi** kullanılmak suretiyle bulunan **103.263.502,-TL** tutarındaki değerin Crowne Plaza Otel olarak tanımlanan gayrimenkulün adil (rayiç) pazar değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

2. Gayrimenkullerin Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesi;

Değerleme konusu gayrimenkullerin adil (rayiç) kira bedellerinin belirlenmesine yönelik çalışmalarda, **mevcut piyasa koşullarının belirlediği Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiş, bulunan bu bedel** Gayrimenkullerin mevcut (sözleşmelere dayalı) kira gelirleri ile karşılaştırılmıştır. **Ulaşılan sonuçlar aşağıda yer almaktadır:**

ÖZET TABLO (AYLIK Kira Bedeli)				
	ANKAMALL AVM		CROWNW PLAZA OTEL	
Kullanılan Yöntem	**TL**	**ABD$**	**TL**	**ABD$**
Mevcut Kira Bedeli	**7.368.254**	**3.620.942**	**370.598**	**182.121**
Değerden Türetme Yöntemi	**4.876.495**	**2.396.430**	**580.857**	**285.448**

- ✓ **Ankamall AVM'nin;**
  - Gayrimenkulün en az aylık kira bedeli olarak, değerden türetme yaklaşımıyla hesaplanan **4.876.495,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **2.396.430,-ABD$)'nın esas alınmasının** uygun olacağı,
  - Toplam mevcut (sözleşmelere dayalı) **kira bedelinin**, beklenildiği üzere maliyet esasına dayalı Değerden türetilen ortalama **adil (rayiç) kira bedelinden yüksek** olduğu,
  - **Kiralamaların, birbirinden bağımsız çok sayıda kiracıya yapılmakta olduğu, (Ana gayrimenkulde Mülkiyeti Şirkete ait 112 bağımsız bölüm bulunmakla beraber, bağımsız bölümlerin bölünerek kiralanması, ortak alanlarda KİOSK, ATM, reklam panosu ile depo ve eklentiler gibi kiralamalarla bu sayı artmaktadır), bu sebeple** etkin **piyasa koşullarının belirlediği fiyatı temsil ettiği**, her hangi bir kiralayanın özel durumunu temsil eden bir değer olmadığı,
  - **Değerden türetme yaklaşımıyla hesaplanan kira bedellerinin, bağımsız bölüm bazında ayrıma gidilmeksizin ortalama olarak belirlendiği ve mevcut piyasa getiri ve risk oranları dikkate alındığında, gayrimenkulün yaratması beklenen dönemsel asgari kira bedellerine işaret ettiği,**
  - **Değerden türetme yaklaşımıyla hesaplanan kira bedellerinin, mevcut kira bedellerinin altında olmasının, AVM'nin ortalama olarak daha iyi bedellerle kiralamaya konu edilebildiği anlamına geldiği,**
  - Gayrimenkulün, ortalama olarak değerden türetme yöntemi ile bulunan kira bedelinin, gerçekleşmiş mevcut kira bedellerinin altında olmasının, Şirket'in halka açık yapısı dikkate alındığında bir sorun teşkil etmeyeceği, bu hususun geliştirici karının sağlanmakta olduğu şeklinde değerlendirilebileceği,
- ✓ **Crowne Plaza Otel'in;**
  - Gayrimenkulün rayiç aylık kira bedeli olarak, maliyet esaslarına dayalı olarak hesaplanan ve bu sebeple geliştirici karını da içermeyen değerden, mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak türetilen **580.857,-TL (**Değerleme tarihi itibariyle **285.448,-ABD$)'nın esas alınmasının** uygun olacağı,
  - **Mevcut sözleşmeye dayalı kira bedellerinin,**
    - **Tapuya tescilli ve ayni hak niteliğini taşımayan sözleşmeye dayalı olduğu,**
    - **Sözleşmenin, (geçmişte olduğu gibi) taraflar arasında kolaylıkla değişikliğe konu edilebileceği,**
    - **Kira bedelinin birçok katılımcı/piyasa aktörü tarafından belirlenmiş olmayıp, yalnızca kiracı/kiralayan arasındaki bedeli (kiralama fiyatını) temsil etiği,**
    - **Piyasa koşulları ve pazarın katılımı ile belirlenmiş bedel olmadığı,**
  - **Mevcut kira sözleşmelerine konu kira bedellerini esas alan İNA Analiziyle ulaşılan değerin, piyasa verileri dikkate alınarak hesaplanan (Parsel değeri için emsal, yapı değeri için ise maliyet yaklaşımı) değerden aşağı yönde ve önemli ölçüde farklılaştığı, bu hususun İNA analizine esas teşkil eden verilerin, Pazar verileri ile uyumlu olmadığı şeklinde yorumlanması gerektiği,**
  - Yukarıdaki açıklamalar ve gerekçeler çerçevesinde**, sözleşmede belirtilen kira bedelinin, UDES 1'de belirtildiği üzere,** Pazar değeri esaslarına uygun olmadığı, **UDES 2 Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nda belirtilen "*Kullanım Değeri*"**nin hesaplanmasına esas **Pazar Dışı kira bedelini ifade ettiği,**

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerleme konusu;

- **43344 ada 2 parsel üzerinde yer alan D, E ve F (Crowne Plaza) blokların mevzuat gereğince alınması gerekli belgelerinin eksiksiz ve tam olduğu,**
- **43345 ada, 1 parsel üzerinde yer alan A ve B Bloklar için;**
    - **23.07.2001 tarih ve 317 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi doğrultusunda kat mülkiyetinin kurulduğu,**
    - **Ancak, 05.06.2007 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A Blok'un 129 adet olan bağımsız bölüm sayısının 51 adete düşürüldüğü ve B Bloktaki 8 adet bağımsız bölümle birlikte toplam 59 adet bağımsız bölüm için 16.02.2012 tarih ve 300 no'lu yenileme Yapı Ruhsatı hazırlandığı,**
    - **05.06.2007 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi doğrultusunda Migros Türk T. A. Ş. ve Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. arasında T.C. Ankara 27. Noterliği'nde 19.10.2009 tarih ve 19324 no.lu ve T.C. Kadıköy 4. Noterliği'nde 19.10.2009 tarih ve 69533 no.lu "Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, Ankara İmarlı 43345 Ada 1 Parsele Ait Paylaşım Cetveli" oluşturulduğu ve paylaşımda mutabık kalındığı,**
    - **Yenileme Yapı Ruhsatı ve Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A Blok da yer alan bağımsız bölüm sayısının 129'dan, 51'e düşürüldüğü, ancak Malik hisse oranlarının değişmediği,**
    - **Sonrasında 05.08.2013 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A Blok'un 51 adet olan bağımsız bölüm sayısının 41 adete düşürüldüğü ve B Bloktaki 8 adet bağımsız bölümle birlikte toplam 49 adet bağımsız bölüm için 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı hazırlandığı,**
    - **05.08.2013 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi doğrultusunda Migros Türk T. A. Ş. ve Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. arasında T.C. Ankara 51. Noterliği'nde 02.08.2013 tarih ve 44694 no.lu "Ankara İmarlı 43345 Ada 1 Parsele Ait Paylaşım Cetveli" oluşturulduğu ve paylaşımda mutabık kalındığı,**
    - **Tadilat Yapı Ruhsatı ve Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A Blok da yer alan bağımsız bölüm sayısının 51'den, 41'e düşürüldüğü, ancak Malik hisse oranlarının değişmediği,**
    - **05.08.2013 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile 5 yıllık yasal süresinin dolmamış olan ve geçerliliğini koruyan 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı doğrultusunda mevcut kat mülkiyetinin bozularak, yeni kat irtifakının kurulması gerektiği,**
    - **Binada Yerinde yapılan incelemelerde; A bloğun hali hazırda alışveriş merkezi olarak işlemekte olduğu, ancak yangın yönetmeliğine göre yapılması gereken bazı imalatların henüz tamamlanmadığı, bu nedenle Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesinin mevcut olmayıp, yeniden tesis edilecek kat mülkiyetinin oluşturulmadığı,**
    - **Müşteri Şirket unvan değişikliğinin tapu kayıt ve belgelerine yansıtılmamış olduğu,**

Tespit edilmiştir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.6.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere**;**

1. **Değerleme konusu 43345 ada 1 parsel üzerinde yer alan A ve B Bloklar için;**
    - **23.07.2001 tarih ve 317 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi doğrultusunda kat mülkiyetinin kurulduğu,**

- **Ancak, 05.06.2007 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A ve B Blok'un 129 adet olan bağımsız bölüm sayısının 59'a düşürüldüğü (A Blok 51, B Blok 8 Bağımsız Bölüm) 59 adet bağımsız bölüm için 16.02.2012 tarih ve 300 no'lu yenileme Yapı Ruhsatı hazırlandığı,**
- **05.06.2007 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi doğrultusunda Migros Türk T. A. Ş. ve Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. arasında T.C. Ankara 27. Noterliği'nde 19.10.2009 tarih ve 19324 no.lu ve T.C. Kadıköy 4. Noterliği'nde 19.10.2009 tarih ve 69533 no.lu "Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mahallesi, Ankara İmarlı 43345 Ada 1 Parsele Ait Paylaşım Cetveli" oluşturulduğu ve paylaşımda mutabık kalındığı,**
- **Sonrasında 05.08.2013 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A Blok'un 51 adet olan bağımsız bölüm sayısının 41 adete düşürüldüğü ve B Bloktaki 8 adet bağımsız bölümle birlikte toplam 49 adet bağımsız bölüm için 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı hazırlandığı,**
- **05.08.2013 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi doğrultusunda Migros Türk T. A. Ş. ve Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. arasında T.C. Ankara 51. Noterliği'nde 02.08.2013 tarih ve 44694 no.lu "Ankara İmarlı 43345 Ada 1 Parsele Ait Paylaşım Cetveli" oluşturulduğu ve paylaşımda mutabık kalındığı,**
- **Tadilat Yapı Ruhsatı ve Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile A Blok da yer alan bağımsız bölüm sayısının 51'den, 41'e düşürüldüğü, ancak Malik hisse oranlarının değişmediği,**
- **05.08.2013 tasdik tarihli Yangın Tahliye Projesi işli Tadilat Mimari Projesi ile 5 yıllık yasal süresinin dolmamış olan ve geçerliliğini koruyan 05.09.2013 tarih ve 696 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı doğrultusunda mevcut kat mülkiyetinin bozularak, yeni kat irtifakının kurulması gerektiği,**
- **Binada Yerinde yapılan incelemelerde; A bloğun hali hazırda alışveriş merkezi olarak işlemekte olduğu, ancak yangın yönetmeliğine göre yapılması gereken bazı imalatların henüz tamamlanmadığı, bu nedenle Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenlenemediği ve yeni bağımsız bölüm sayısında göre kat mülkiyetinin kurulamadığı,**

Tespit edilmiş olup, bu durumun gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

2. Seri: III, No: 48.1 sayılı **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin değişik 33'üncü maddesi hükmü gereği, değerleme gerektiren işlemler başlığı altında** "*Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi*" hususunun da sayılmış olduğu ve Ekspertiz değerinin kullanılması başlıklı 36'ncı maddesinin değişik birinci ve ikinci fıkraları gereği,

- *"Ortaklığın yapacağı portföye alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralamalar tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve* ***kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınırsa****,* ***bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.***[11]
- *Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, 5 yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri bu Tebliğ'in 35 inci maddesi kapsamında hazırlanacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilir ve ekspertiz değerinden düşük kiralama işlemi söz konusu ise, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir*

Hükümlerine uygun olarak işlemlerin gerçekleştirilmesi gerektiği,

Kanaatine varılmış olup, yukarıda açıklanan hukuki durumlar göz önünde bulundurulduğunda değerleme konusu

[11] Şirket'in 26.05.2013 tarihli Genel Kurul Toplantısında, Şirket ortaklarına bu yönde bilgi verildiği tarafımıza bildirilmiştir.

- **A Bloğun Tadilat Yapı Ruhsatının 5 yıllık geçerlilik süresinin dolmamış olması ve yangın tesisatı ile ilgili işlemlerin devam etmesi nedenleri ile A Bloğun GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- **Değerleme konusu 43344 ada 2 parsel üzerinde yer alan B, D, E ve F (Crowne Plaza) Blokların mevzuat uyarınca alınması gerekli olan yasal izin ve belgelerin eksiksiz ve tam olduğu, bu nedenle GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı,**
- **Müşteri Şirket unvan değişikliğinin tapu kayıt ve belgelerine yansıtılmamış olduğu ve bu hususun düzeltilmesi gerektiği,**

kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer ve Kira Bedeli Takdiri

İş bu Rapor; **Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (Müşteri) yetkililerinin yazılı talebi üzerine tapuda; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 2'nci Bölge Bucağı, Gazi Mahallesi;

- 43344 ada, **2 parsel numaralı**, 50.000,-m^2 yüzölçümlü, "betonarme 2 adet mağaza, otel ve altında otoparkı bulunan arsa",
- 43345 ada, **1 parsel numaralı**, 50.725,-m^2 yüzölçümlü, "işyeri",

vasıflı gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda;

I) Rapor'un 7.4.'üncü bölümünde detayları verildiği üzere, değerleme konusu gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca olmadığı,

II) Ankamall AVM olarak işletilen gayrimenkullerin, Müşteri Şirket hissesine düşen kısmının fiili değerleme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;

a. Adil piyasa değerinin,
- **KDV** hariç **1.307.664.435,00TL**
- **KDV** dahil **1.543.044.033,30TL**

b. Aylık rayiç (adil) kira bedelinin,
- **KDV** hariç **4.876.495,00TL**
- **KDV** dahil **5.754.264,10TL**

III) Crowne Plaza Otel olarak işletilen gayrimenkulün, fiili değerleme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;

a. Adil piyasa değerinin,
- **KDV** hariç **103.263.502,00TL**
- **KDV** dahil **121.850.932,36TL**

b. Aylık rayiç (adil) kira bedelinin,
- **KDV** hariç **580.857,00TL**
- **KDV** dahil **685.411,26TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla,

Fatma **KOÇ KESEN**
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238

Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

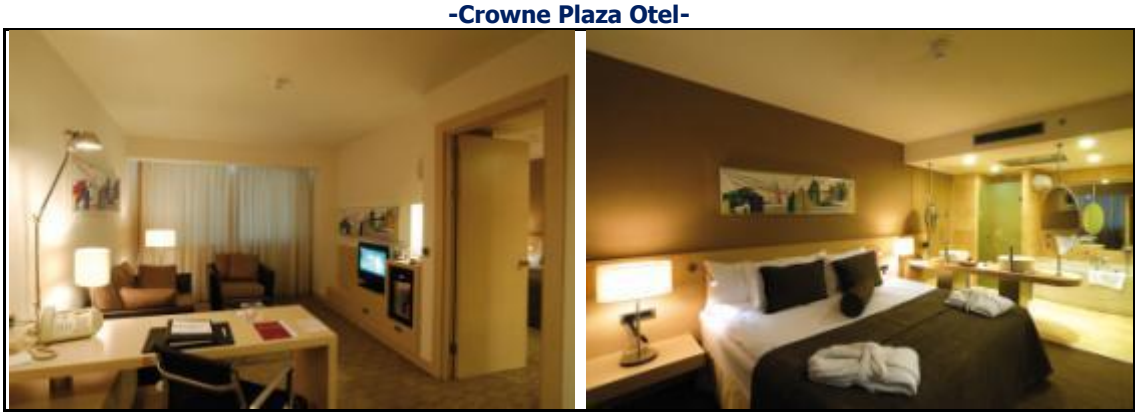
İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK: 1: GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR

-Ankamall AVM-

-Crowne Plaza Otel-



EK: 2: GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGESİ VE TAPU LİSTESİ

İli	ANKARA
İlçesi	YENİMAHALLE
Mahallesi	GAZİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00		43344	2		50.000,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	BETONARME 2 ADET MAĞAZA OTEL VE ALTINDA OTOPARKI BULUNAN ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 3505463
Edinme Sebebi	Tarımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri işleminden.
Sahibi	YENİ GİMAT İŞ YERLERİ İŞLETMESİ A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3332	17	1630		19/02/2008		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sahibe Uygundur. İk
Hamahsan Ayverdi
Yenimahalle Tapu Müdürlüğü Sicil Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul [illegible] edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince [illegible] Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	YENİMAHALLE
Mahallesi	GAZİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
	43345	1	İŞYERİ		50.725,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 2237021

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	İŞYERİ MAĞAZA	1692763/50725000-		BODRUM	1

Edinme Sebebi: Tapu Senedi işleminden. 02/06/2011
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI;23/05/2002

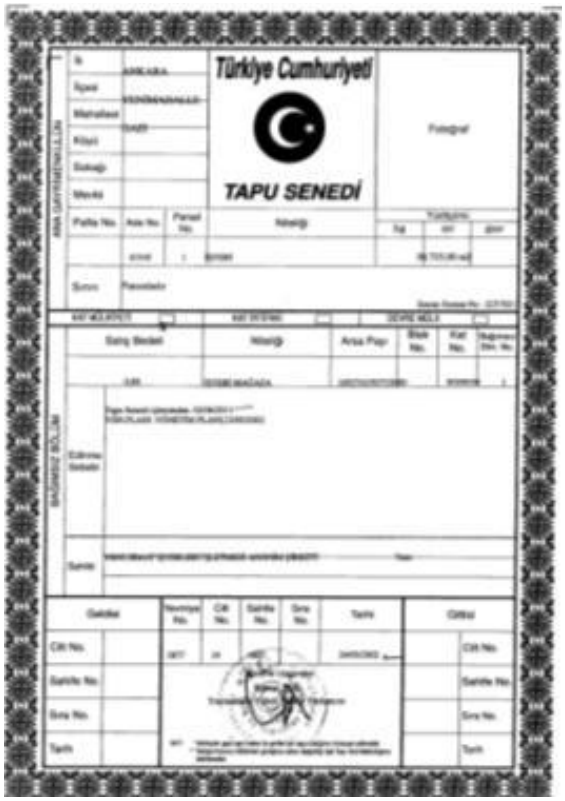
Sahibi: YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ — Tam

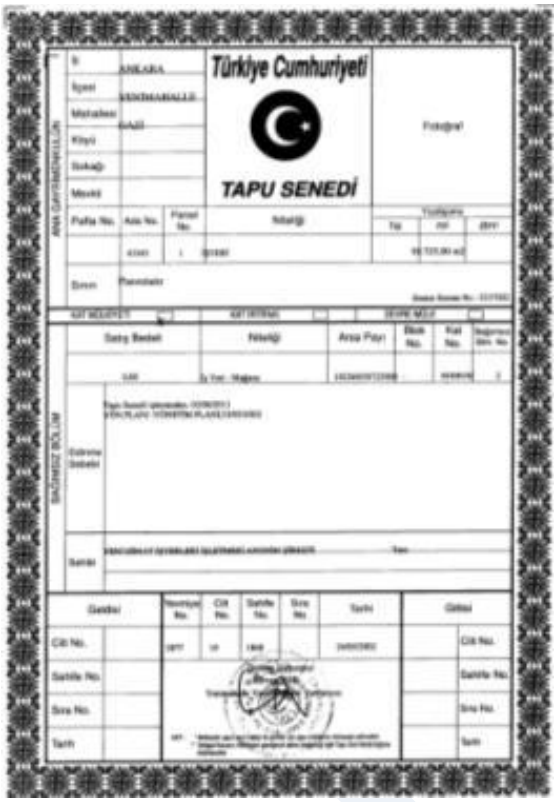
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2877	19	1867		24/05/2002		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

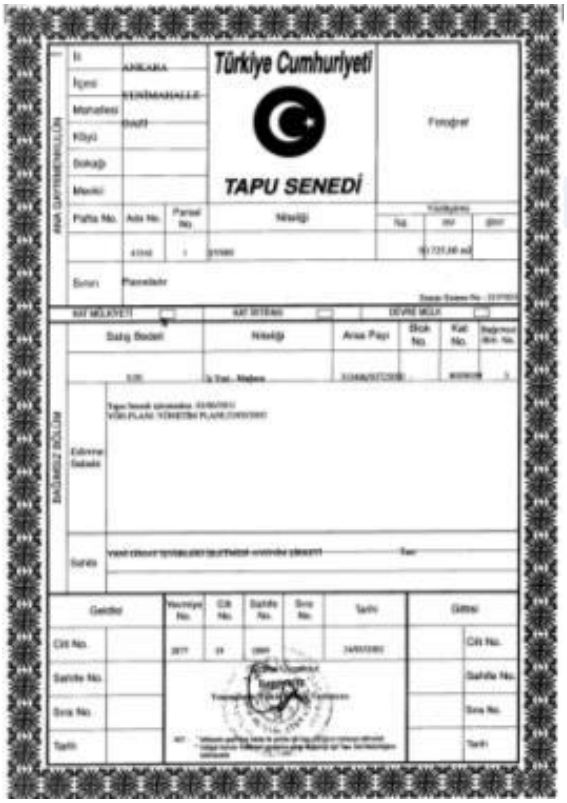
Sicile Uygundur.
Rıdvan ...
Yenimahalle Yetkili Müdür Yardımcısı

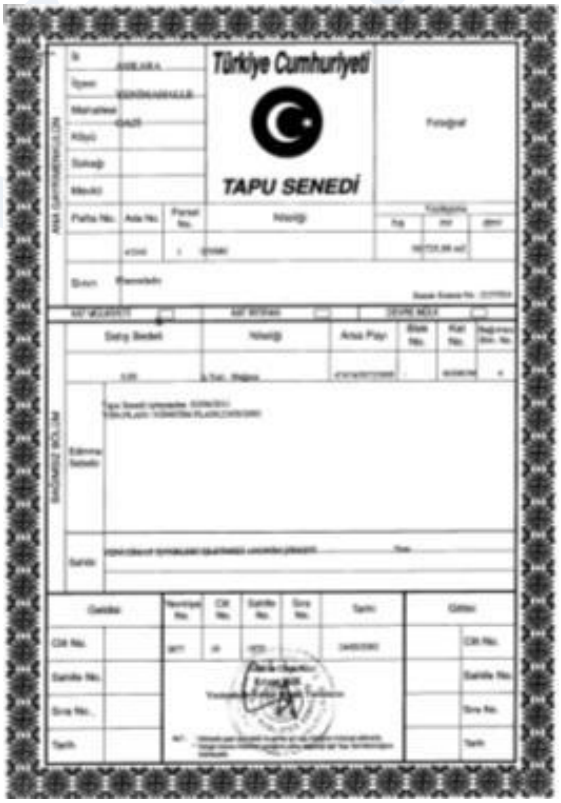
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yerleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

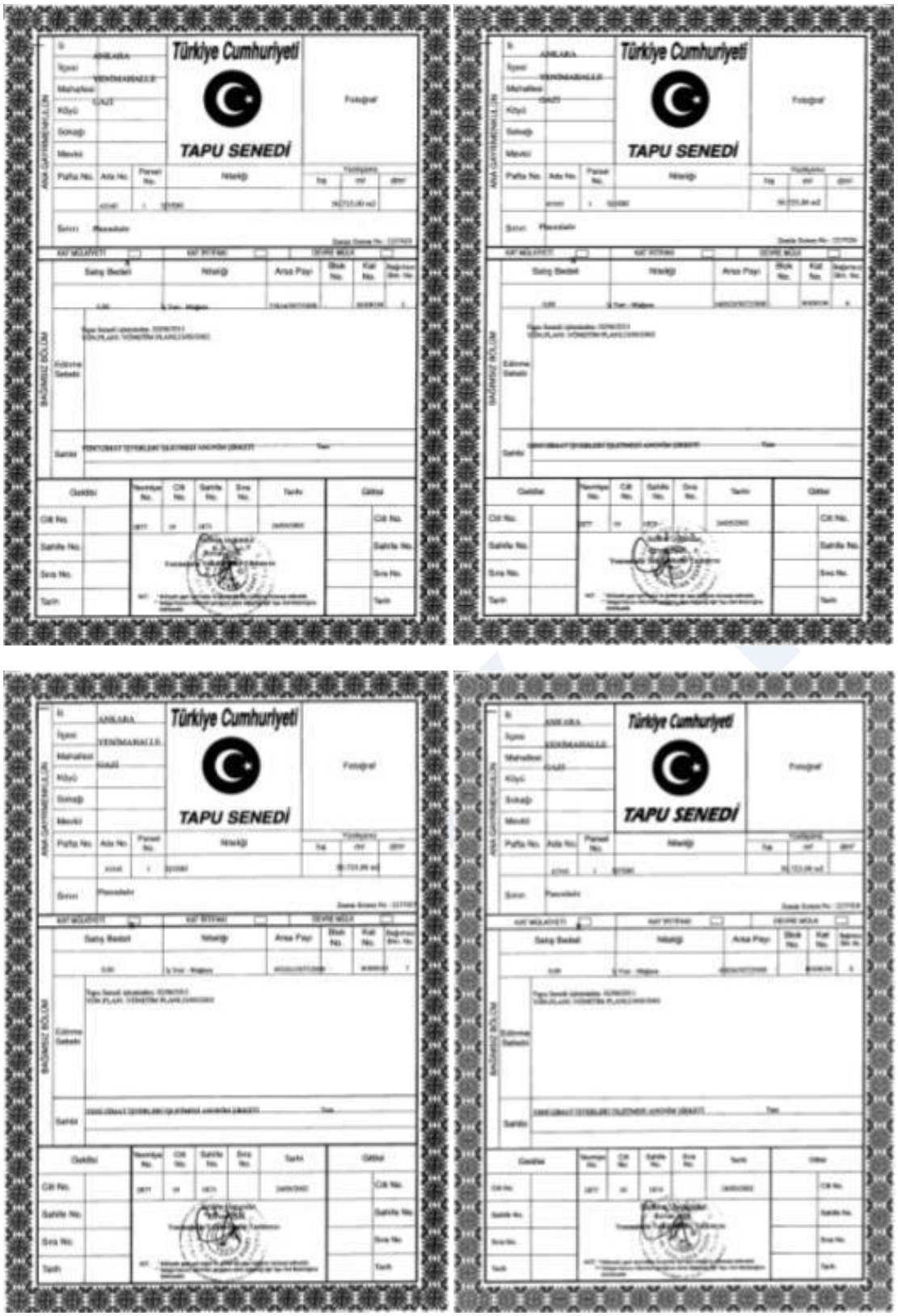
-43345 Ada, 1 Parsel üzerinde konumlu değerleme konusu 1,2,3…9,10,16,22,23…..39,.40,42,43…..60,63,64,65,66,67,69,70,72,73,75,76,77,78……126,127,128 ve 129 No.lu B.B.lere Ait Toplam 112 Adet Tapu Belgesi

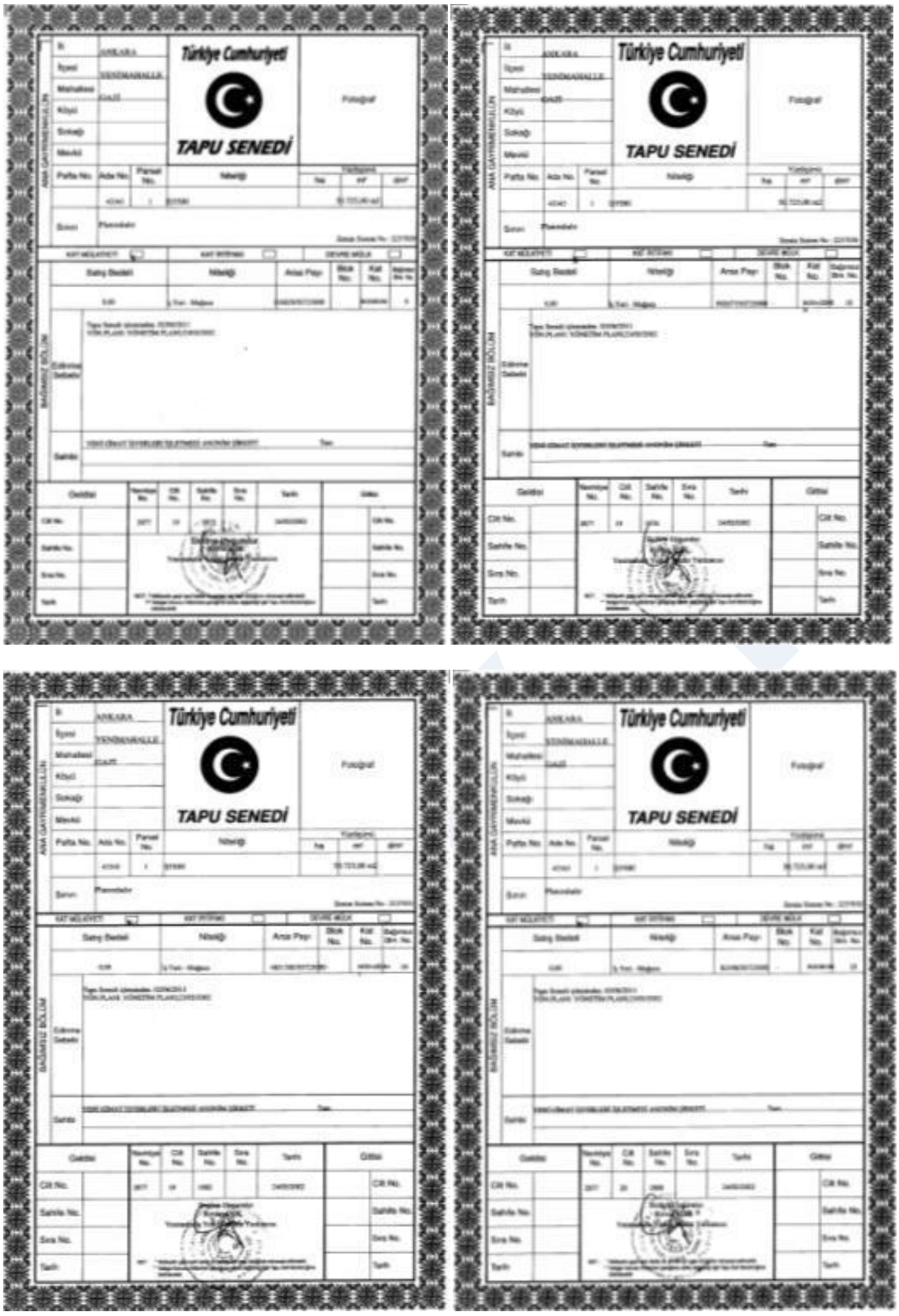

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

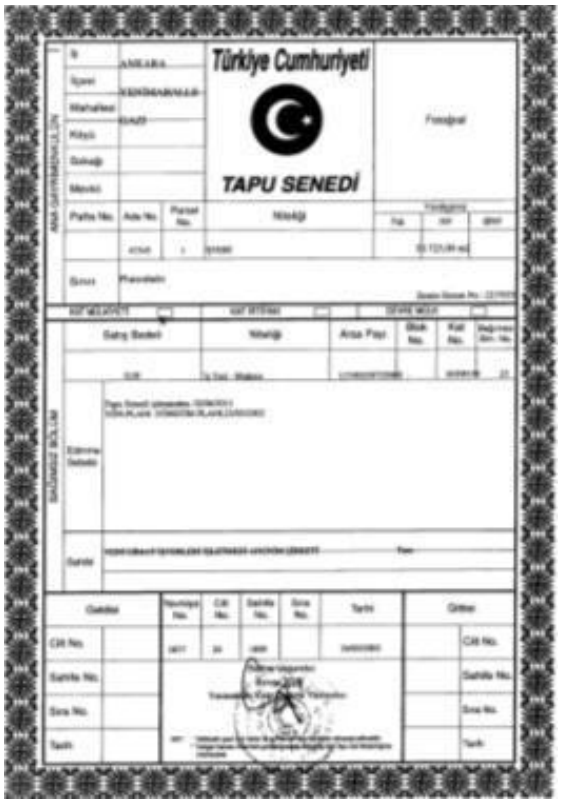

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

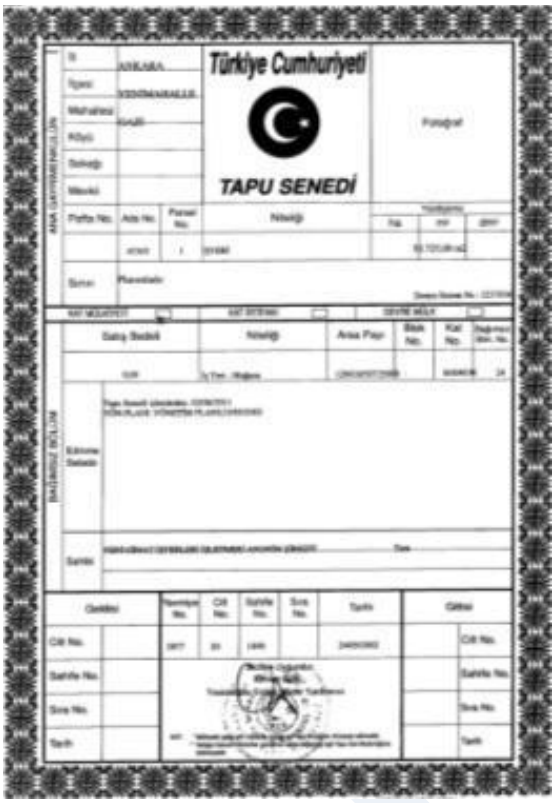

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

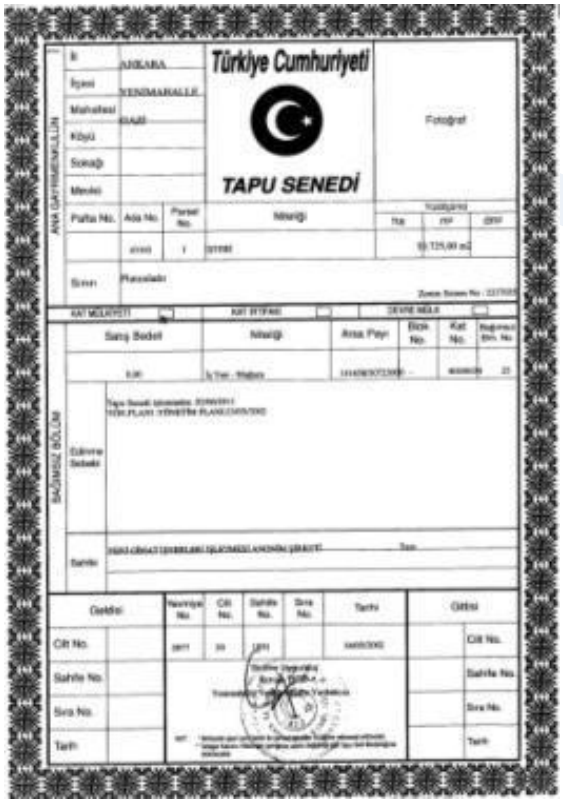

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

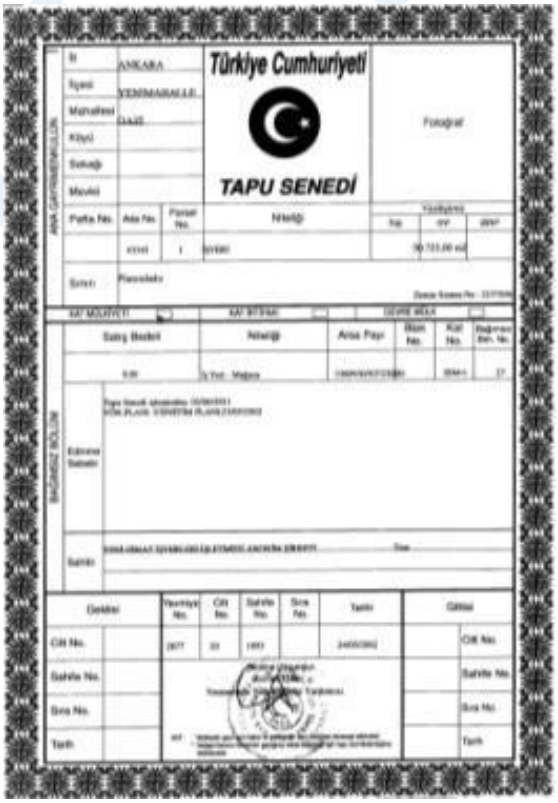

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

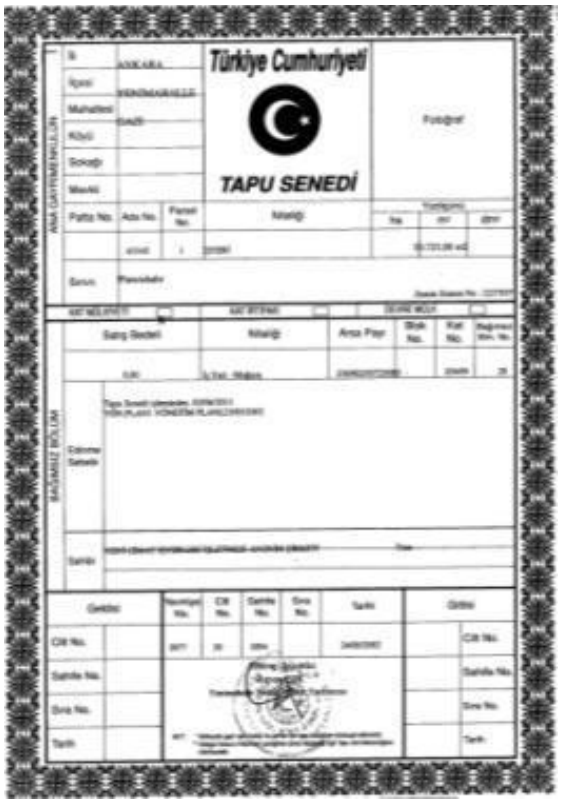

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

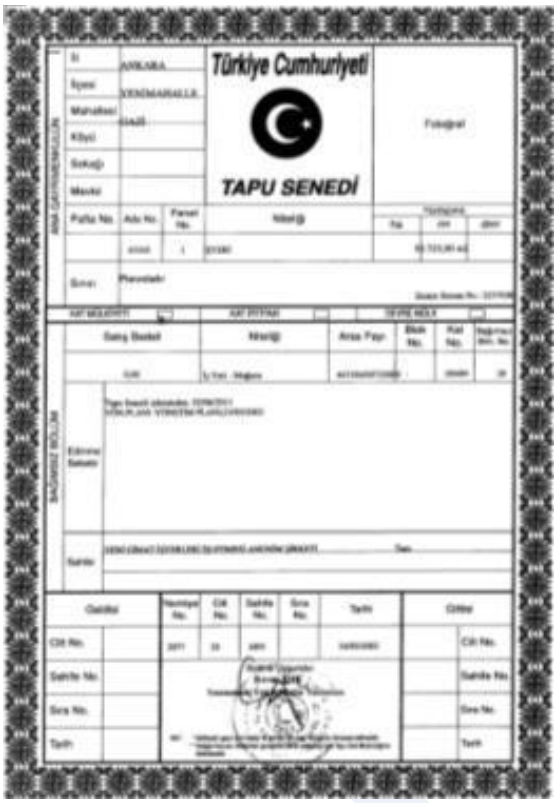

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

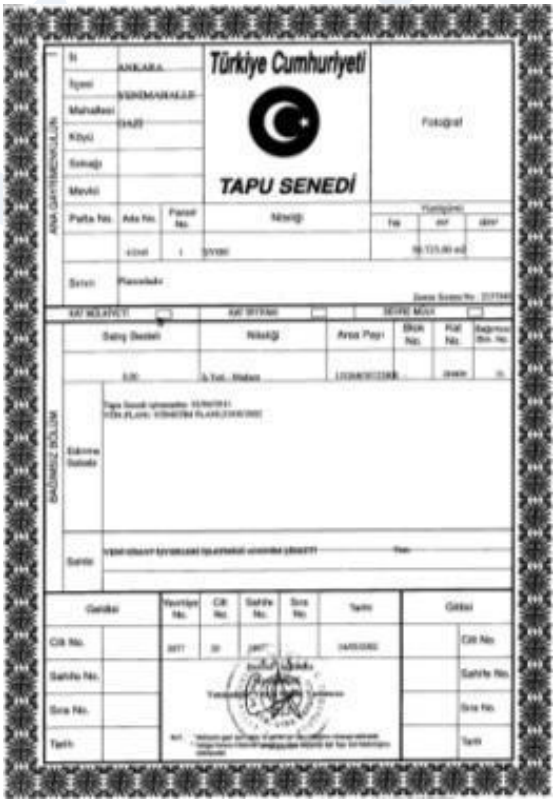

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

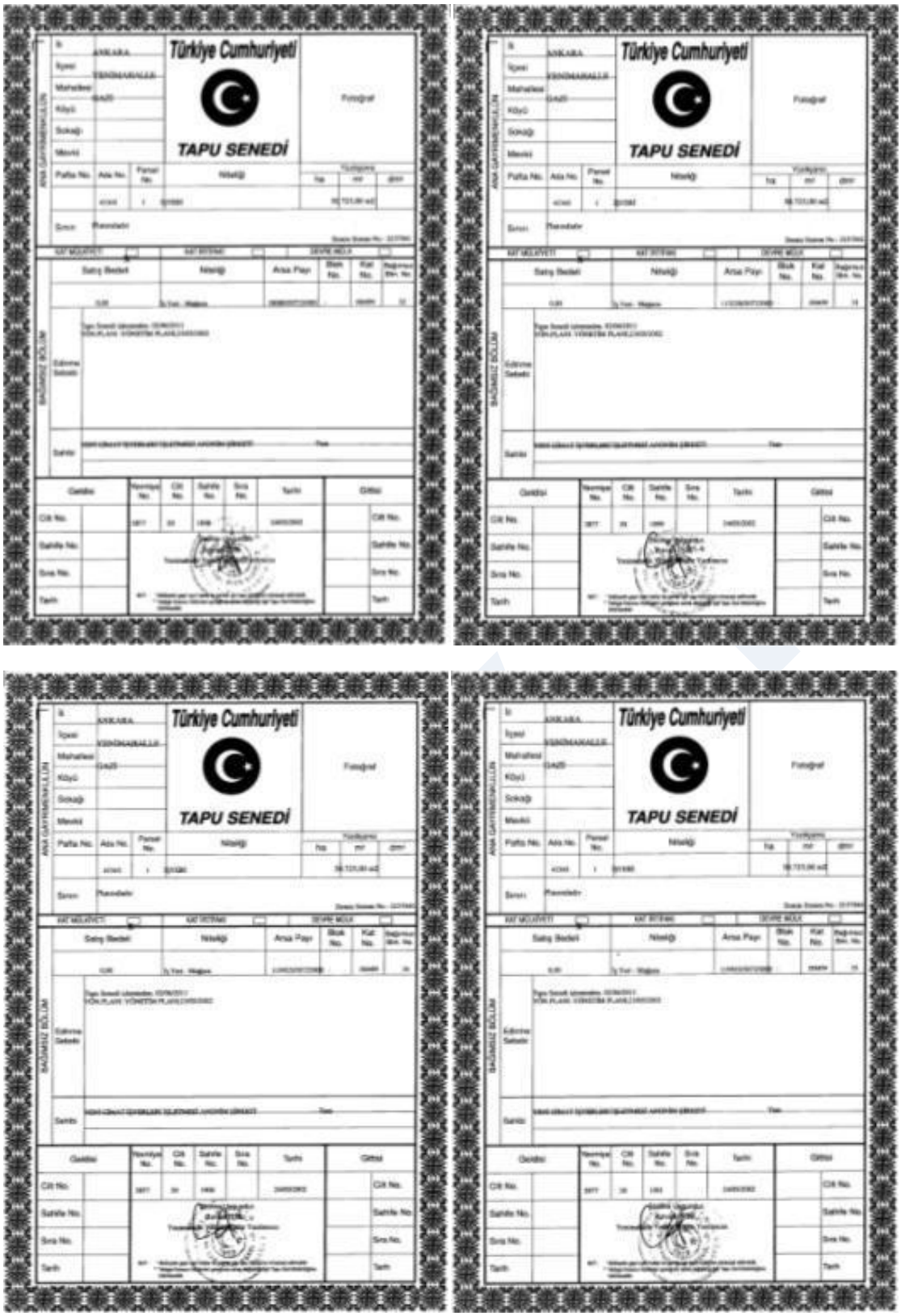

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

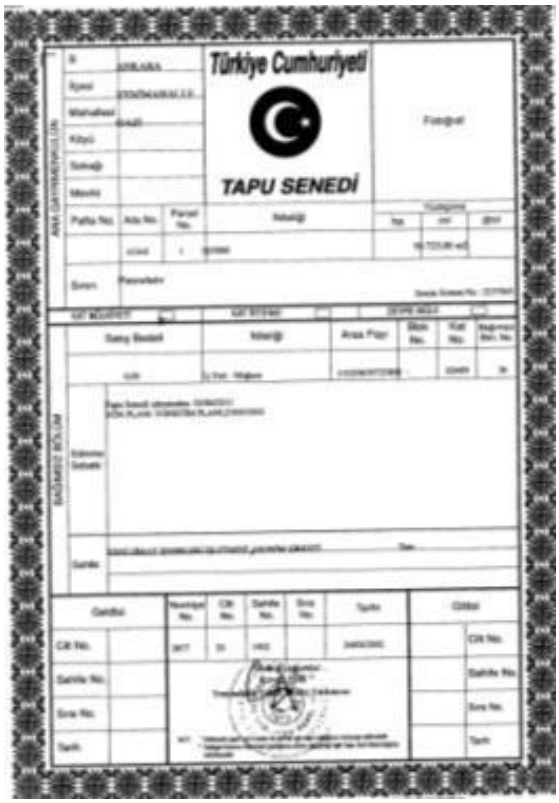

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

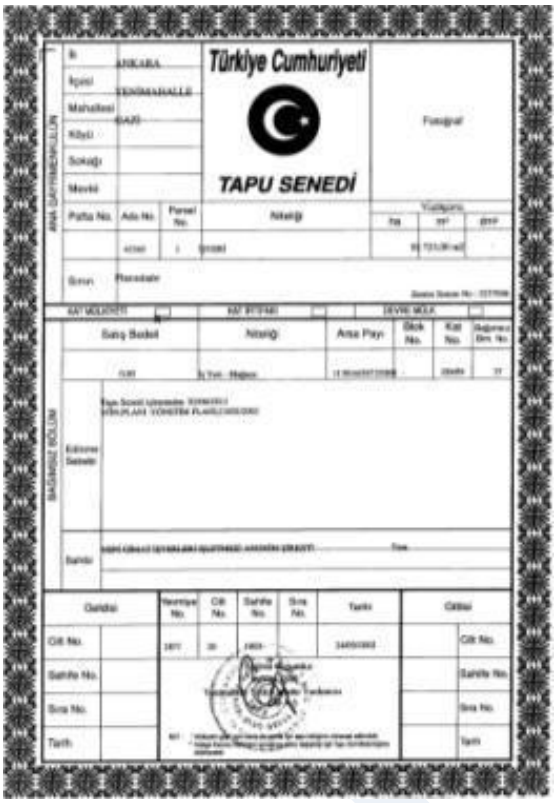

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

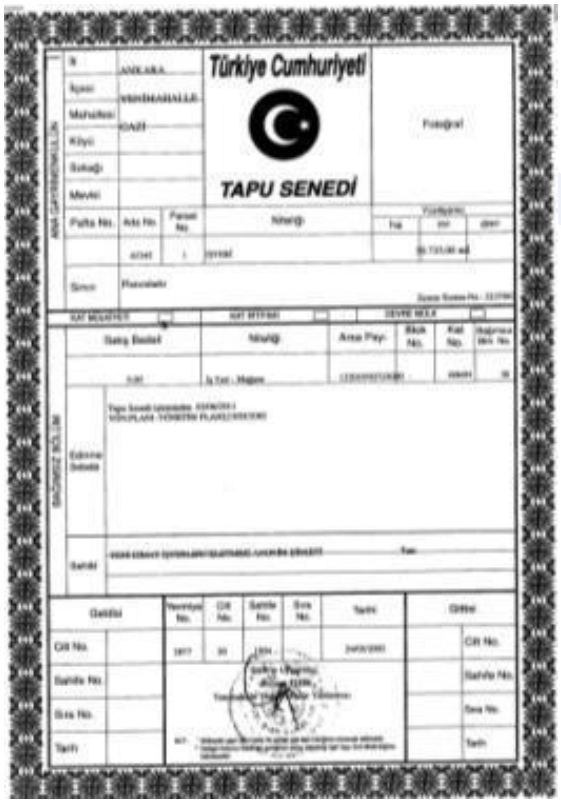
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

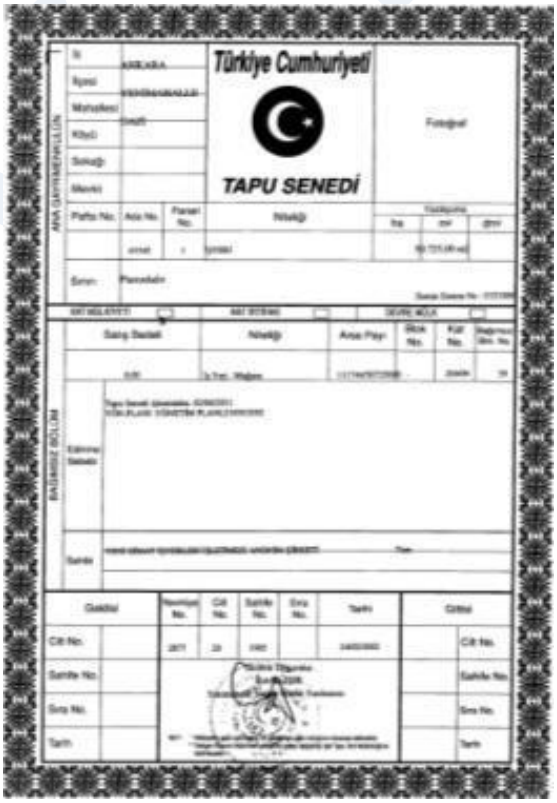

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

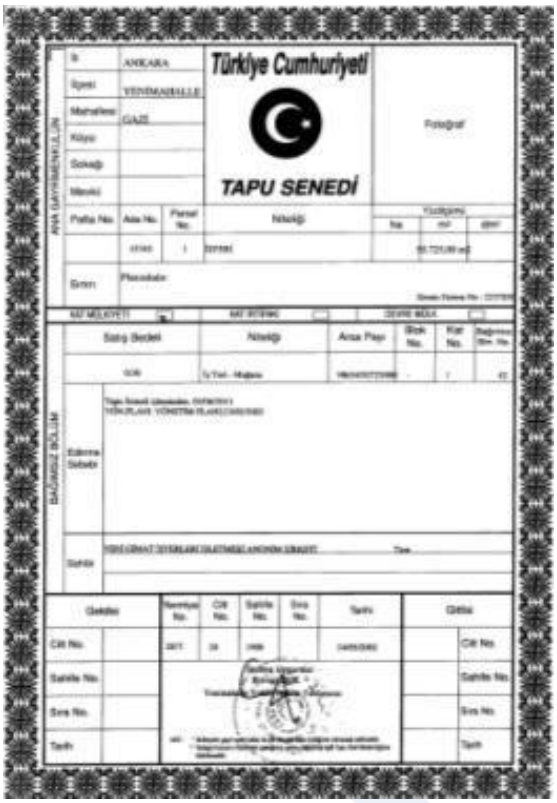

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

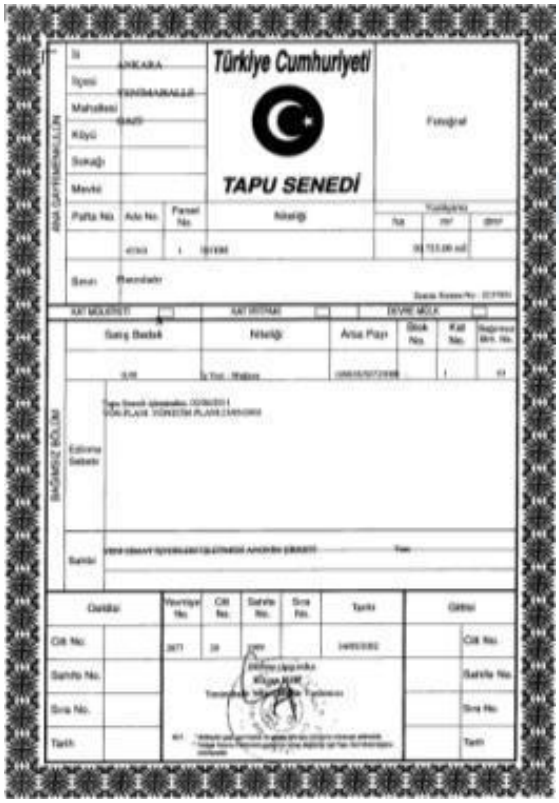

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

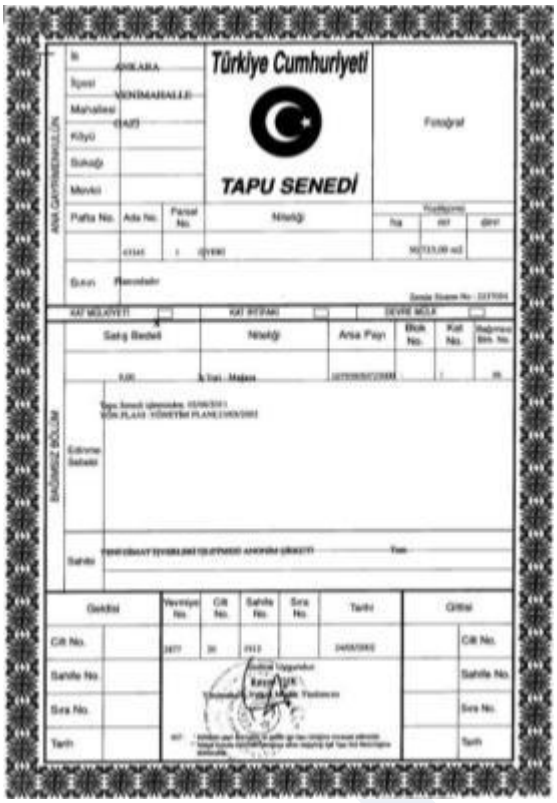
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

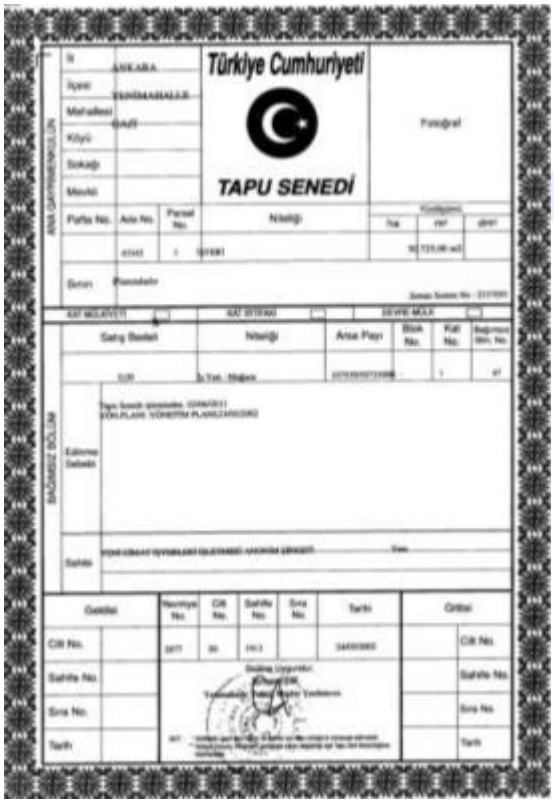

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

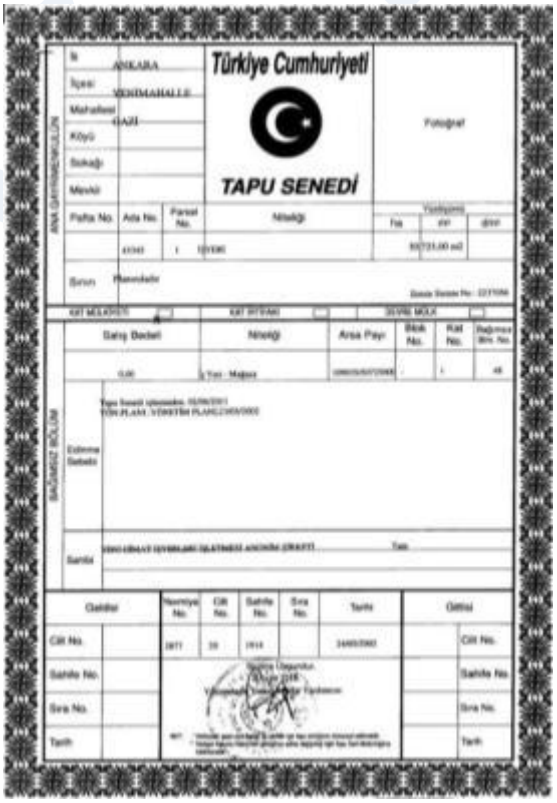

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

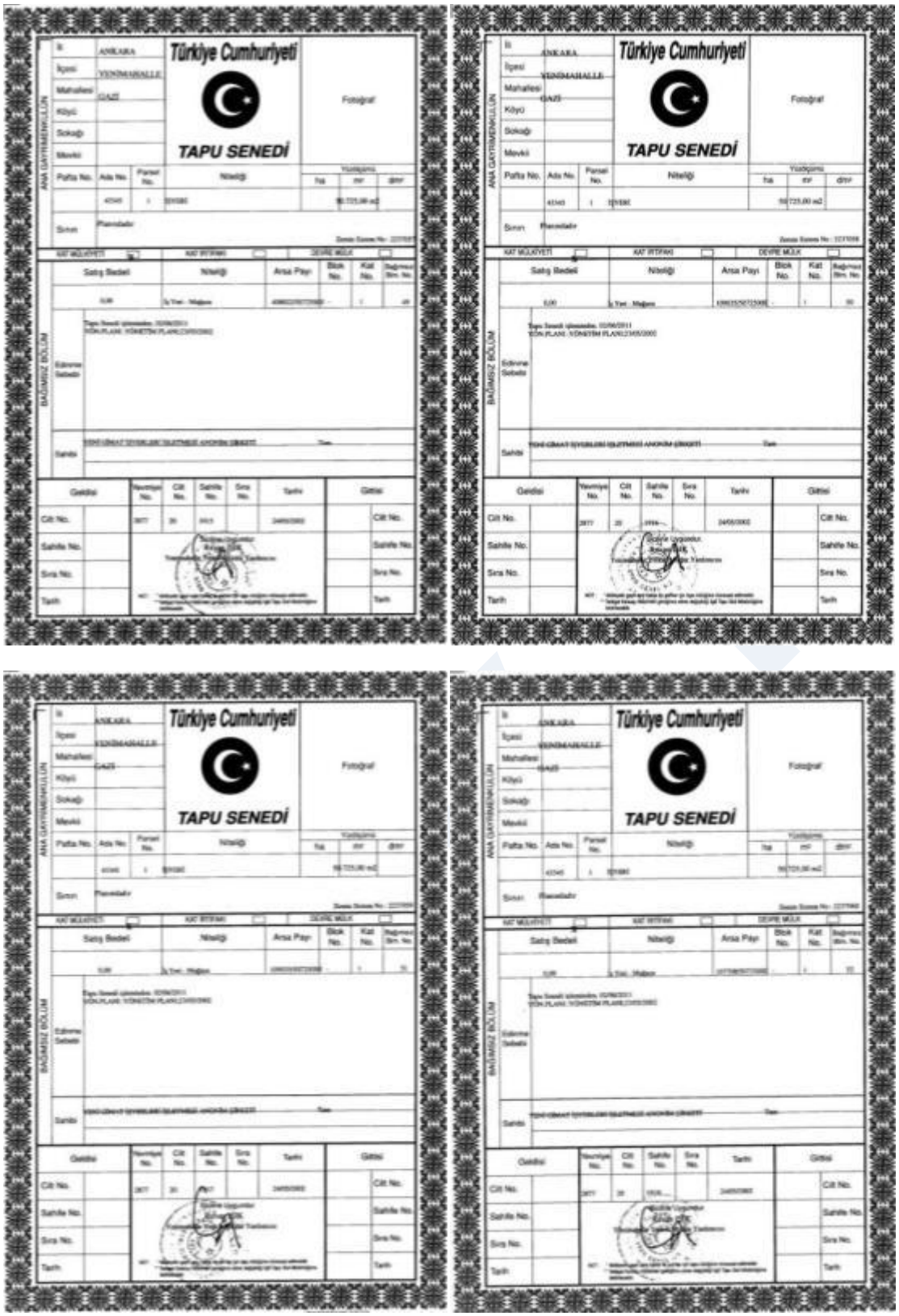
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü Ha m² dm²
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No. Bağımsız Bölüm No.
BAĞIMSIZ BÖLÜM
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Nüshaya No. Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarihi Gidisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü Ha m² dm²
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No. Bağımsız Bölüm No.
BAĞIMSIZ BÖLÜM
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Nüshaya No. Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarihi Gidisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

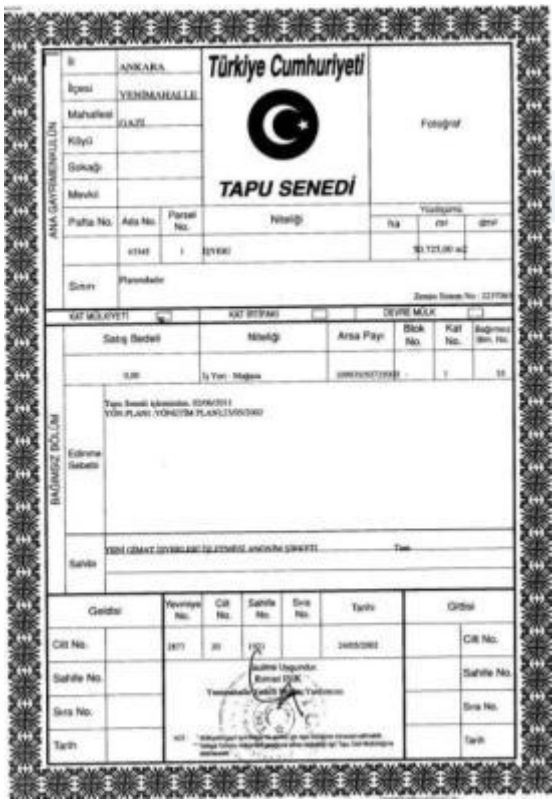

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü Ha m² dm²
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No. Bağımsız Bölüm No.
BAĞIMSIZ BÖLÜM
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Nüshaya No. Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarihi Gidisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

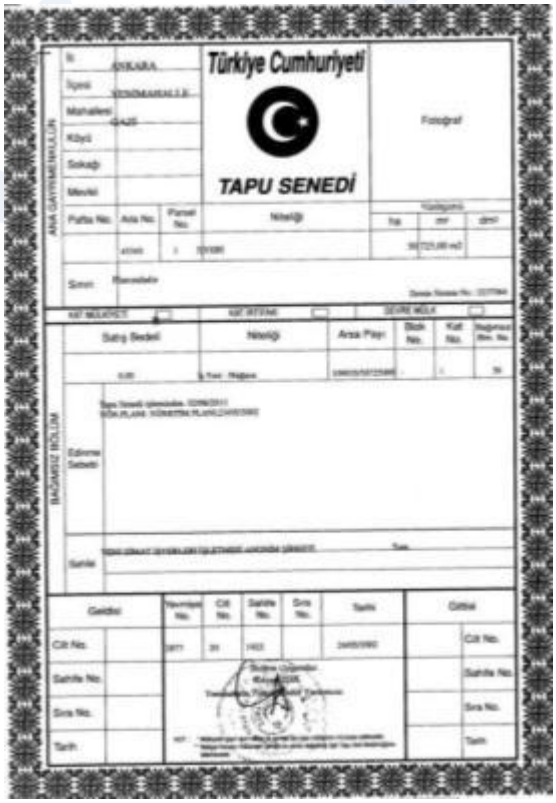

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü Ha m² dm²
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No. Bağımsız Bölüm No.
BAĞIMSIZ BÖLÜM
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Nüshaya No. Cilt No. Sahife No. Sıra No. Tarihi Gidisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANKARA
YENİMAHALLE
GAZİ
Satış Bedeli
Niteliği
Arsa Payı
Geldisi
Gitdisi

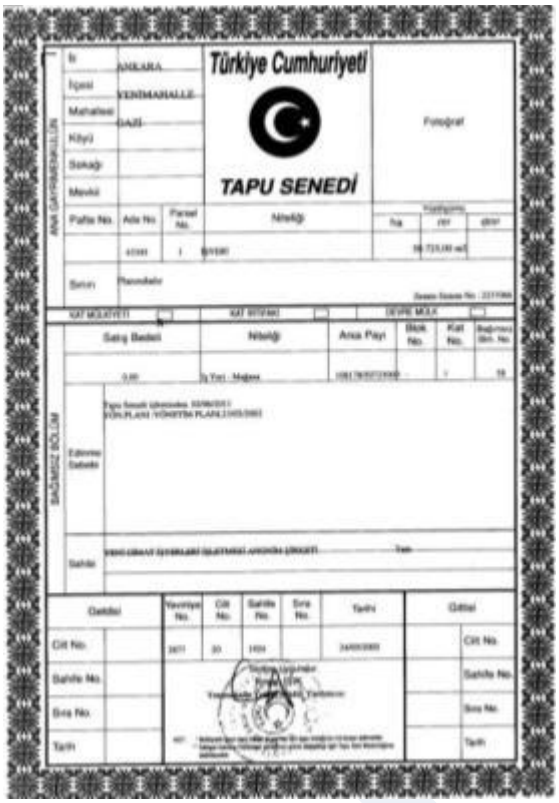
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANKARA
YENİMAHALLE
GAZİ
Nitelik
Satış Bedeli
Arsa Payı
Edinme Sebebi
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANKARA
YENİMAHALLE
GAZİ
Nitelik
Satış Bedeli
Arsa Payı
Edinme Sebebi
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

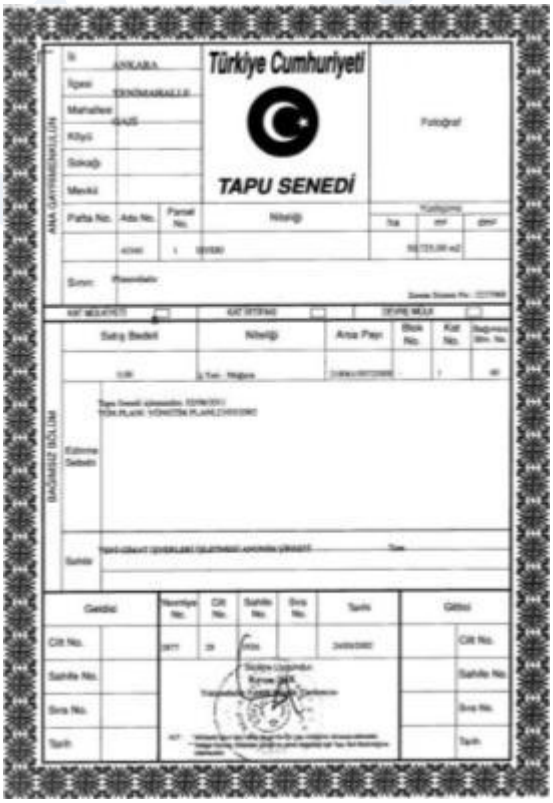

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANKARA
YENİMAHALLE
GAZİ
Nitelik
Satış Bedeli
Arsa Payı
Edinme Sebebi
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANKARA
YENİMAHALLE
GAZİ
Nitelik
Satış Bedeli
Arsa Payı
Edinme Sebebi
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

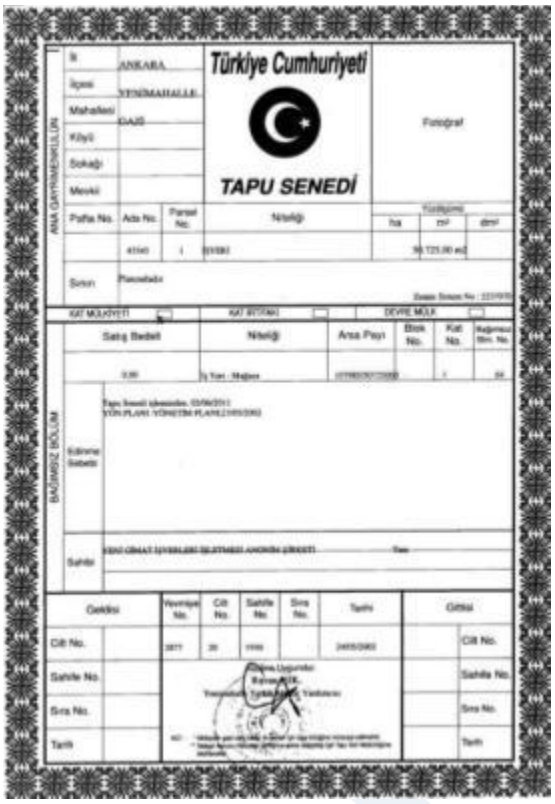
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

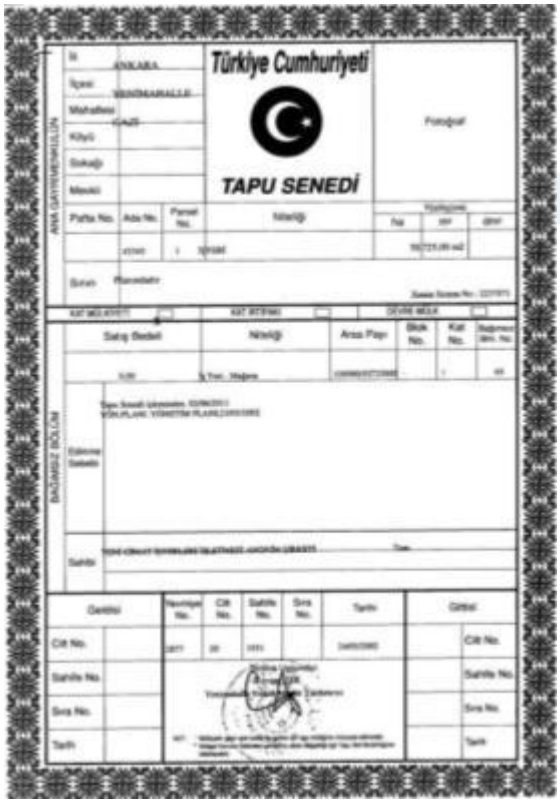

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

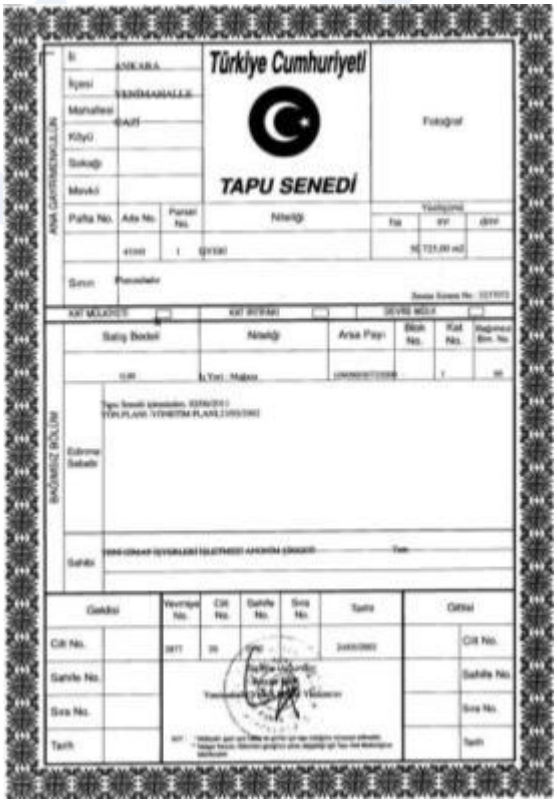
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

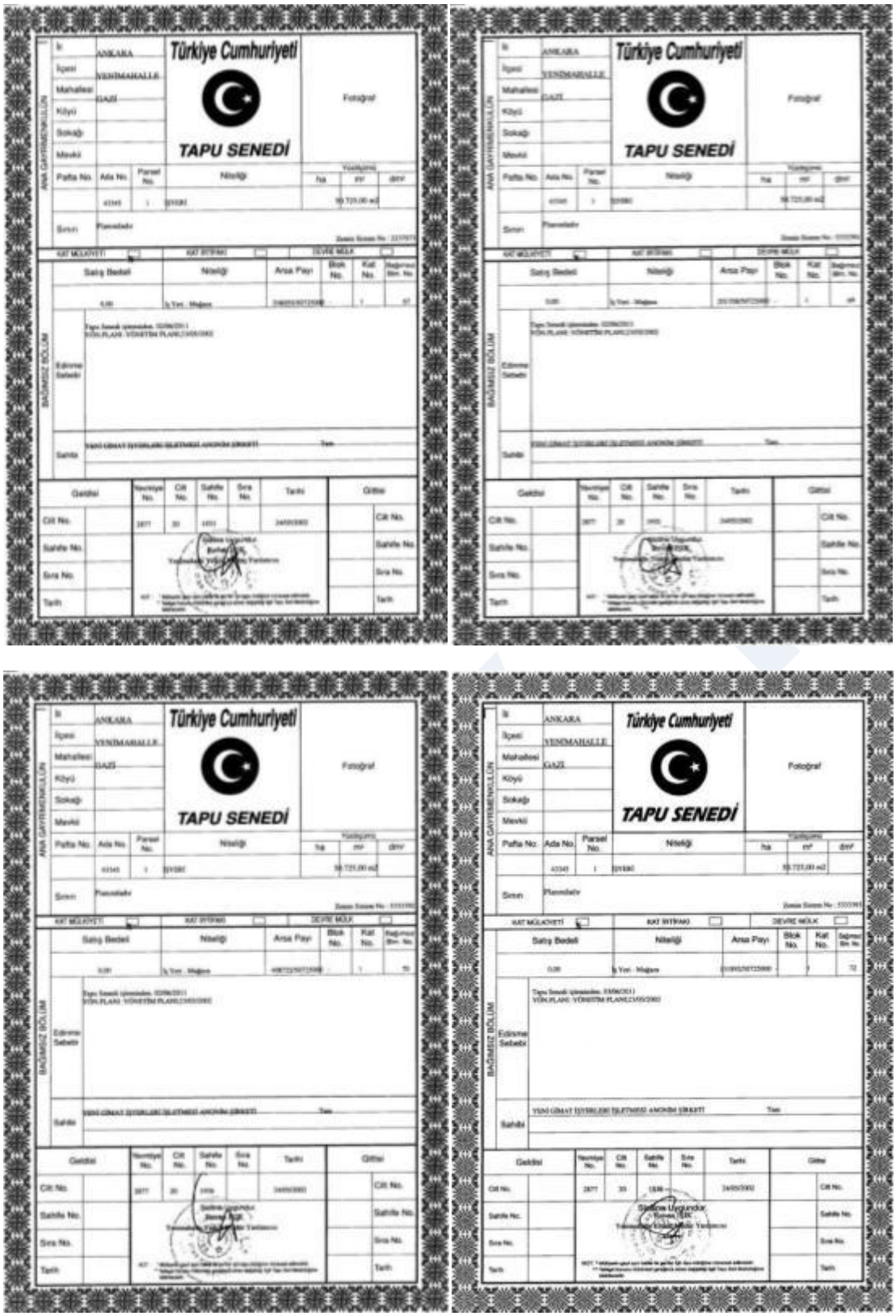

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

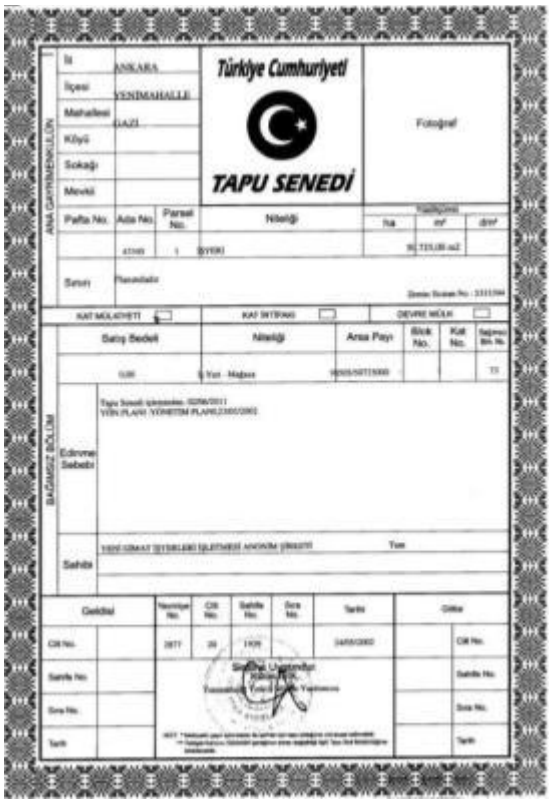
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

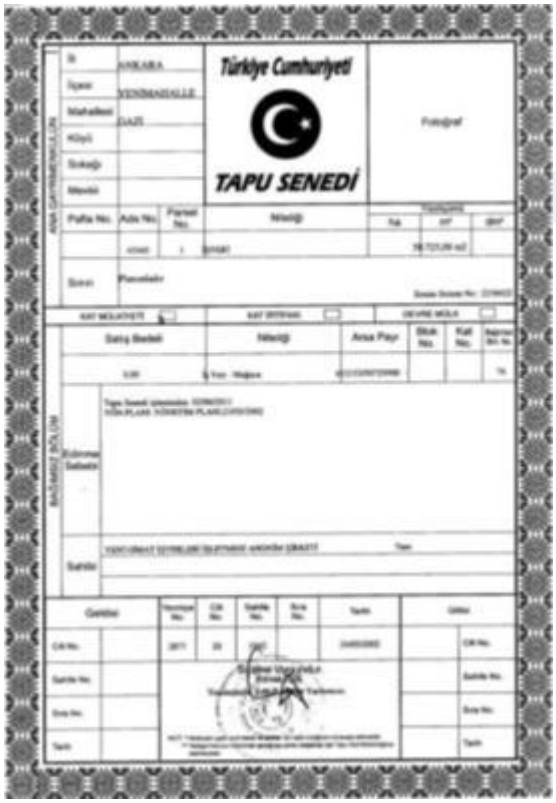

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

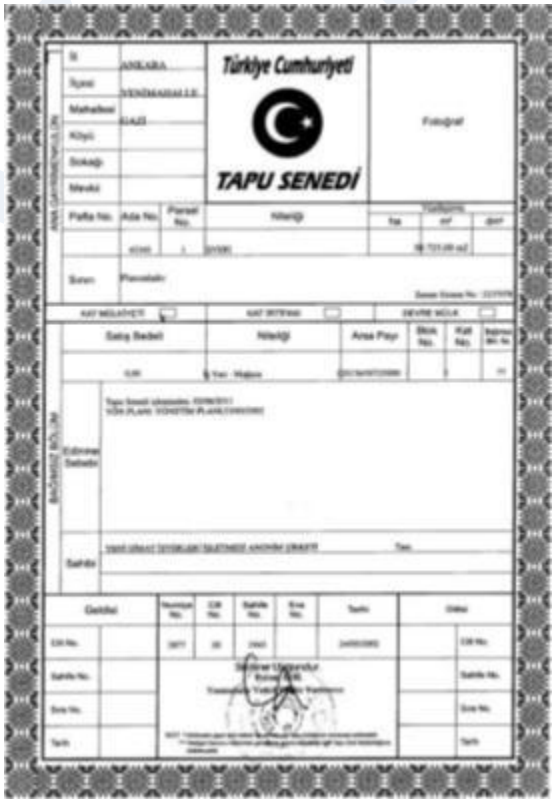

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANA GAYRİMENKULÜN
BAĞIMSIZ BÖLÜM
İli
İlçesi
Mahallesi
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No.
Ada No.
Parçel No.
Niteliği
Satış Bedeli
Arsa Payı
Edinme Sebebi
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

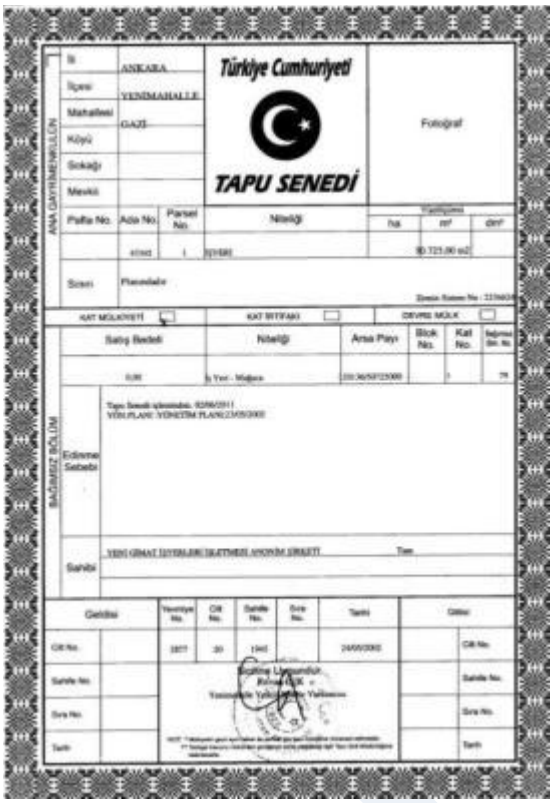

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

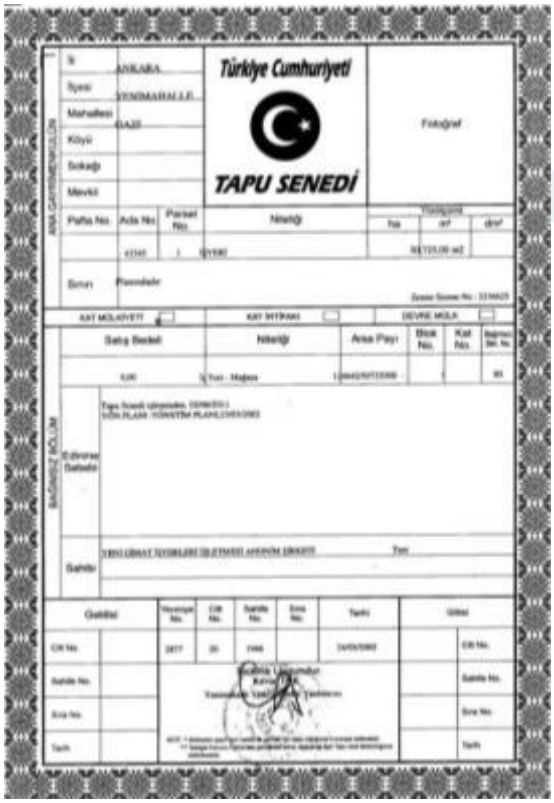
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

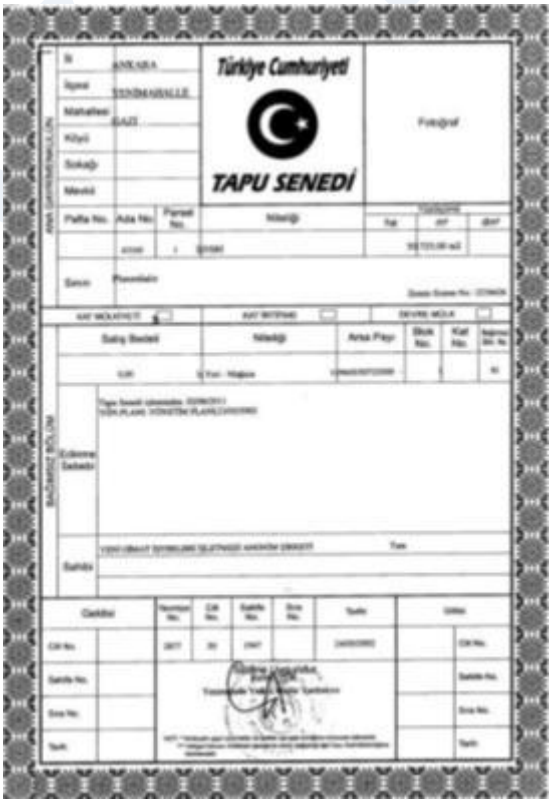

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

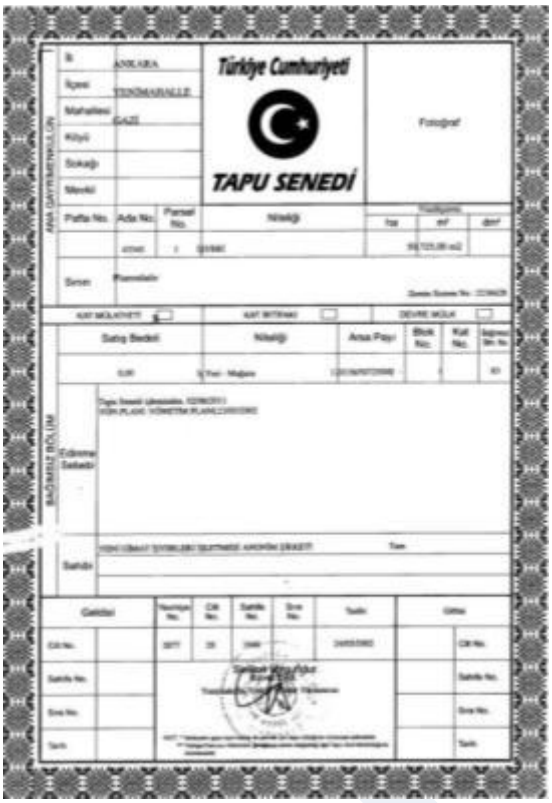
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Tarihi Gidisi


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Tarihi Gidisi

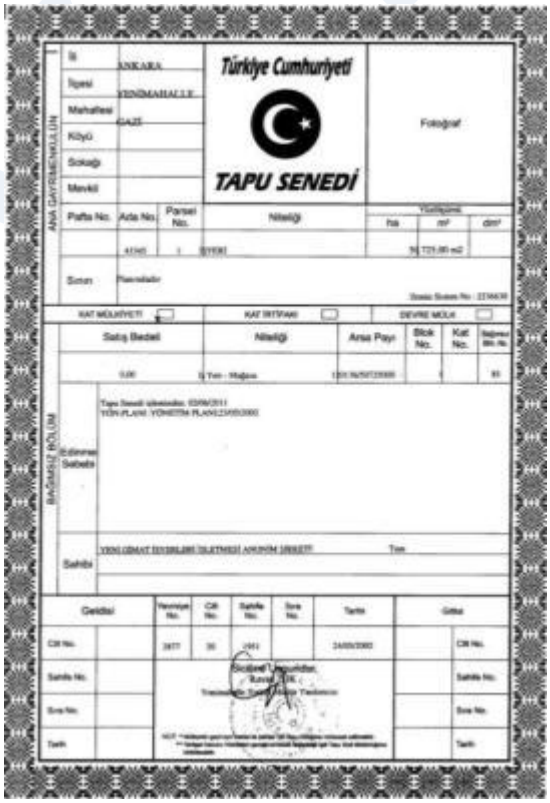

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Tarihi Gidisi

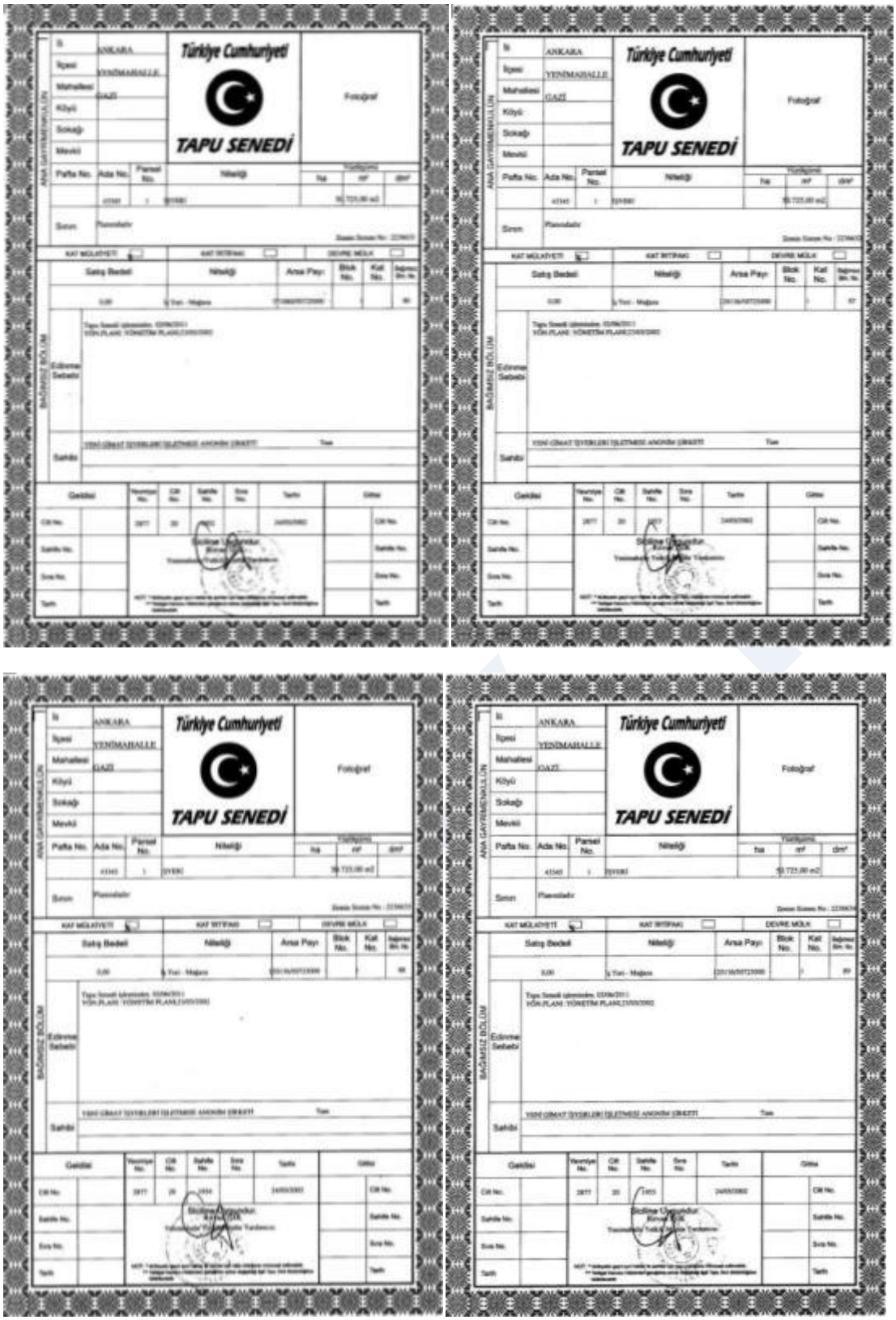

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İlçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. Ada No. Parsel No. Niteliği Yüzölçümü
Sınırı Planındadır
KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi Tarihi Gidisi

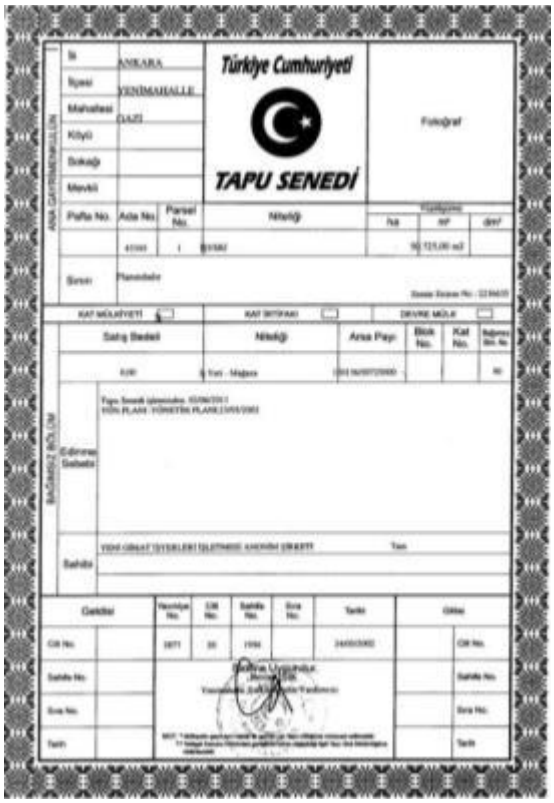
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Eskisine Sebebi
Sahibi


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Eskisine Sebebi
Sahibi

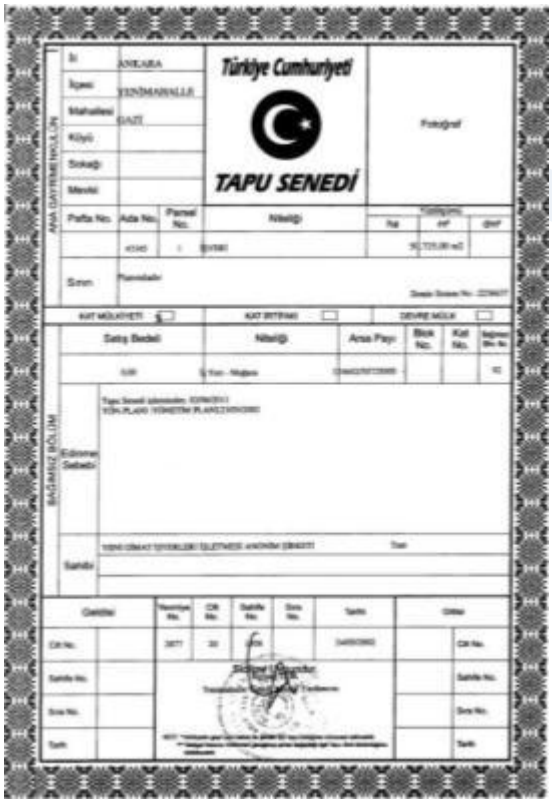
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Eskisine Sebebi
Sahibi

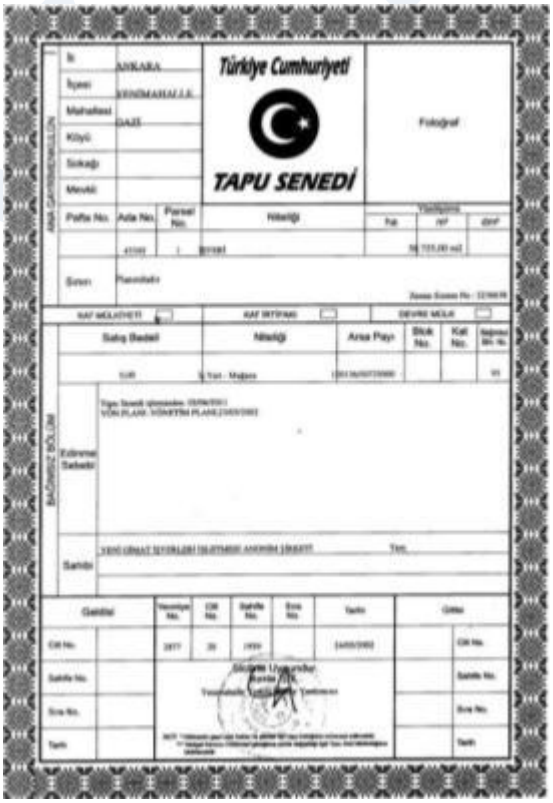

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Eskisine Sebebi
Sahibi

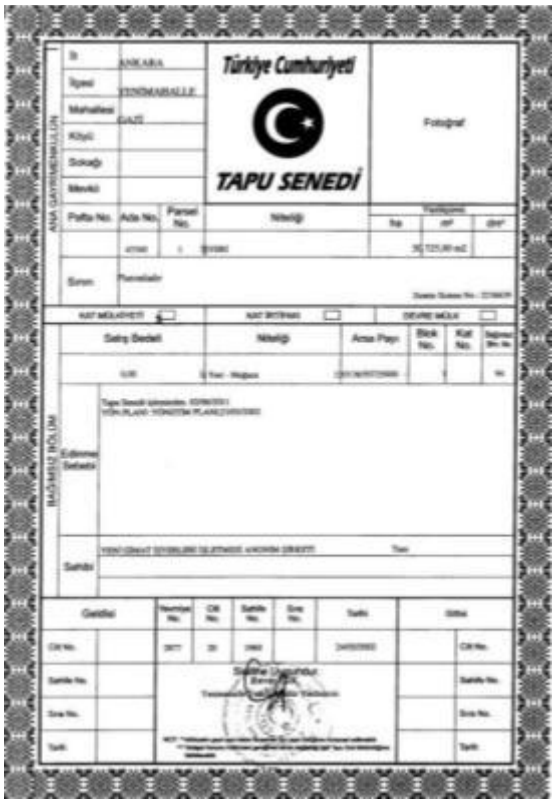

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İli
İlçesi
Mahallesi
Köyü
Sokağı
Mevkii
ANKARA
YENİMAHALLE
GAZİ
Pafta No.
Ada No.
Parçel No.
Niteliği
Satış Bedeli
Arsa Payı
Blok No.
Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi
Tarih
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.

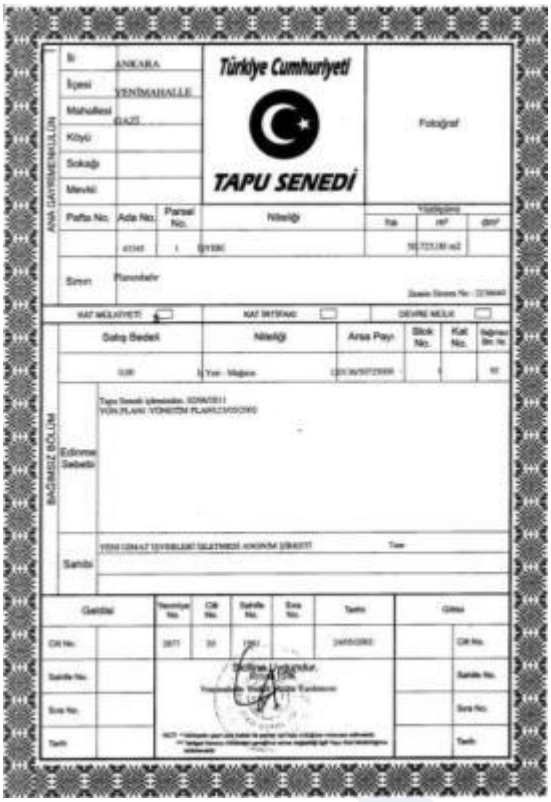

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı
Edinenin Sabahı
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı
Edinenin Sabahı
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı
Edinenin Sabahı
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

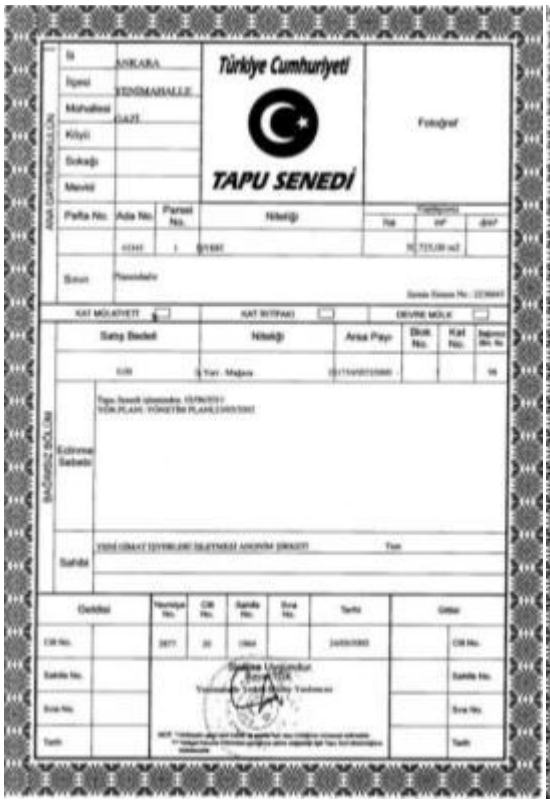

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İl: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı
Edinenin Sabahı
Sahibi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

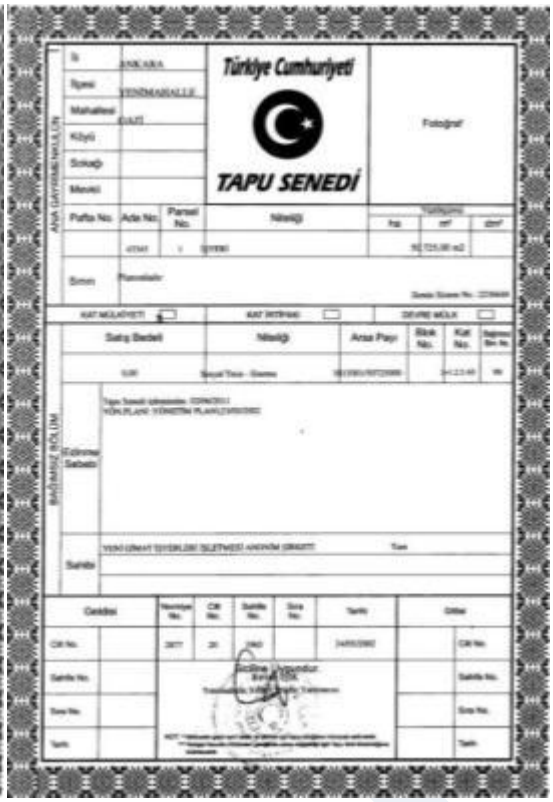

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Fotoğraf
Parsel No. Ada No. Parsel No. Niteliği
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi

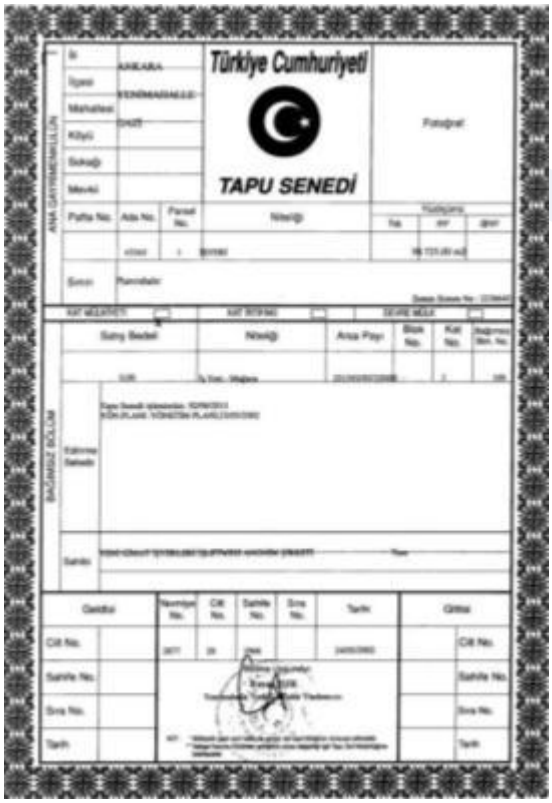

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Fotoğraf
Parsel No. Ada No. Parsel No. Niteliği
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi

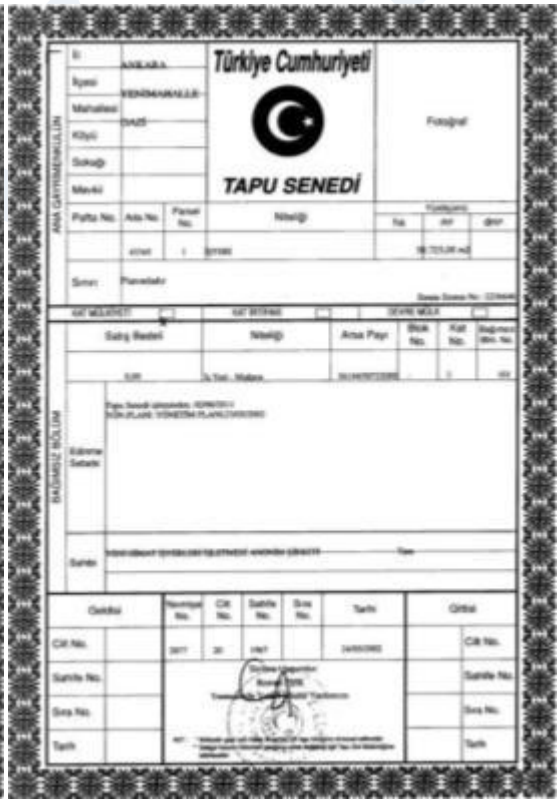
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Fotoğraf
Parsel No. Ada No. Parsel No. Niteliği
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi

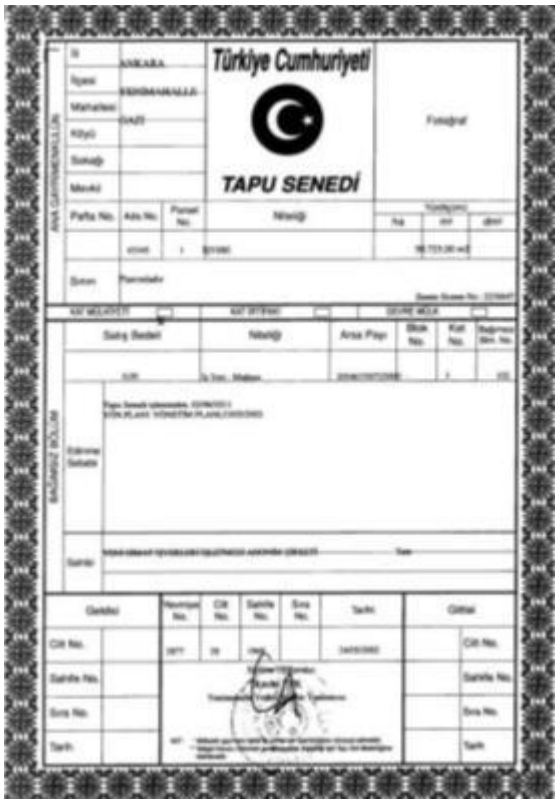
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli ANKARA
İçesi YENİMAHALLE
Mahallesi GAZİ
Fotoğraf
Parsel No. Ada No. Parsel No. Niteliği
Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi

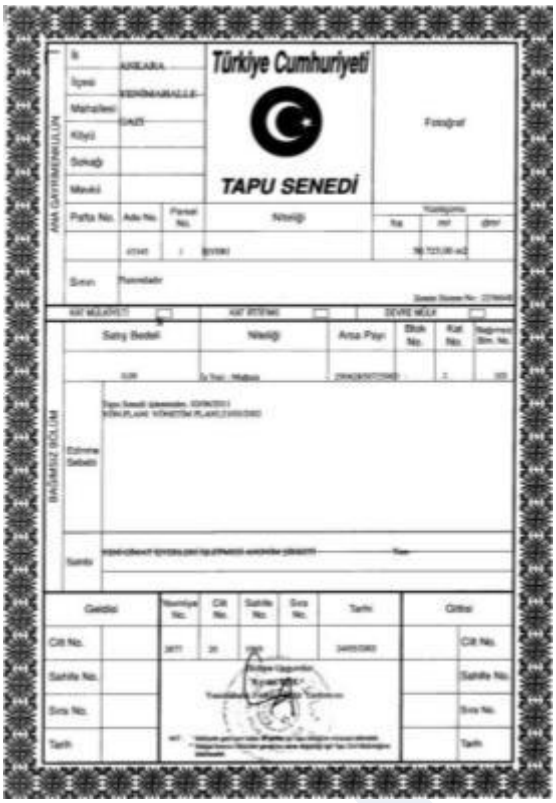

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

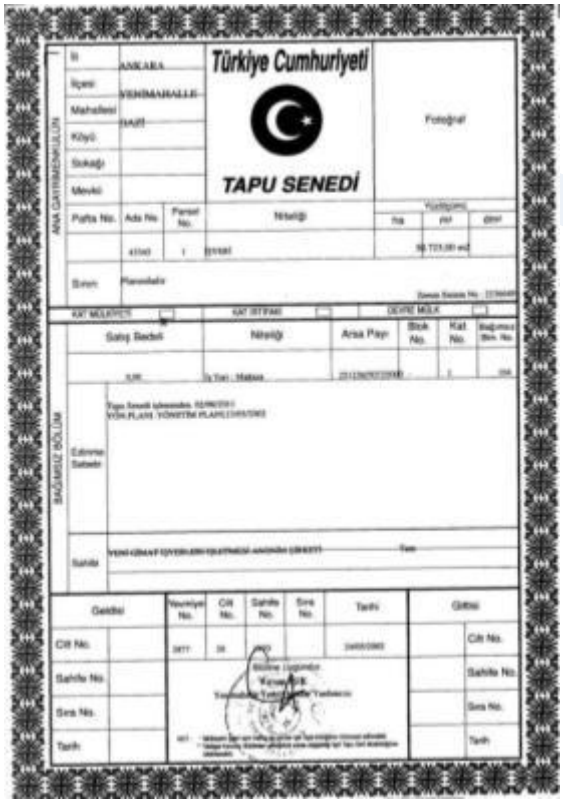

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf

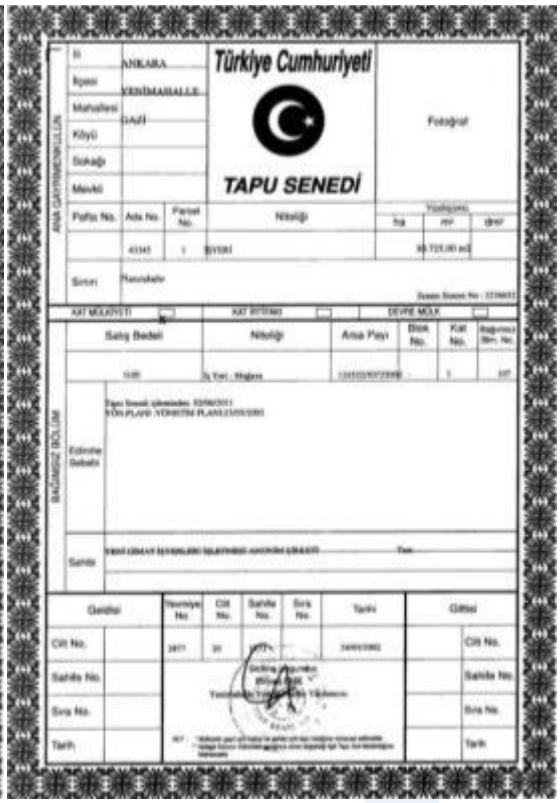

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

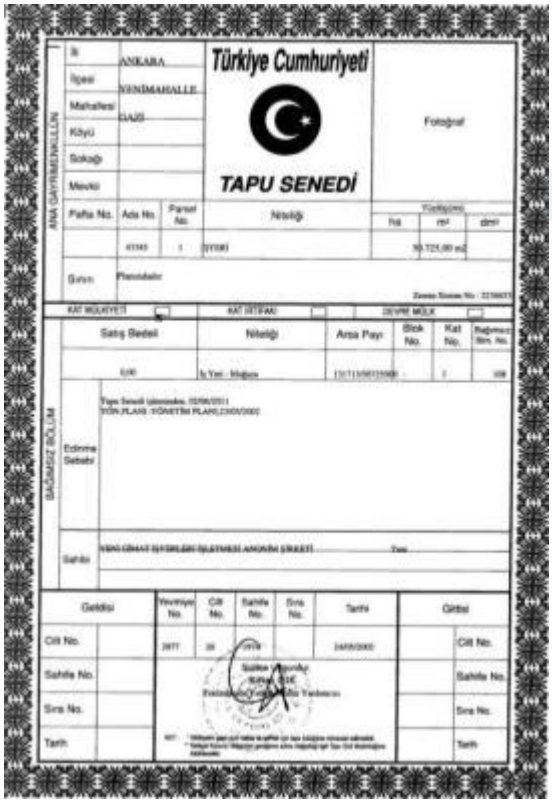

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

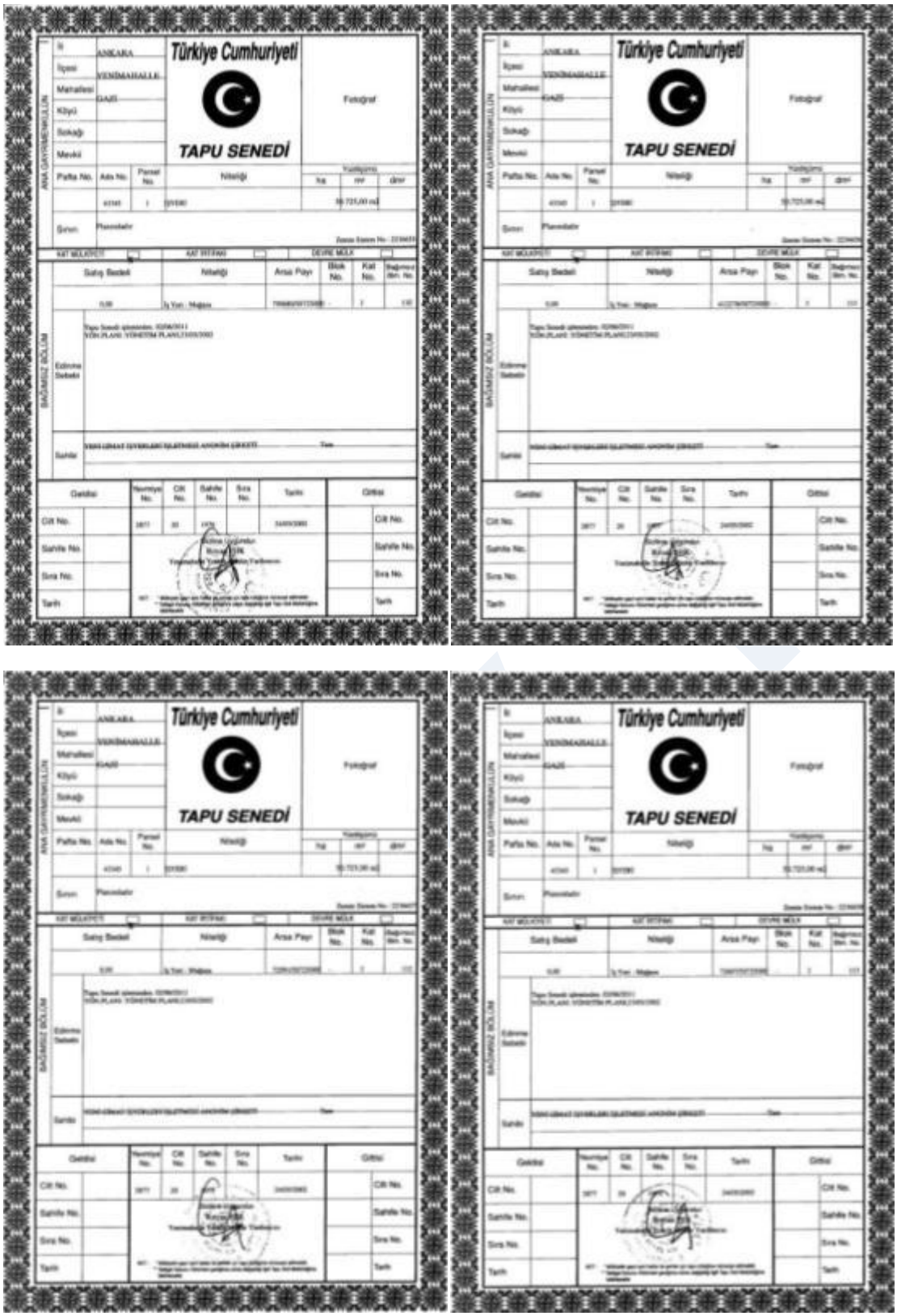
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gitdisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

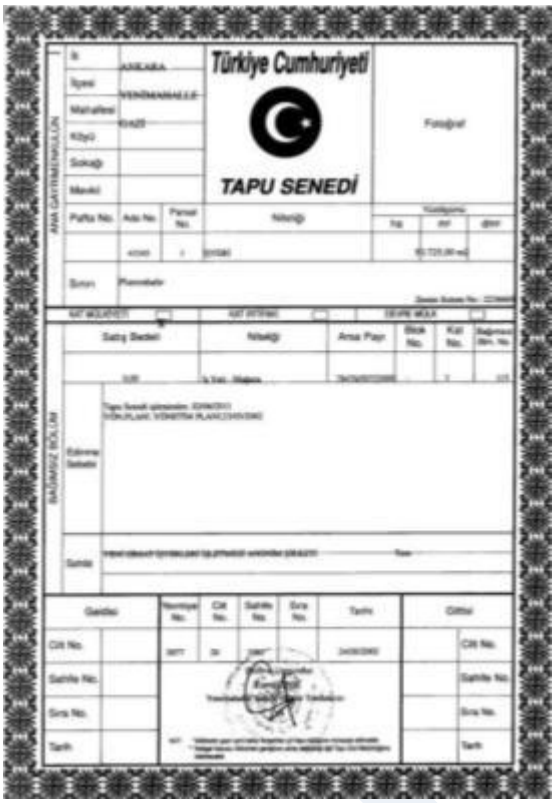

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gitdisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

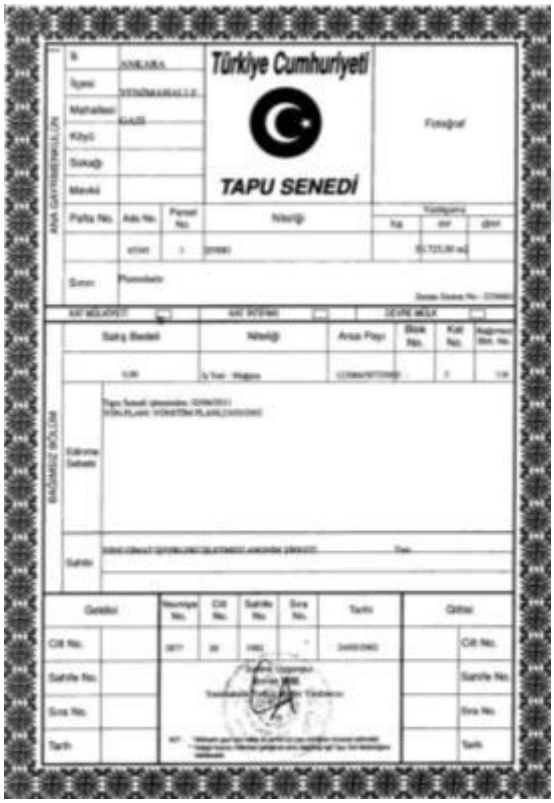

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gitdisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

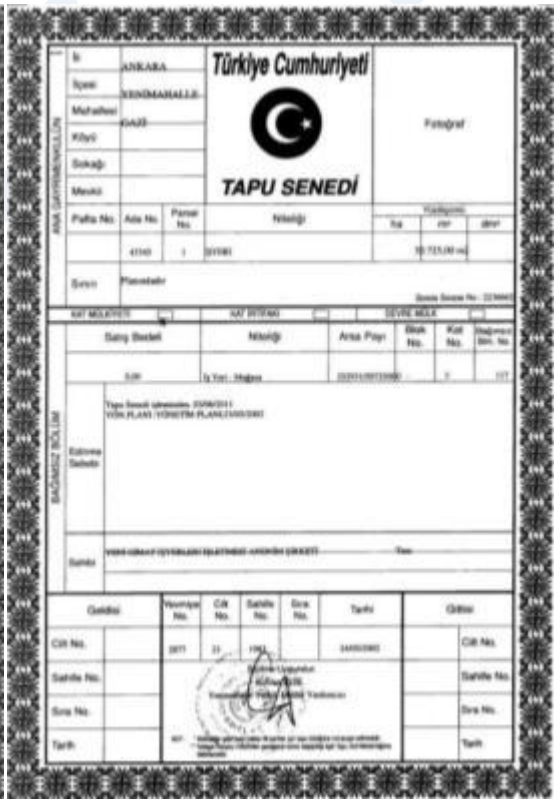
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Fotoğraf
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gitdisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

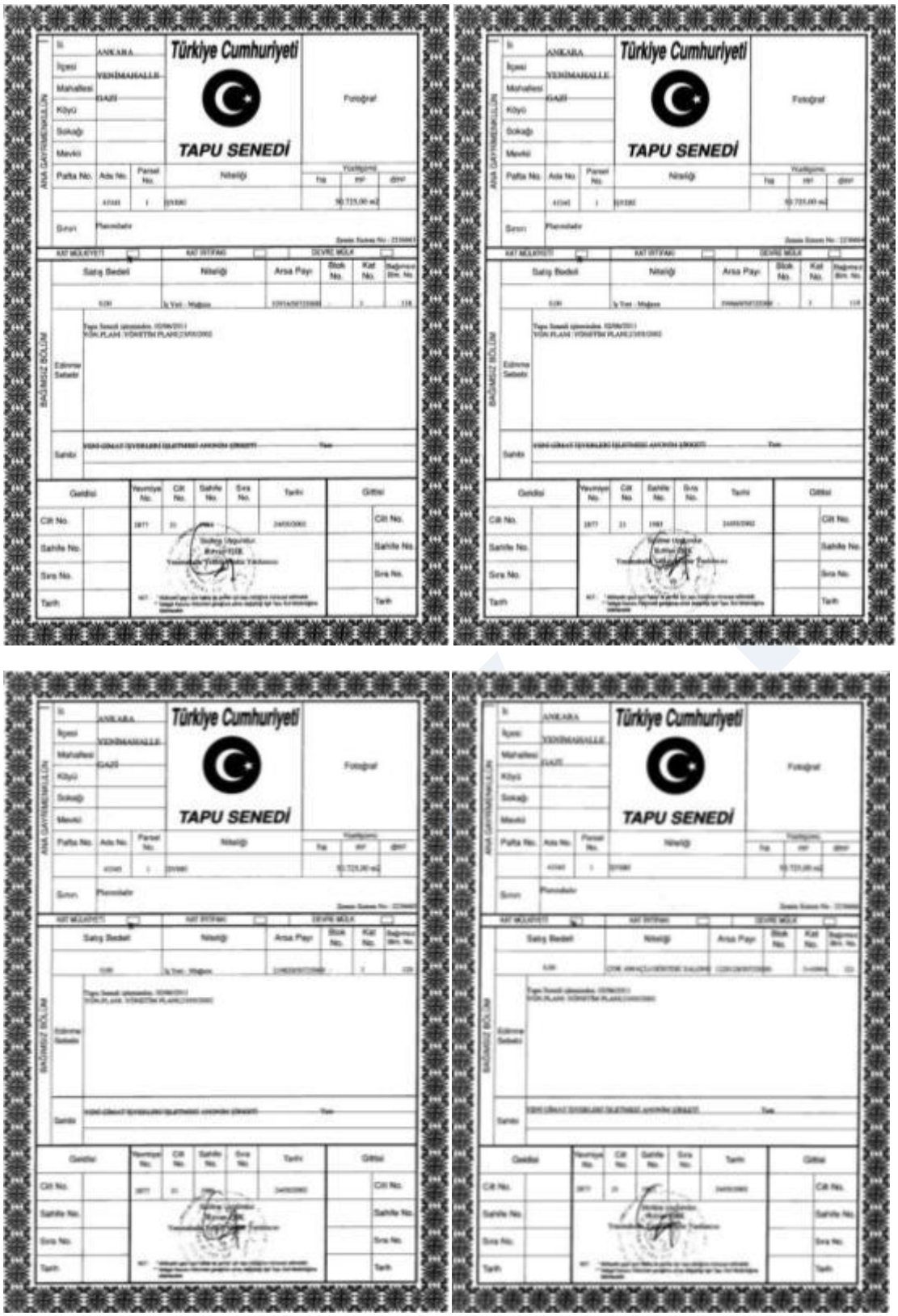

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANKARA
VENİMAHALLE
GAZİ
Nitelik
Satış Bedeli
Arsa Payı
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi
Gidisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih

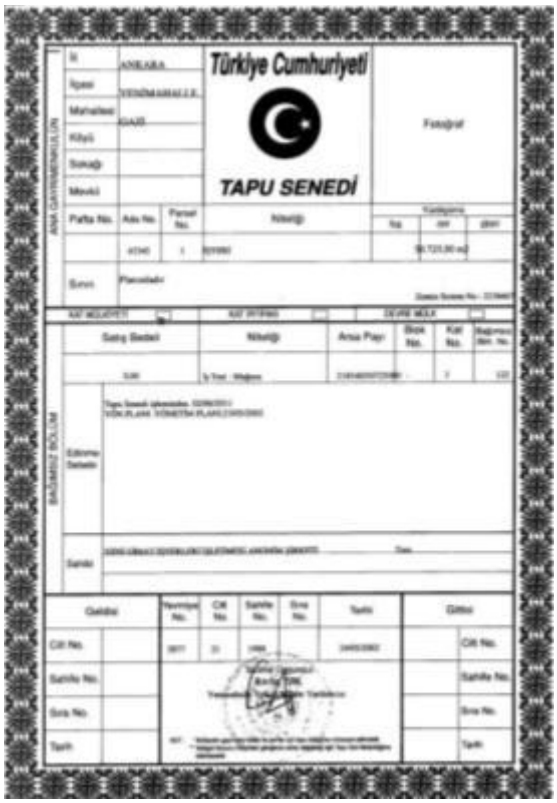
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

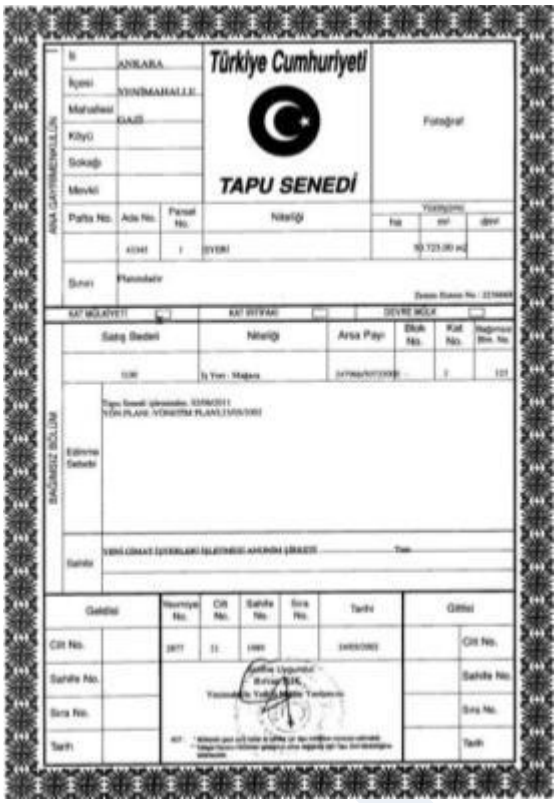

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

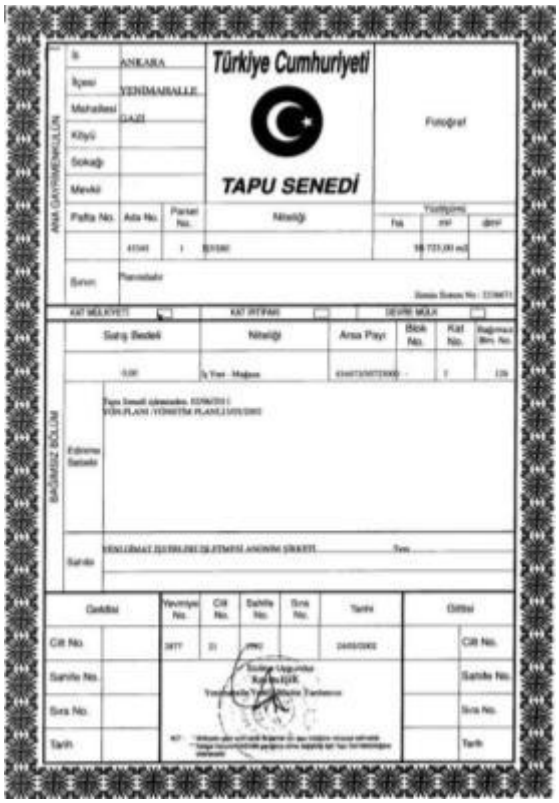

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
ANKARA
YENİMAHALLE
GAZİ
Parsel No.
Nitelik
Satış Bedeli
Arsa Payı
Blok No.
Kat No.
Bağımsız Bölüm No.
Edinme Sebebi
Sahibi
Geldisi
Gitdisi
Cilt No.
Sahife No.
Sıra No.
Tarih


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

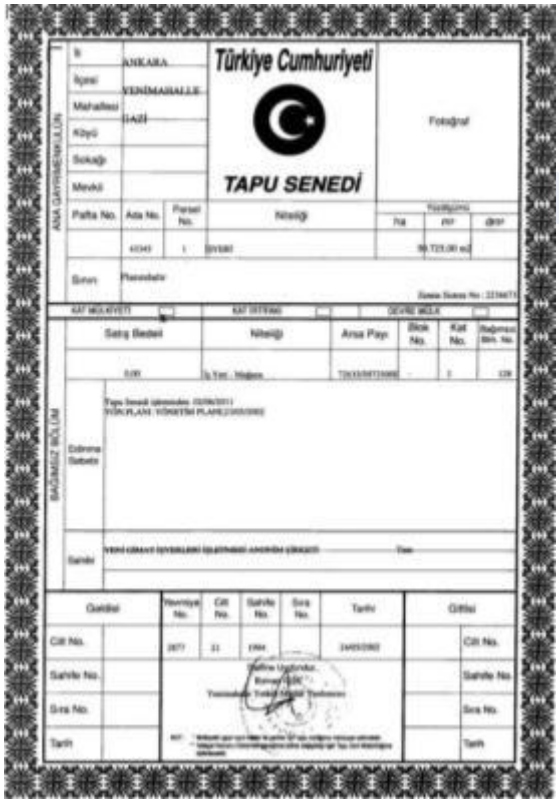

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

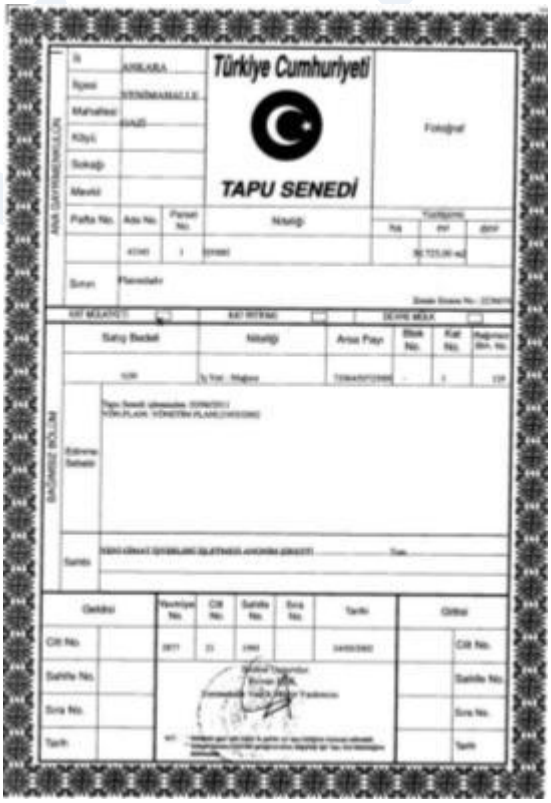
Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Bölüm No.
Geldisi | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarih | Gittisi

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Bölüm No.
Geldisi | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarih | Gittisi

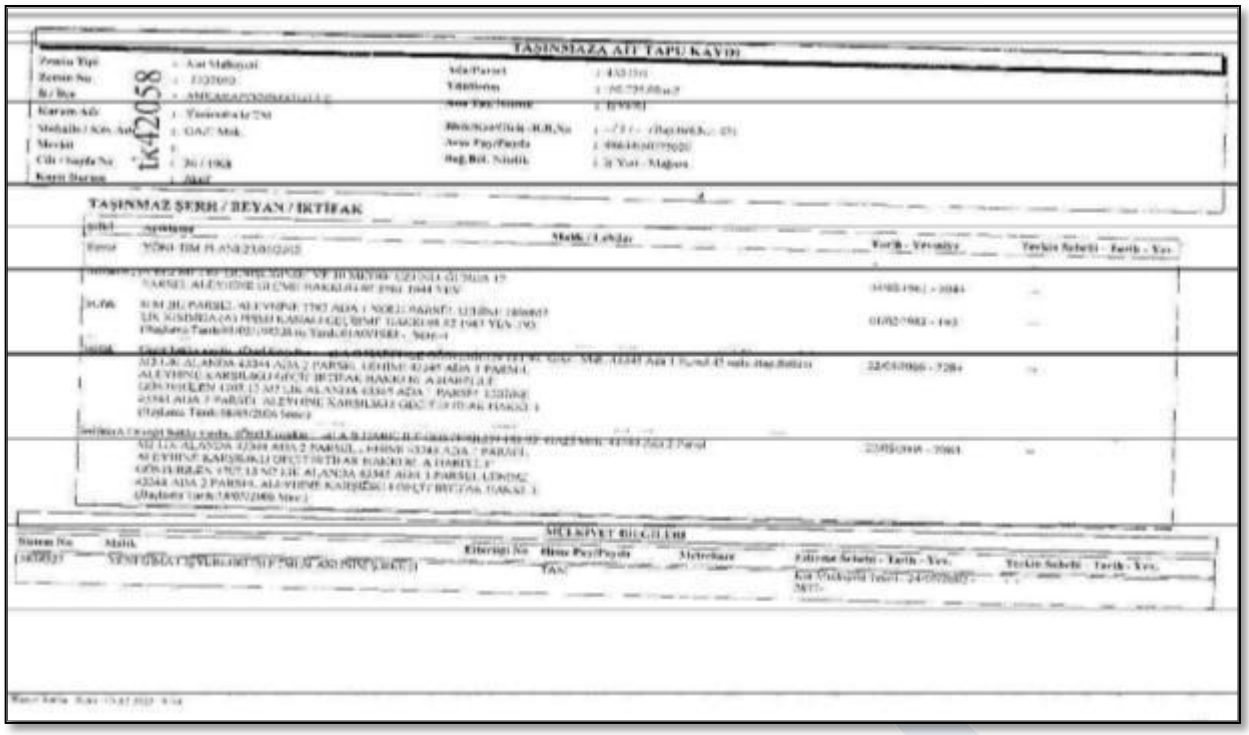

Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Bölüm No.
Geldisi | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarih | Gittisi


Türkiye Cumhuriyeti
TAPU SENEDİ
Fotoğraf
İli: ANKARA
İlçesi: YENİMAHALLE
Mahallesi: GAZİ
Köyü
Sokağı
Mevkii
Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü
Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Bölüm No.
Geldisi | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarih | Gittisi

-Yeni Tadilat Projesi ve Paylaşım Cetveline göre Bağımsız Bölüm Bilgileri-

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	
1	1	Bodrum	İşyeri Mağaza	18743	50725000
2	2	Bodrum	İşyeri Mağaza	356774	50725000
3	3	Bodrum	İşyeri Mağaza	1335851	50725000
4	4	Bodrum	İşyeri Mağaza	356268	50725000
5	5	Bodrum	İşyeri Mağaza	1917383	50725000
6	6	Bodrum	İşyeri Mağaza	1317062	50725000
7	7	Bodrum	İşyeri Mağaza	1788179	50725000
8	8	Bodrum	İşyeri Mağaza	1513537	50725000
9	9	Bodrum	İşyeri Mağaza	42233	50725000
10	10	Zemin	İşyeri Mağaza	2730437	50725000
11	11	Zemin	İşyeri Mağaza	9483443	50725000
12	12	Zemin	İşyeri Mağaza	18743	50725000
13	13	Zemin	İşyeri Mağaza	237826	50725000
14	14	Zemin	İşyeri Mağaza	263831	50725000
15	15	Zemin	İşyeri Mağaza	442817	50725000
16	16	Zemin	İşyeri Mağaza	155160	50725000
17	17	Zemin	İşyeri Mağaza	1779252	50725000
18	18	Zemin	İşyeri Mağaza	1411581	50725000
19	19	Zemin	İşyeri Mağaza	1268753	50725000
20	20	1. Kat	İşyeri Mağaza	18717	50725000
21	21	1. Kat	İşyeri Mağaza	38659	50725000
22	22	1. Kat	İşyeri Mağaza	76127	50725000
23	23	1. Kat	İşyeri Mağaza	2814100	50725000
24	24	1. Kat	İşyeri Mağaza	1306458	50725000
25	25	1. Kat	İşyeri Mağaza	1305673	50725000
26	26	1. Kat	İşyeri Mağaza	4322569	50725000
27	27	1. Kat	İşyeri Mağaza	401929	50725000
28	28	1. Kat	İşyeri Mağaza	1580617	50725000
29	29	1. Kat	İşyeri Mağaza	540801	50725000
30	30	1. Kat	İşyeri Mağaza	224437	50725000
31	31	2. Kat	İşyeri Mağaza	677542	50725000
32	32	2. Kat	İşyeri Mağaza	1629861	50725000
33	33	2. Kat	İşyeri Mağaza	1348512	50725000
34	34	2. Kat	İşyeri Mağaza	263670	50725000
35	35	2. Kat	İşyeri Mağaza	868903	50725000
36	36	2. Kat	İşyeri Mağaza	187636	50725000
37	37	2. Kat	İşyeri Mağaza	261964	50725000
38	38	2. Kat	İşyeri Mağaza	168877	50725000
39	39	2. Kat	İşyeri Mağaza	18717	50725000
40	40	2. Kat	İşyeri Mağaza	621796	50725000
41	41	2. Kat+1.,2.,3., Asma Katlar	İşyeri Mağaza	5333836	50725000

EK: 3: GAYRİMENKULLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDATI



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

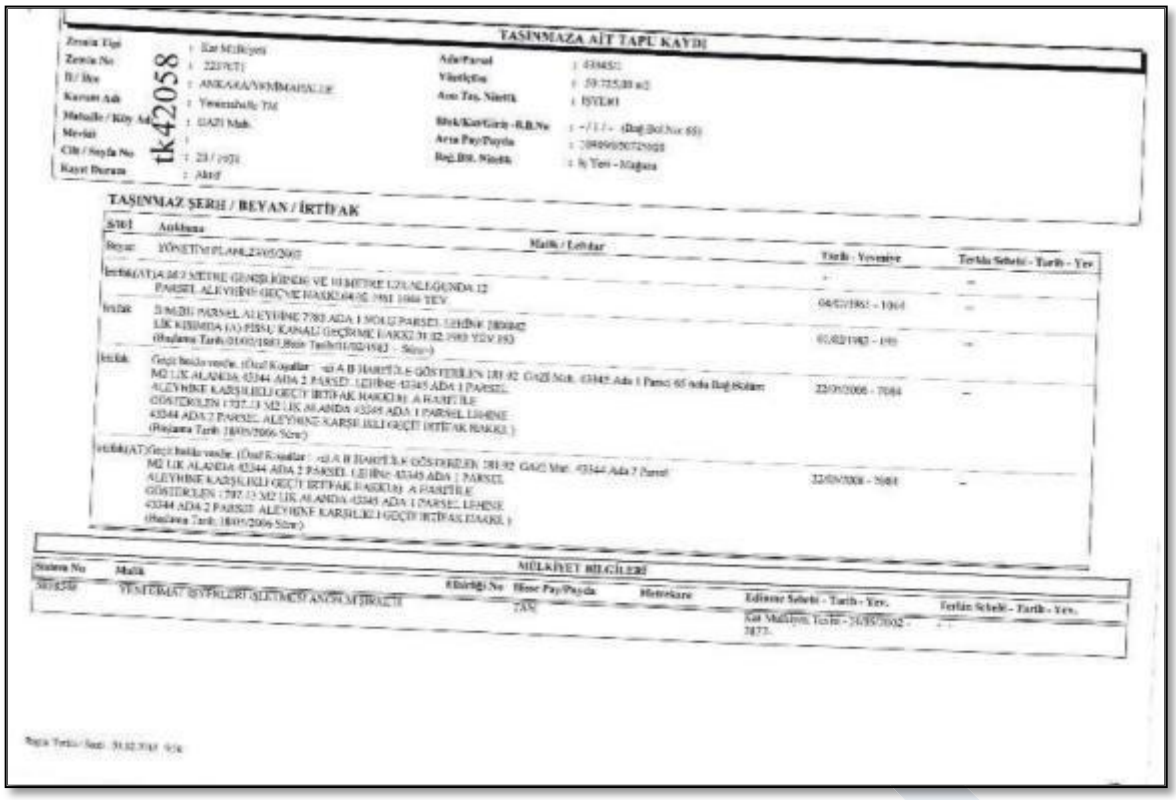
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2237070
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1930
Kayıt Durum : Aktif
Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Arsa Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/1/- (Bağ.Böl.No: 64)
Arsa Pay/Payda : 107985/50725000
Bağ.Böl. Nitelik : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A/M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI.04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.BU PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISIMDA (A) PİSSU KANALI GEÇİRME HAKKI.01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel.64 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Eğrisi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1/1347	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/05/2002 - 2877-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 22/9/71
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 28 / 1931
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43945/1
Yüzölçüm : 59.725,00 m2
Arsa Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/1/1/- (Bağ.Bel.Nor.65)
Arsa Pay/Payda : 100000/5072000
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

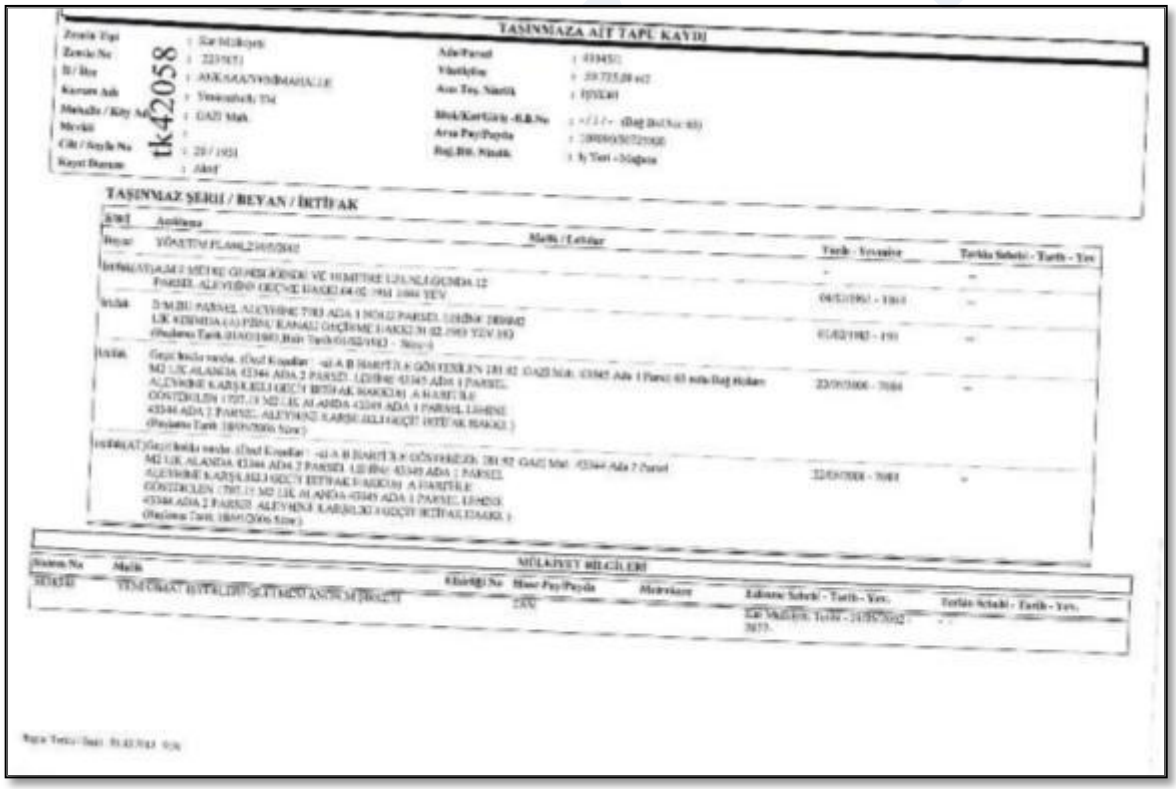
tk42058

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	-
İrtifak	(AT) ALMI 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİŞ HAKKI,04.02.1981 1064 YEV		04/02/1981 - 1064	-
İrtifak	3 MLBU PARSEL ALEYHİNE 7/80 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 280/642 LIK KISMDA (A) FISKİ KANALI GEÇİRME HAKKI 31.02.1983 YEV 193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı verdiği, (Özel Koşullar : «i) A B HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43945 Ada 1 Parsel 65 nolu Bağ.Bilanç M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A PARTİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih: 18/09/2006 Süre:)		22/09/2006 - 7084	-
İrtifak	(AT) Geçit hakkı verdiği, (Özel Koşullar : «i) A B HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43944 Ada 7 Parsel M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A PARTİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih: 18/09/2006 Süre:)		22/09/2006 - 7081	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2010/1/10	YENİ ÜRMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİ ANONİM İŞRAKETİ		1/100		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 3873	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 22/9/71
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 28 / 1931
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43945/1
Yüzölçüm : 59.725,00 m2
Arsa Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/1/1/- (Bağ.Bel.Nor.65)
Arsa Pay/Payda : 100000/5072000
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

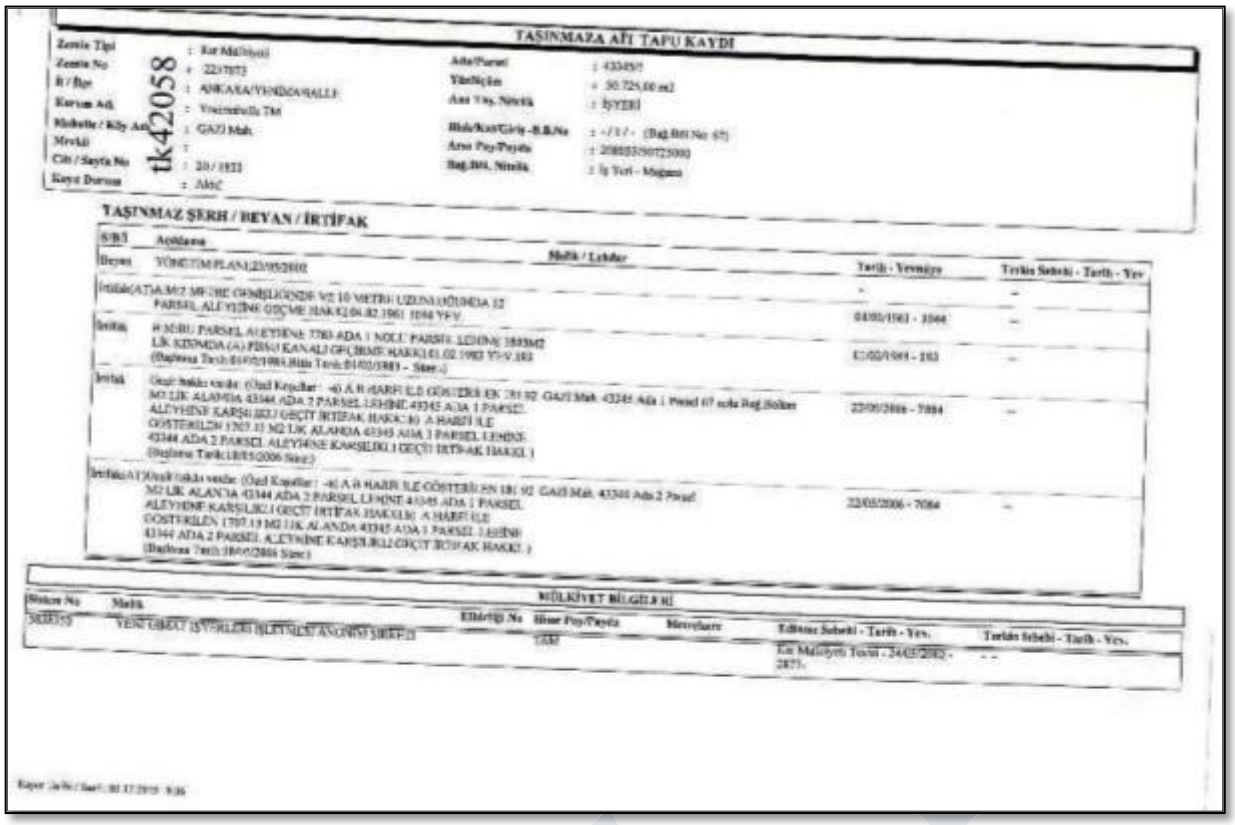
tk42058

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	-
İrtifak	(AT) ALMI 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİŞ HAKKI,04.02.1981 1064 YEV		04/02/1981 - 1064	-
İrtifak	3 MLBU PARSEL ALEYHİNE 7/80 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 280/642 LIK KISMDA (A) FISKİ KANALI GEÇİRME HAKKI 31.02.1983 YEV 193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı verdiği, (Özel Koşullar : «i) A B HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43945 Ada 1 Parsel 65 nolu Bağ.Bilanç M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A PARTİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih: 18/09/2006 Süre:)		22/09/2006 - 7084	-
İrtifak	(AT) Geçit hakkı verdiği, (Özel Koşullar : «i) A B HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43944 Ada 7 Parsel M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A PARTİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih: 18/09/2006 Süre:)		22/09/2006 - 7081	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2010/1/10	YENİ ÜRMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİ ANONİM İŞRAKETİ		1/100		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 3873	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2237673
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle Tkl
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1933
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

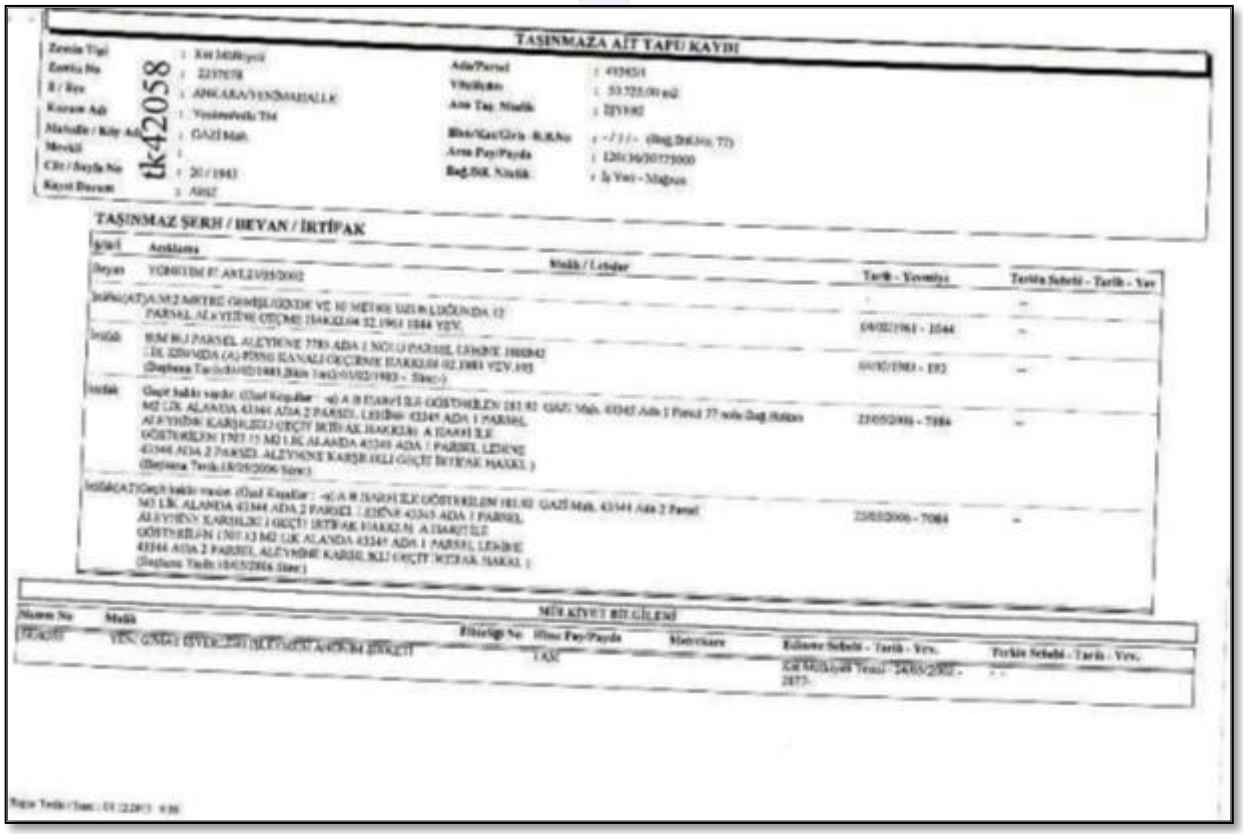
Ada/Parsel : 433451
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İşYERİ
Blok/Kat/Giriş-B.B.No : -/11/- (Bağ.Böl.No 67)
Arsa Pay/Payda : 2000000/50725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A.M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYİNE GEÇME HAKKI (04.02.1961 1044 YEV)		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.BU PARSEL ALEYİNE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1883M2 LİK KISMDA (A) FİBNO KANALI GEÇİRME HAKKI (01.02.1983 YEV-V.193) (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : «) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 67 nolu Bağ.Böl.nun M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : «) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 2 Parsel M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50/50	YENİ GİRİŞİ İSTİYORLARDI BİLEYİNLERİ ANCAK İMZA SİRKÜLÜ	Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2237678
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle Tkl
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1943
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

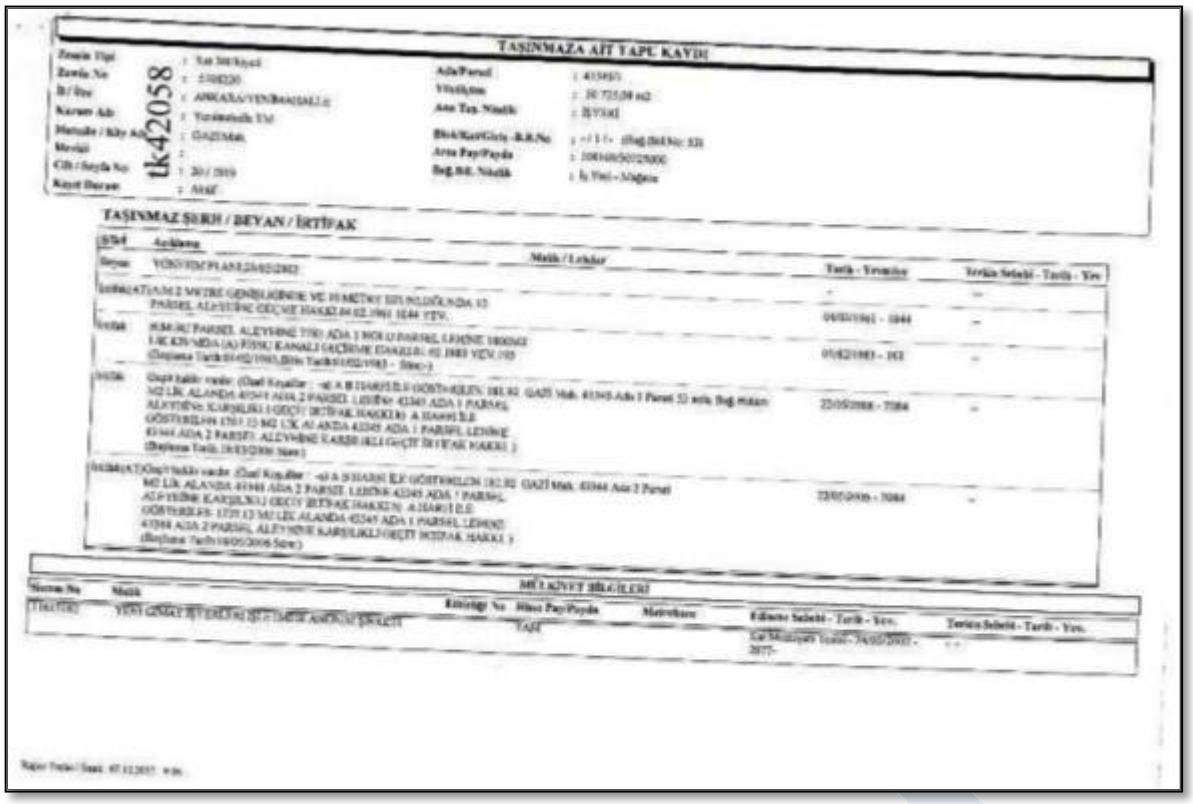
Ada/Parsel : 433451
Yüzölçüm : 53.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş-B.B.No : -/11/- (Bağ.Böl.No 77)
Arsa Pay/Payda : 120000/53725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A.M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYİNE GEÇME HAKKI (04.02.1961 1044 YEV)		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.BU PARSEL ALEYİNE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1883M2 LİK KISMDA (A) FİBNO KANALI GEÇİRME HAKKI (01.02.1983 YEV-V.193) (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : «) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 77 nolu Bağ.Böl.nun M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : «) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50/50	YENİ GİRİŞİ İSTİYORLARDI BİLEYİNLERİ ANCAK İMZA SİRKÜLÜ	Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

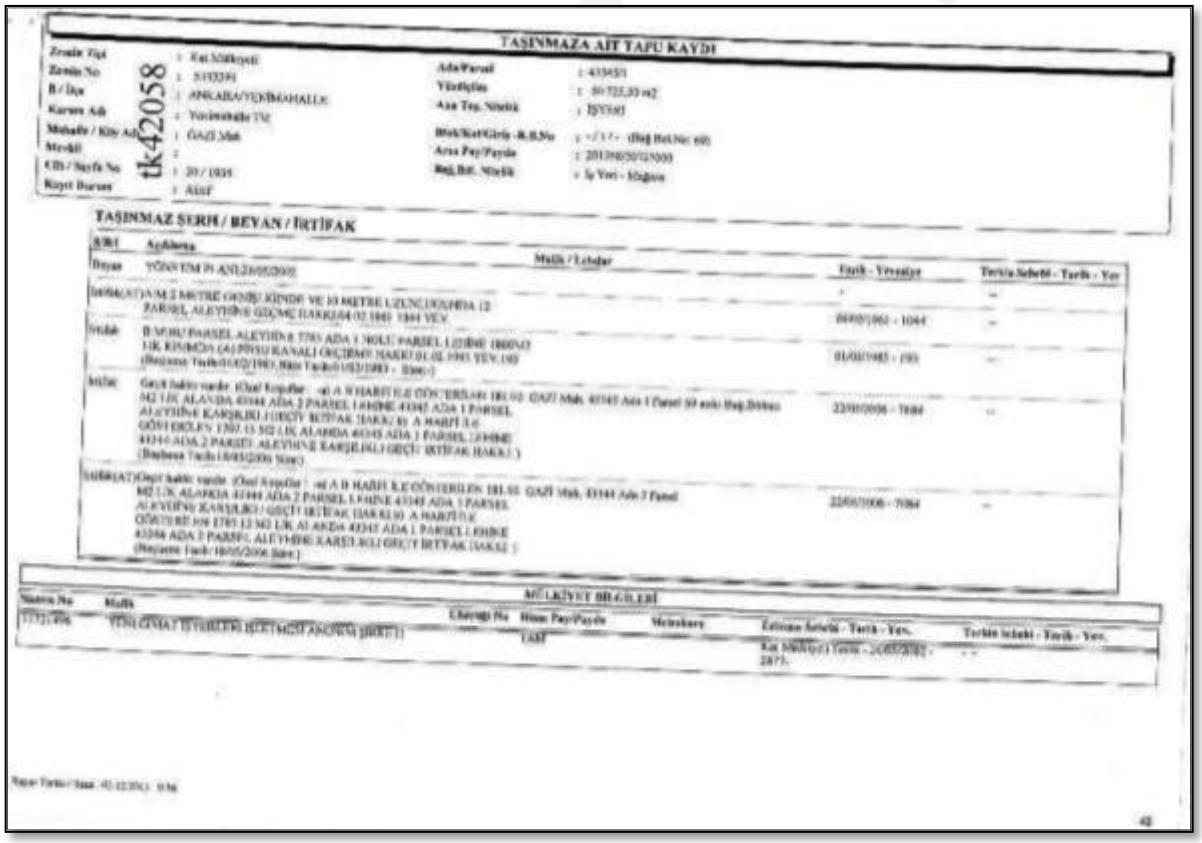


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

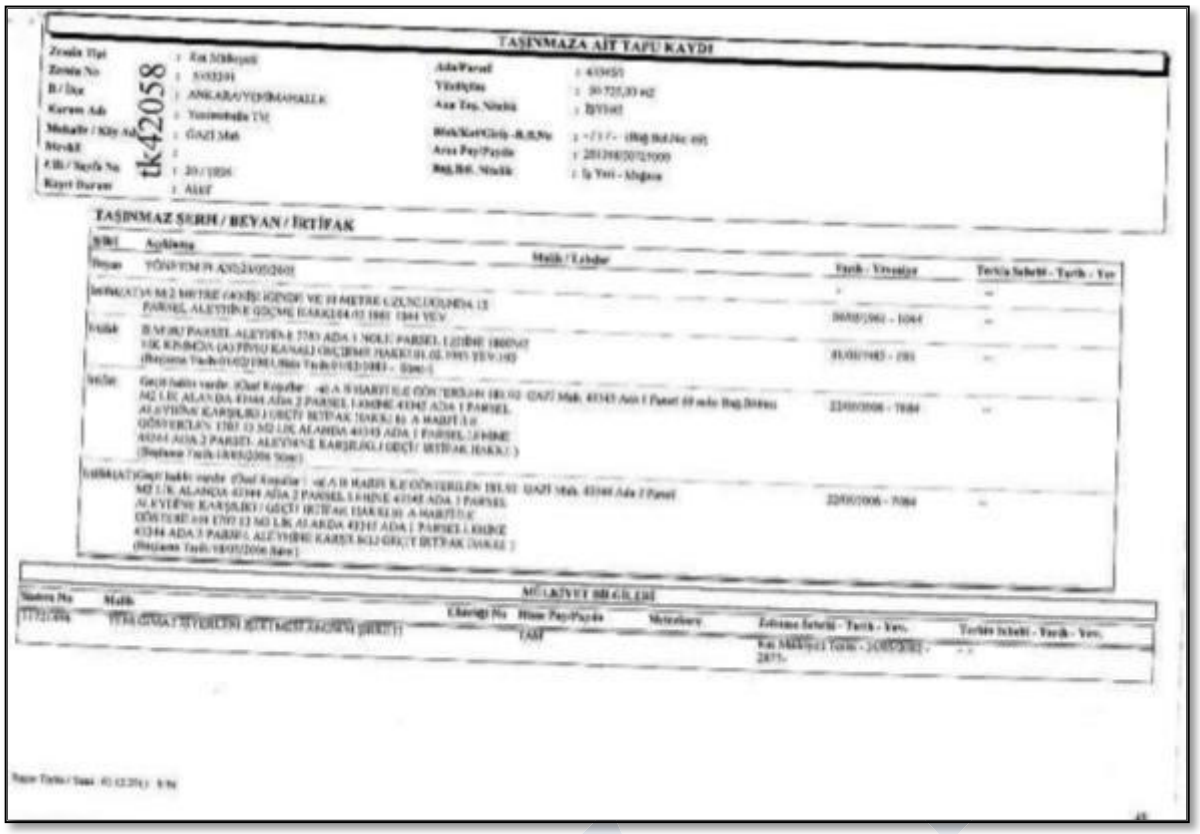


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 5333393
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1950
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 59.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/1/1- (Bağ.Böl.No: 72)
Arsa Pay/Paydaş : 1319862/59725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

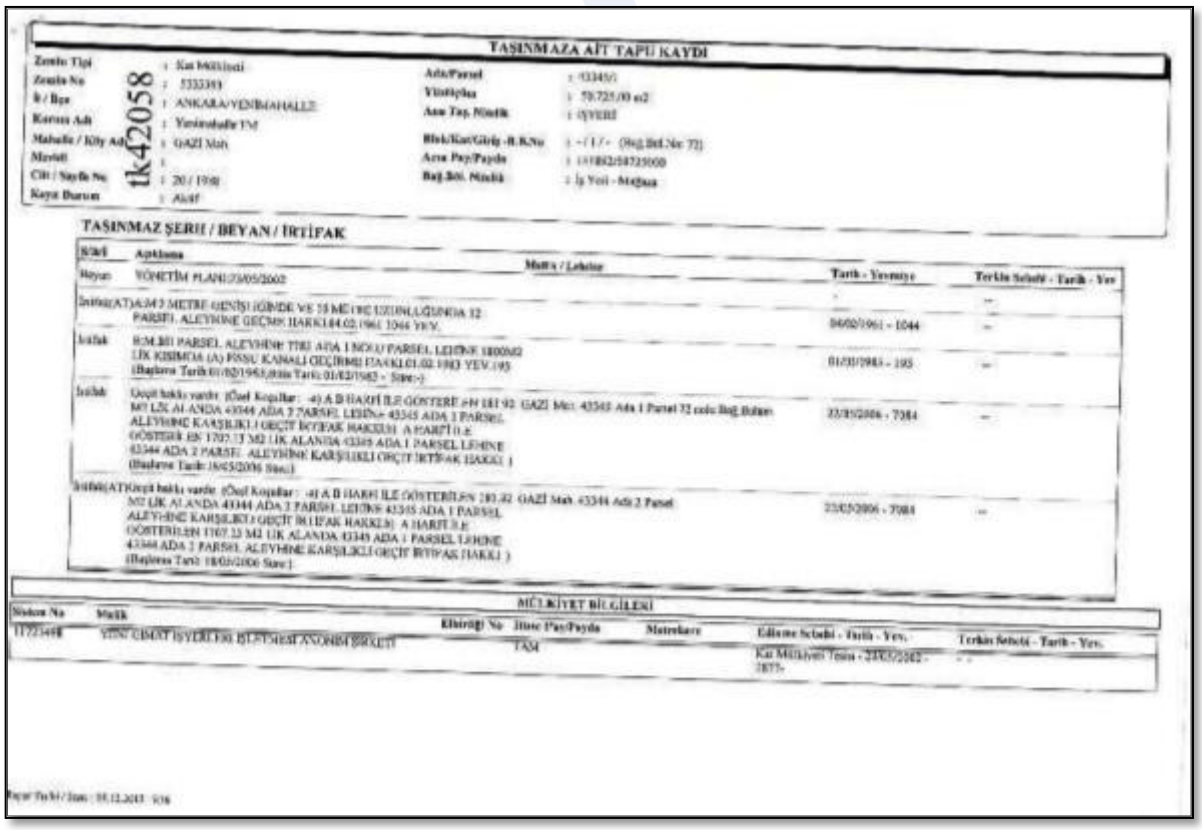
tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak	B.M.301 PARSEL ALEYHİNE 2780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK KISMDA (A) FISSU KANALI GEÇİRMİ HAKKI 01.02.1963 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1963;Bitiş Tarihi:01/02/1963 - Süre:-)		06/02/1963 - 1044	-
İrtifak	B.M.301 PARSEL ALEYHİNE 2780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK KISMDA (A) FISSU KANALI GEÇİRMİ HAKKI 01.02.1963 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1963;Bitiş Tarihi:01/02/1963 - Süre:-)		01/02/1963 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 72 nolu Bağ.Böl.Nolu	23/05/2006 - 7084	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	23/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11722348	YÖNETİM GAZİ İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.	Kat Mülkiyeti Tesis - 24/02/2002 - 2875-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 5333393
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1950
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 59.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/1/1- (Bağ.Böl.No: 72)
Arsa Pay/Paydaş : 1319862/59725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

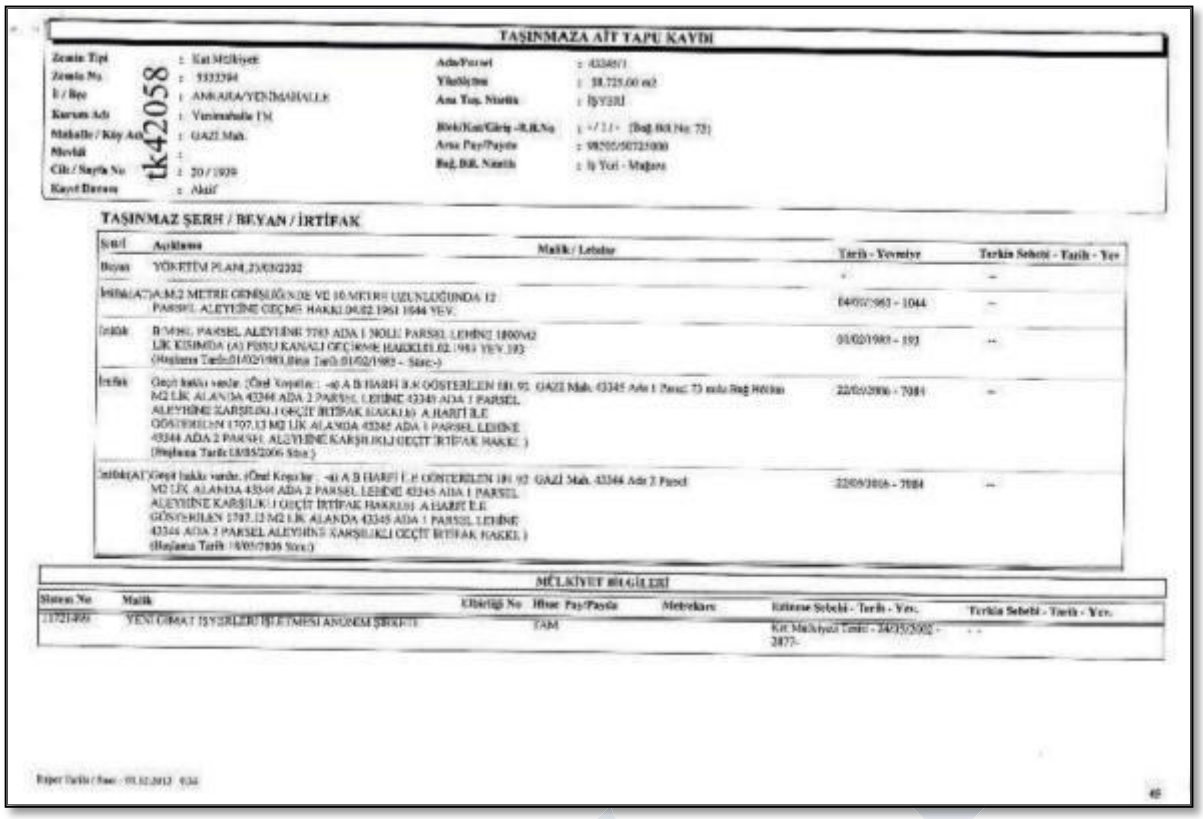
tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak	B.M.301 PARSEL ALEYHİNE 2780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK KISMDA (A) FISSU KANALI GEÇİRMİ HAKKI 01.02.1963 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1963;Bitiş Tarihi:01/02/1963 - Süre:-)		06/02/1963 - 1044	-
İrtifak	B.M.301 PARSEL ALEYHİNE 2780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK KISMDA (A) FISSU KANALI GEÇİRMİ HAKKI 01.02.1963 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1963;Bitiş Tarihi:01/02/1963 - Süre:-)		01/02/1963 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 72 nolu Bağ.Böl.Nolu	23/05/2006 - 7084	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) B HARFİ İLE GÖSTERİLİŞİ 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	23/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11722348	YÖNETİM GAZİ İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.	Kat Mülkiyeti Tesis - 24/02/2002 - 2875-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 5333394	Yüzölçüm	: 58.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/ / / - (Bağ.Bil.No: 75)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 98705/58725000
Mevkii	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1929		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/03/2002		-	--
İrtifak(AT)	A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYİNE GEÇME HAKKI,04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1963 - 1044	--
İrtifak	B'YOL PARSEL ALEYİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISIMDA (A) PSSU KANALI GEÇİRME HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 75 nolu Bağ Bölüm	22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraya No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1/1721400	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/07/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saat : 01.12.2015 9:34

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 5333394	Yüzölçüm	: 58.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/ / / - (Bağ.Bil.No: 75)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 98705/58725000
Mevkii	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1947		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

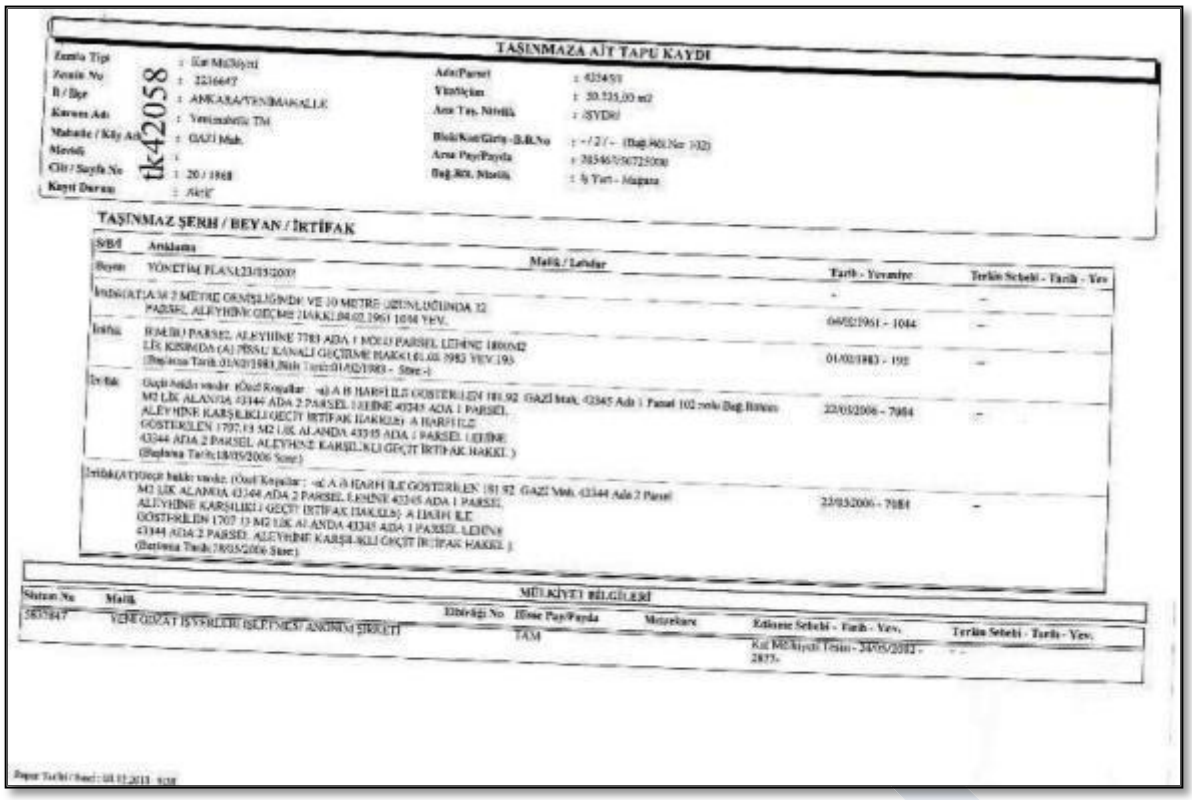
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/03/2002		-	--
İrtifak(AT)	A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYİNE GEÇME HAKKI,04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1963 - 1044	--
İrtifak	B'YOL PARSEL ALEYİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISIMDA (A) PSSU KANALI GEÇİRME HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 101 nolu Bağ Bölüm	22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraya No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1/1721400	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/07/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saat : 01.12.2015 9:38



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2216647
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Köyün Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1968
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.735,00 m2
Ana Taş. Nitelik : (SYDR)
Bloklar/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 102)
Arsa Pay/Payda : 28346/306725030
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

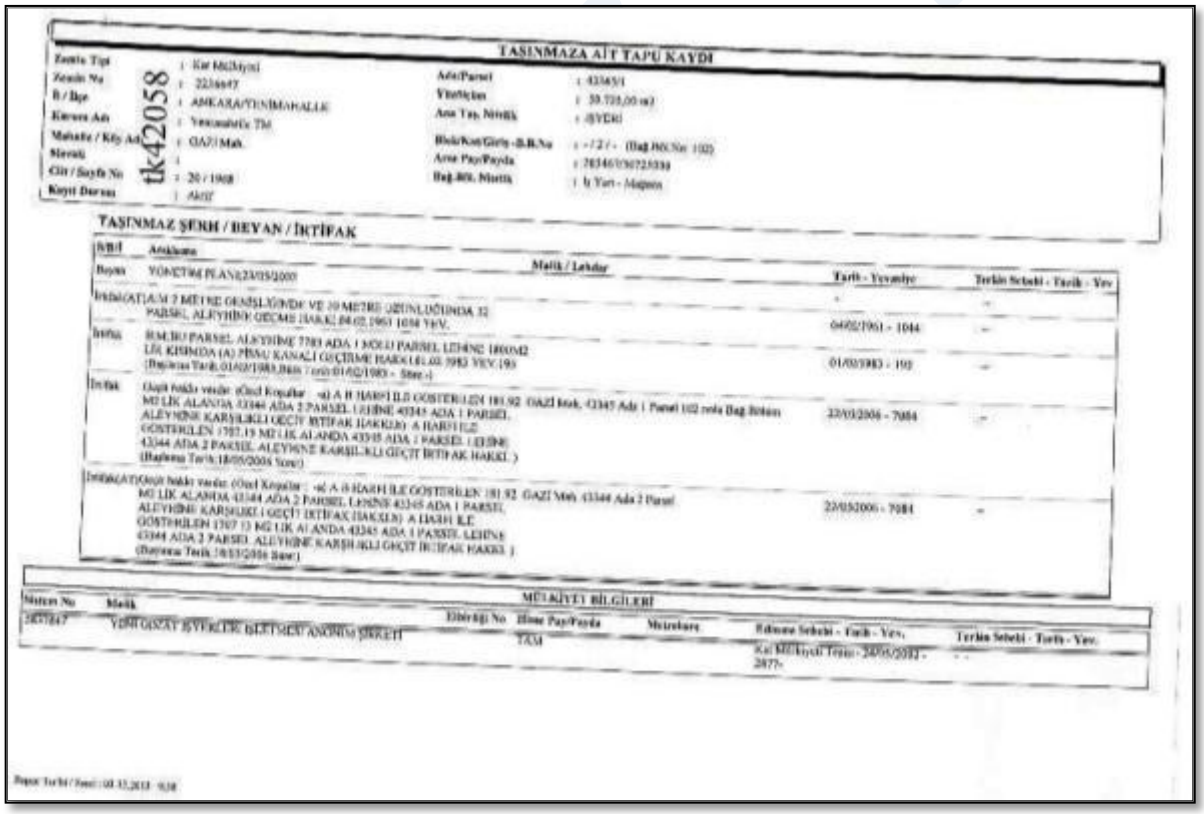
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/03/2005		-	-
İrtifak(AT)	İÇİM 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 32 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	BU İRTİFAK PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK KISMINDA (A) İSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Gayri hükki vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 102 nolu Bağ.Böl.no	22/03/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Gayri hükki vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/03/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraya No	Malik	Edinme Şekli	Hisse Pay/Payda	Mesafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2877647	YENİ GAZİ İŞ YERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2012 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2013 - 9:58



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2216647
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Köyün Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1968
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.735,00 m2
Ana Taş. Nitelik : (SYDR)
Bloklar/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 102)
Arsa Pay/Payda : 28346/306725030
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

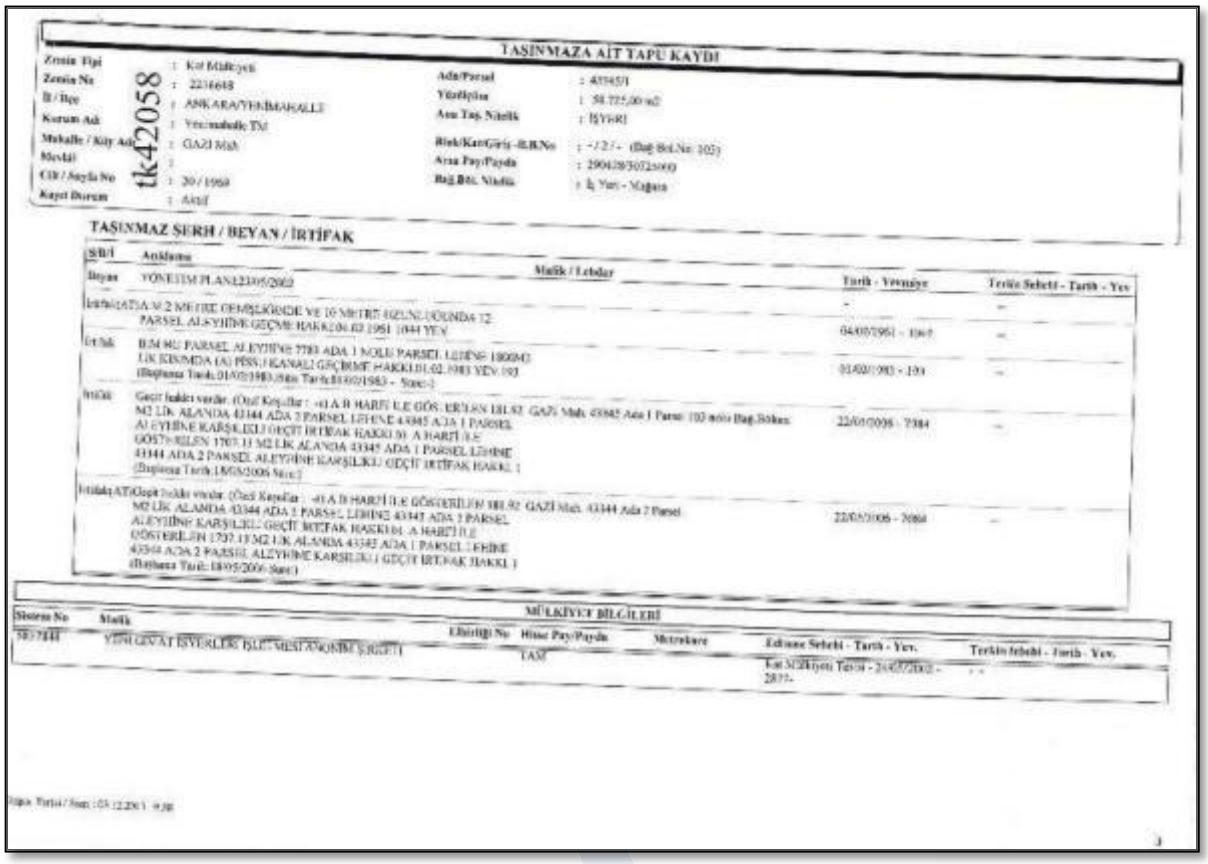
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/03/2005		-	-
İrtifak(AT)	İÇİM 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 32 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	BU İRTİFAK PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK KISMINDA (A) İSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Gayri hükki vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 102 nolu Bağ.Böl.no	22/03/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Gayri hükki vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/03/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraya No	Malik	Edinme Şekli	Hisse Pay/Payda	Mesafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2877647	YENİ GAZİ İŞ YERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2012 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2013 - 9:58



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2216648
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Koruma Adı : Yenimahalle İM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1950
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43945/1
Yüzölçüm : 58.775,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Bld.No: 102)
Arsa Pay/Payda : 290428/3072000
Bağ.Bld. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI 22/05/2002		-	-
İrtifak	ATA M 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE BİZLİNE DÜŞÜNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 26.02.1981 1044 YEV.		04/05/1981 - 1044	-
İrtifak	B.M 94U PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PESİN (KANAL) GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983;Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süreci)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : «1 A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43144 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43945 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 01 A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43144 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süreci)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak	ATA Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : «1 A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43144 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 01 A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43144 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi: 18/05/2006 Süreci)		22/05/2006 - 7084	-

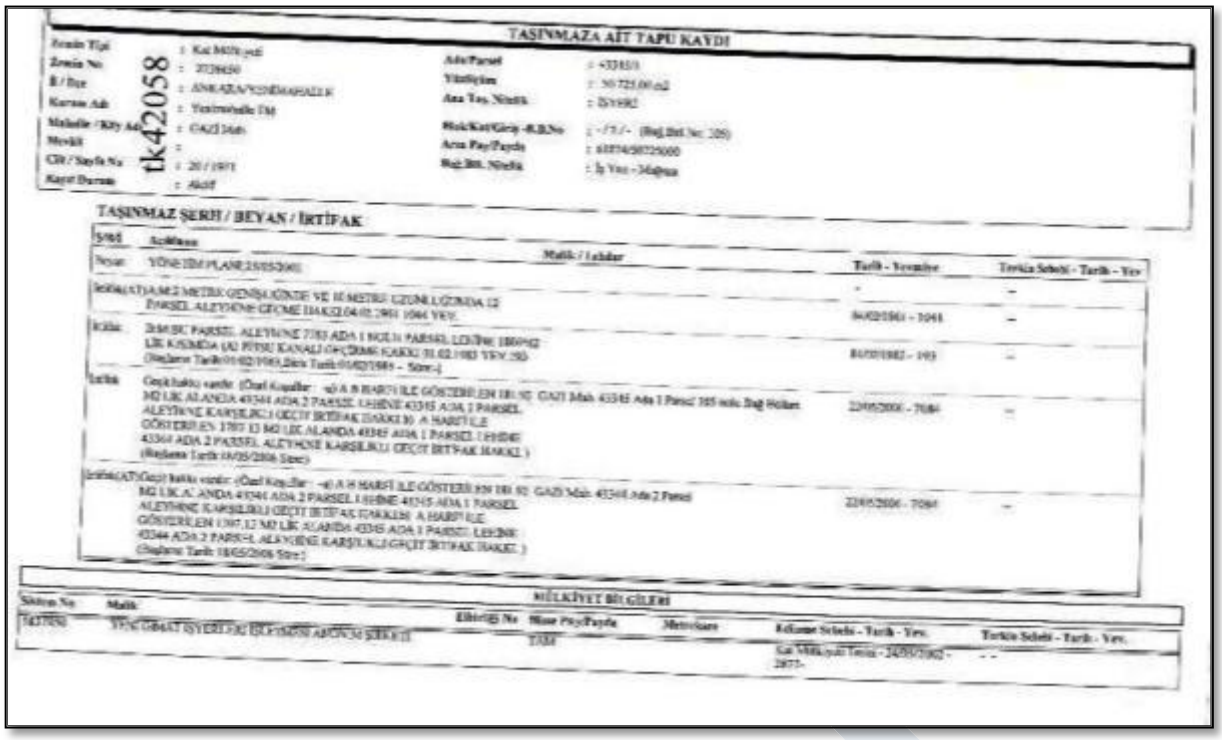
MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eklentiği No	Hisse Pay/Payda	Mesterkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50/7844	YENİ GEVAŞ İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tarihi - 24/05/2002 - 2877-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

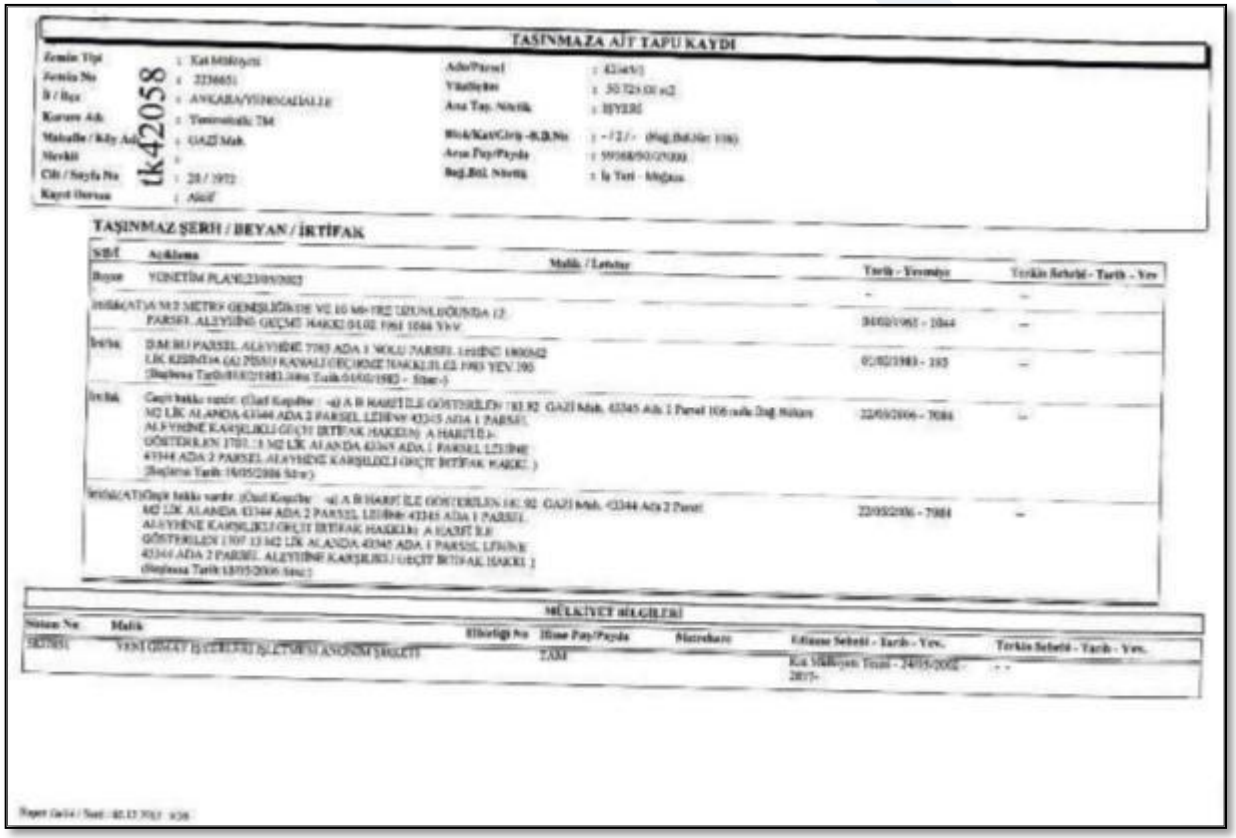


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

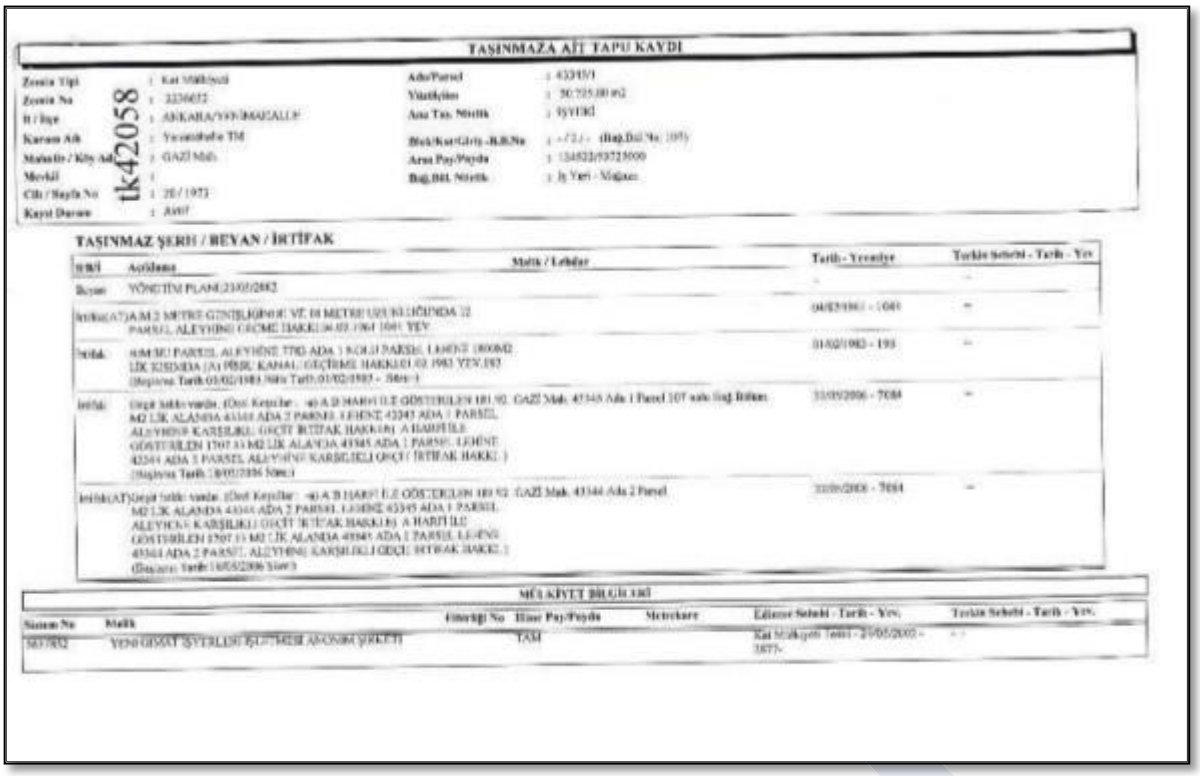


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2236652
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Karum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1973
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/2/- (Baş.Dil No: 105)
Arsa Pay/Payda : 134820/9572000
Baş.Dil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A.M.2 METRE GİNİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI,04.02.1964 1044 YEV.		04/02/1967 - 1044	-
İrtifak	9,00 M.DE PARSEL ALEYHİNE TPO ADA 1 SOLJI PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PİŞİR KANALI GEÇİRME HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983 Sükn Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 107 nolu Baş.Dilim M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih :18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNİ 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih :18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
167/1982	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/05/2002 - 3877-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2236652
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Karum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1973
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/2/- (Baş.Dil No: 105)
Arsa Pay/Payda : 134820/9572000
Baş.Dil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

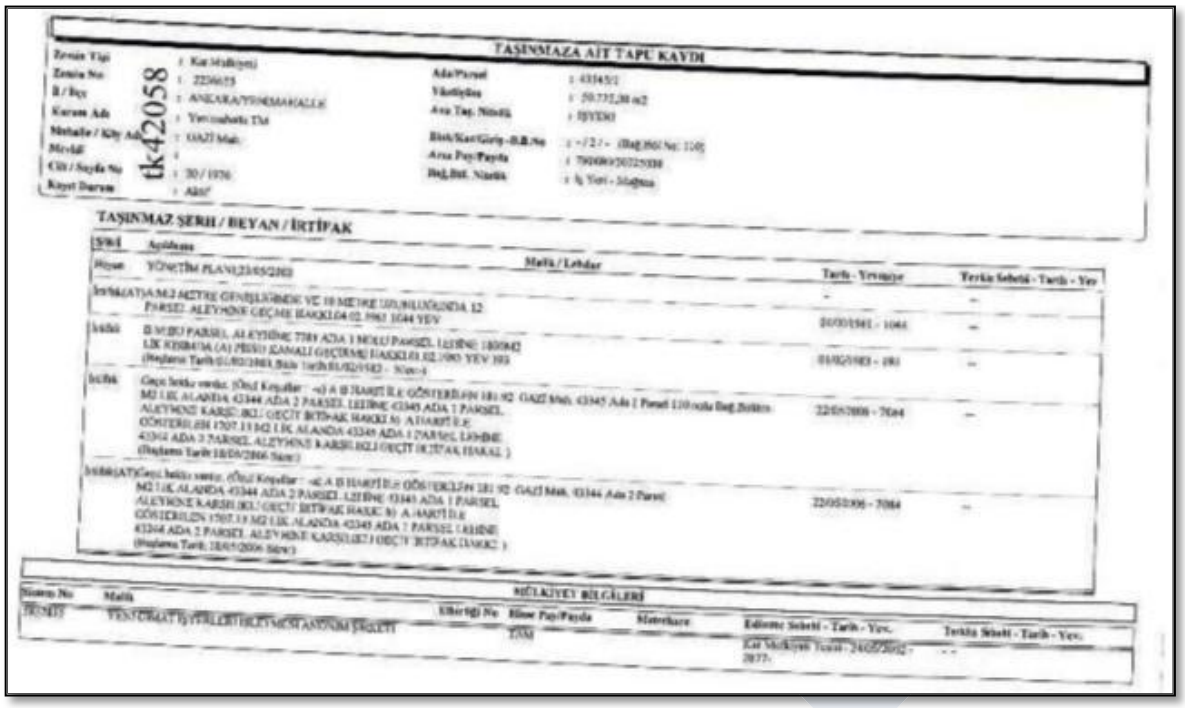
tk42058

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A.M.2 METRE GİNİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNİ GEÇME HAKKI,04.02.1964 1044 YEV.		04/02/1967 - 1044	-
İrtifak	9,00 M.DE PARSEL ALEYHİNE TPO ADA 1 SOLJI PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PİŞİR KANALI GEÇİRME HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983 Sükn Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 106 nolu Baş.Dilim M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNİ 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih :18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI (B) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNİ 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNİ KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih :18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
167/1982	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/05/2002 - 3877-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2236/55
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yetkisahıbı Tbl
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1977
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,30 m2
Arsa Taş. Nitelik : İş YERİ
Bloğ/Kat/Giriş-B.B.No : -/2/- (Bağ.Böl.No: 110)
Arsa Pay/Payda : 790000/50725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

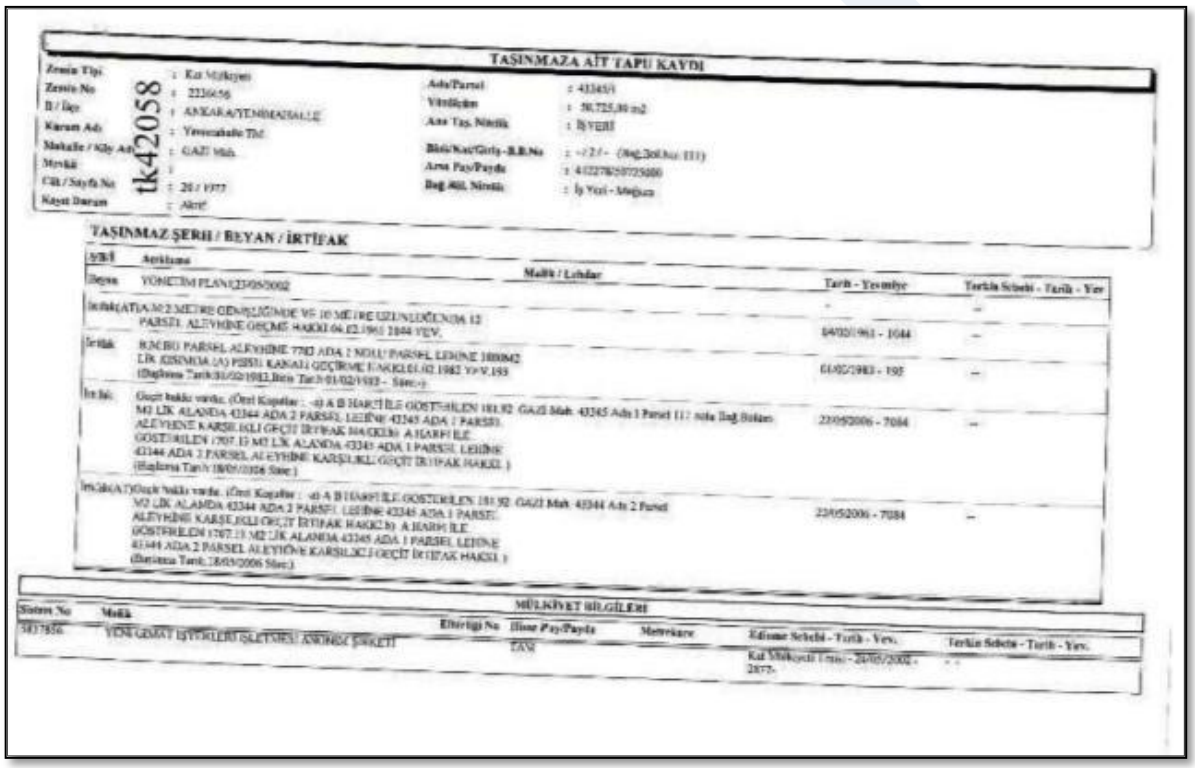
tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(23/05/2002)		-	-
İrtifak	(A)TAM M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 1044 YEV		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B NOLU PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK (DİSİNMA (A) PERSU) KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1982 YEV 193 (Başlama Tarih:01/02/1982,Bitiş Tarih:01/02/1982 - Süre:-)		01/02/1982 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI -b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 110 nolu Bağ.Böl.No	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak	(A)Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI -b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
583855	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		1/50		Kat Mülkiyeti Tesis - 24/05/2002 - 2877-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2236/56
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yetkisahıbı Tbl
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1977
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,30 m2
Arsa Taş. Nitelik : İş YERİ
Bloğ/Kat/Giriş-B.B.No : -/2/- (Bağ.Böl.No: 111)
Arsa Pay/Payda : 410278/50725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(23/05/2002		-	-
İrtifak	(A)TAM M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B NOLU PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LİK (DİSİNMA (A) PERSU) KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1982 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1982,Bitiş Tarih:01/02/1982 - Süre:-)		01/02/1982 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI -b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 111 nolu Bağ.Böl.No	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak	(A)Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI -b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
583856	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		1/50		Kat Mülkiyeti Tesis - 24/05/2002 - 2877-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

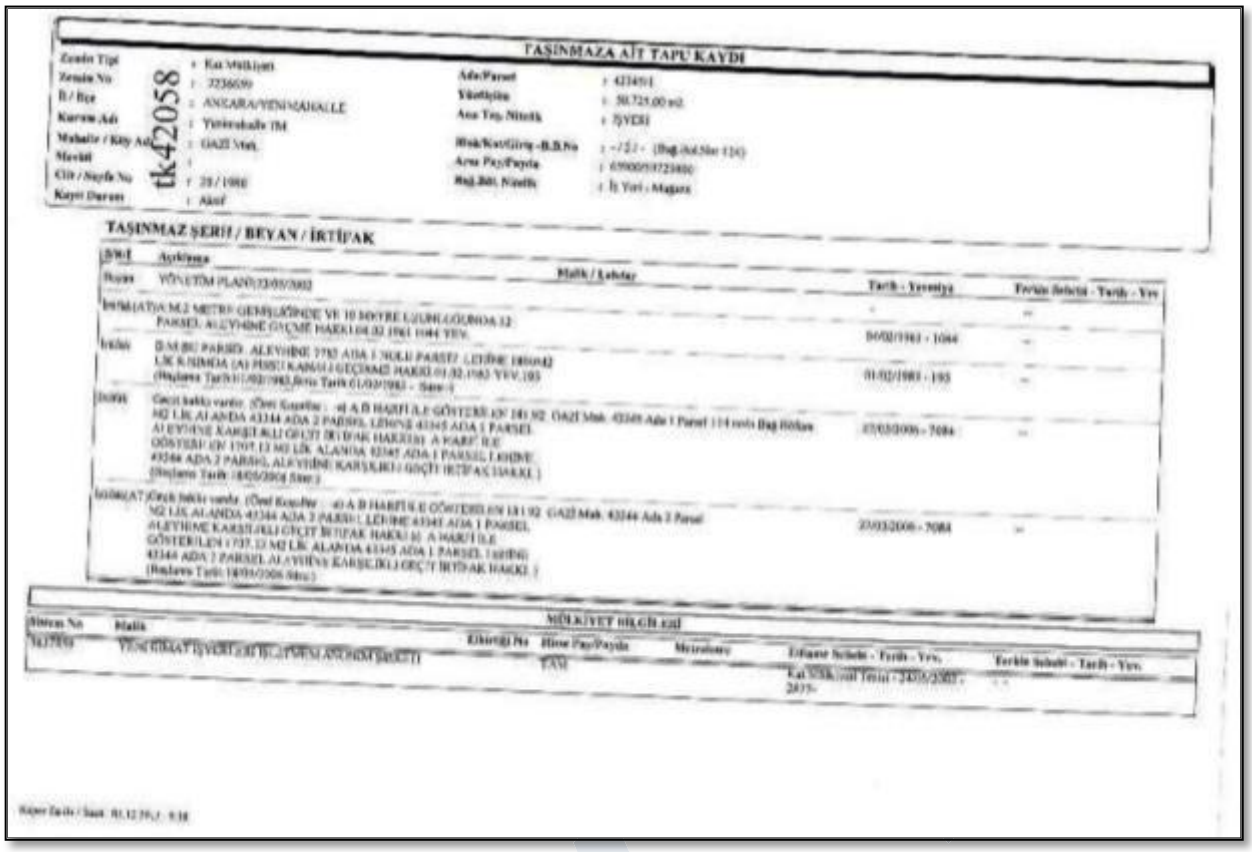
Raporlayanan: tk42058
Yeşim CAN
Kayıtlara Uygundur.
08.12.2013

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 7236559
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Tapu Müdürlüğü İM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1980
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.725,00 m2
Arsa Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.Nr: 113)
Arsa Pay/Payda : 7947b/30/125000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

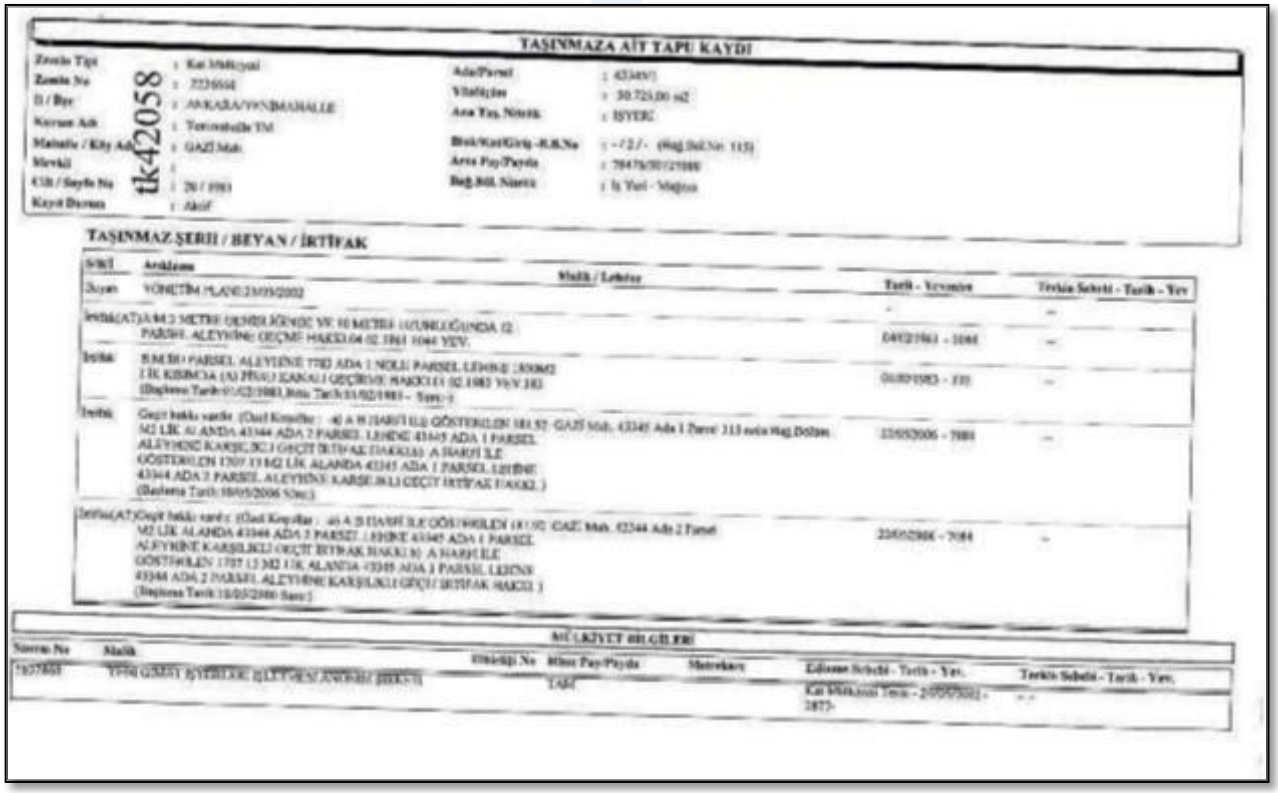
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/NO	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
Şerh(AT)	A 44.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
Şerh(İ)	B-M.BU PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180m42 LİK KISMDA (A) PİMU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
Şerh(İ)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 114 nolu Bağ Bölüm	23/03/2006 - 7084	-
Şerh(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	23/03/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet Tarihi - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YENİMAHALLE İŞYERİ KAT MALİKLERİ APARTMAN YÖNETİMİ	TAM		Kat Mülkiyeti Tesis - 24/05/2002 - 2875-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.19 / - 9:18



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 7236559
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Tapu Müdürlüğü İM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1980
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.725,00 m2
Arsa Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.Nr: 113)
Arsa Pay/Payda : 7947b/30/125000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/NO	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
Şerh(AT)	A 44.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
Şerh(İ)	B-M.BU PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180m42 LİK KISMDA (A) PİMU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
Şerh(İ)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 113 nolu Bağ Bölüm	23/03/2006 - 7083	-
Şerh(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	23/03/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet Tarihi - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YENİMAHALLE İŞYERİ KAT MALİKLERİ APARTMAN YÖNETİMİ	TAM		Kat Mülkiyeti Tesis - 24/05/2002 - 2875-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 323444
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1982
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Arsa Tas. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/2/- (Bağ.Bil.No: 116)
Arsa Pay/Payda : 12000/50725000
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

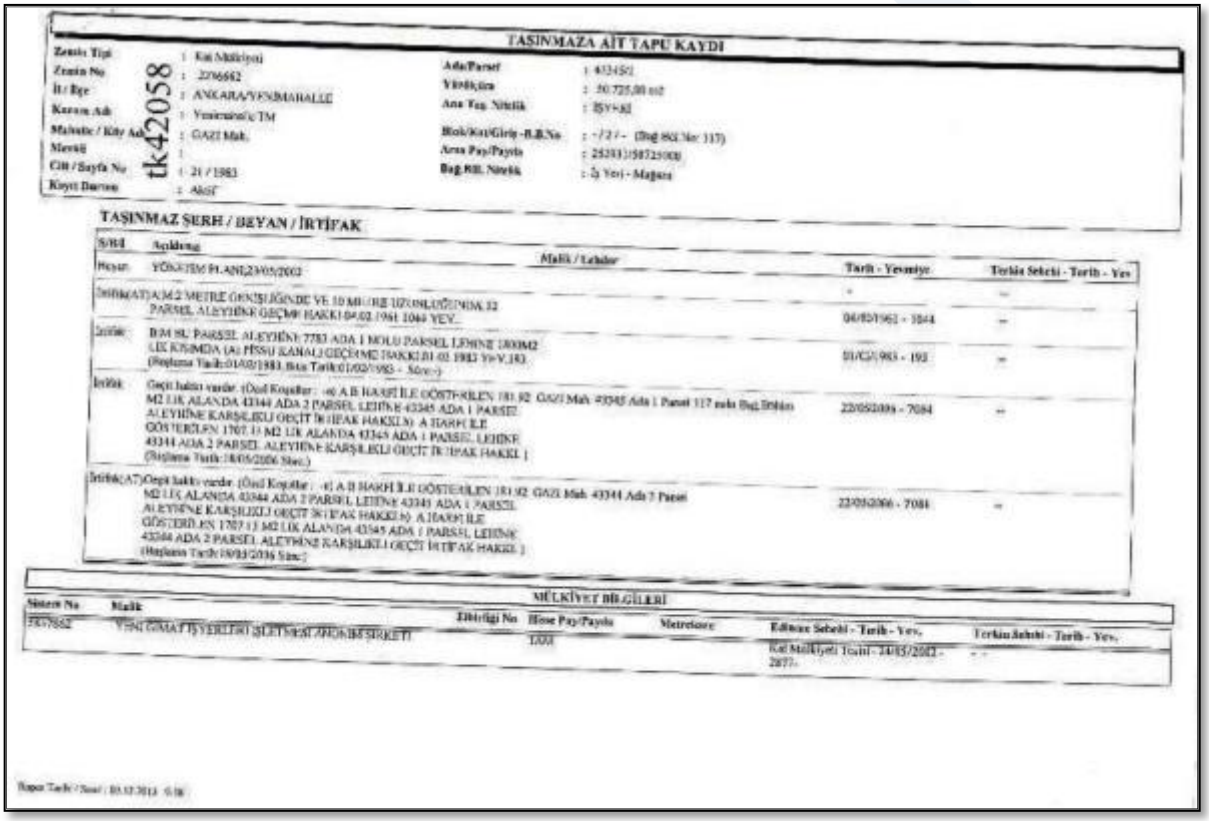
tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Rd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A M 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 32 PARSEL ALEYİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B M 8L PARSEL ALEYİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (AG PİSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 Y+V.193. (Başlama Tarih:01/02/1983 Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süresiz)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.11 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süresiz)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 116 nolu Bağ.Bilirkişi	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.11 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süresiz)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2576662	YENİ GIMAT İŞYERLERİ İŞLETMELİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1000		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877.	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2576662
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 1983
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Arsa Tas. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/2/- (Bağ.Bil.No: 117)
Arsa Pay/Payda : 25333/50725000
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Rd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A M 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 32 PARSEL ALEYİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B M 8L PARSEL ALEYİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (AG PİSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 Y+V.193. (Başlama Tarih:01/02/1983 Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süresiz)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.11 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süresiz)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 117 nolu Bağ.Bilirkişi	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.11 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süresiz)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2576662	YENİ GIMAT İŞYERLERİ İŞLETMELİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1000		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877.	- -

Rapor Tarih / Saat : 10.12.2014 6:16

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2236664
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Koron Adı : Yenimahalle İM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 1084
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 42345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Bb.No: 119)
Arsa Pay/Payda : 2996650/8725000
Bağ.Bil. Nitelik : İş Yeri - Mağaza

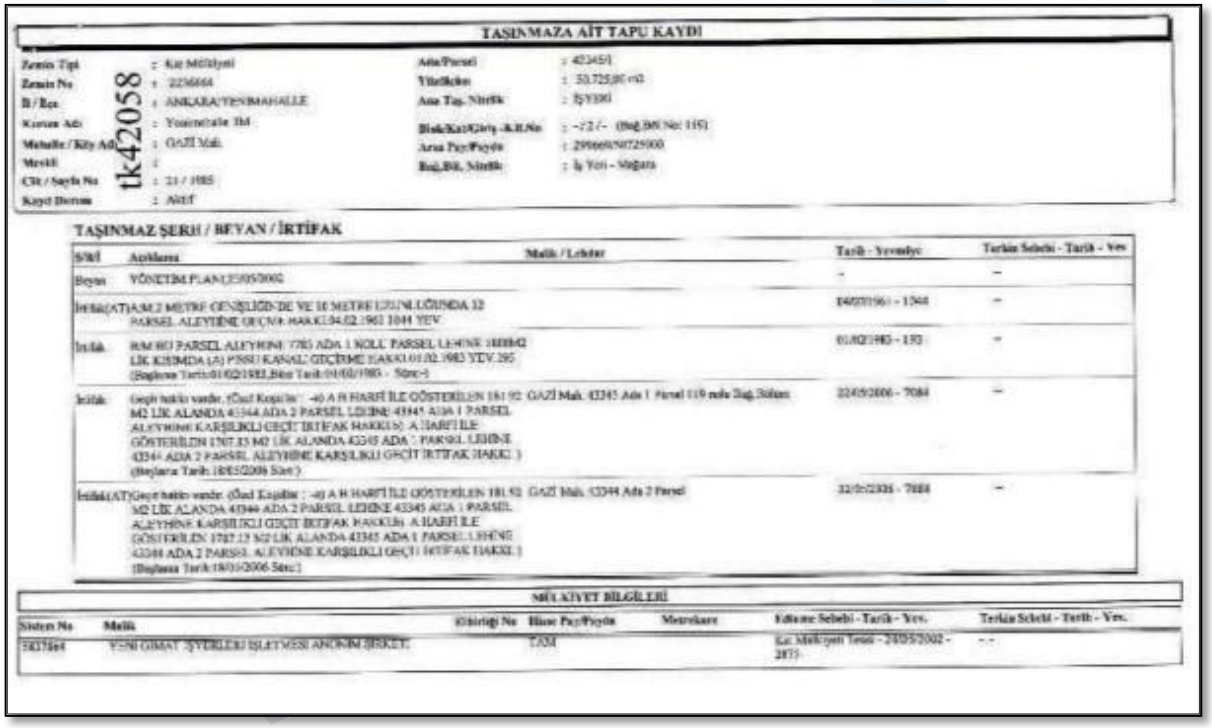
tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(25/05/2002)		-	-
İrtifak(AT)	A.M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 16 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 1044 YEV		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	BM BU PARSEL ALEYHİNE 7785 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000M2 LIK KISMDA (A) PİMSU KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 119 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5837564	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2236664
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Koron Adı : Yenimahalle İM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 1085
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 42345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Bb.No: 119)
Arsa Pay/Payda : 2996650/8725000
Bağ.Bil. Nitelik : İş Yeri - Mağaza

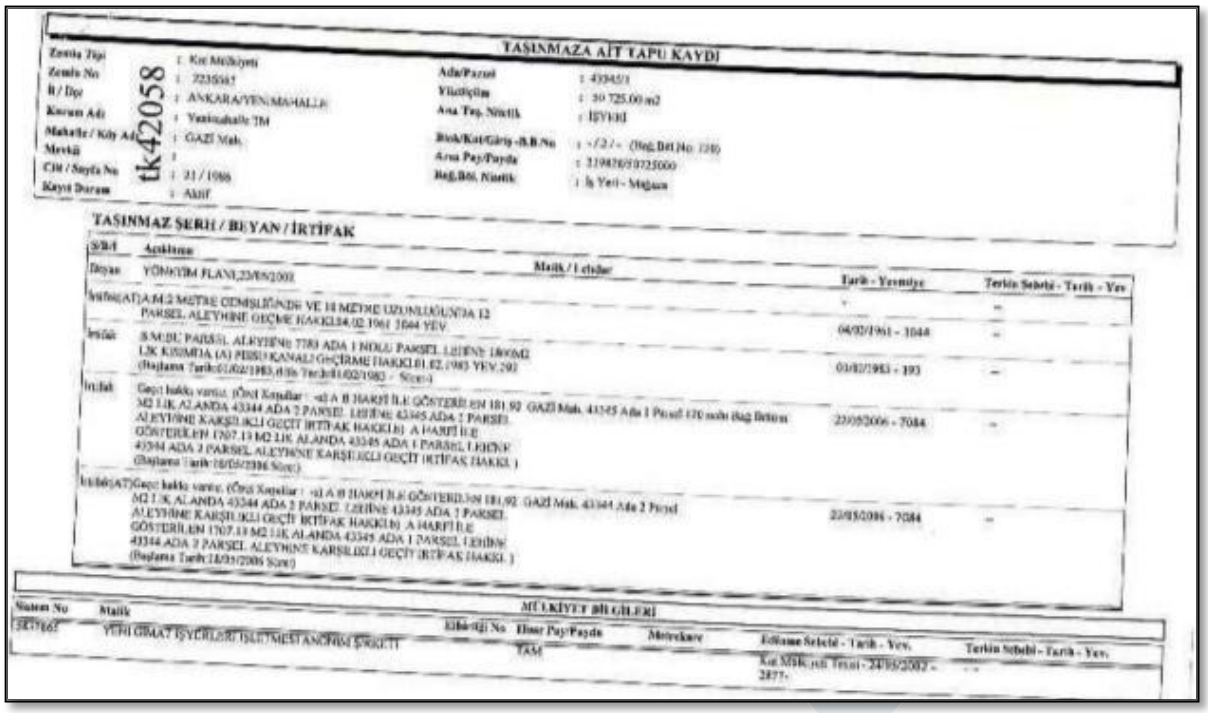
tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(25/05/2002)		-	-
İrtifak(AT)	A.M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 16 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 1044 YEV		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	BM BU PARSEL ALEYHİNE 7785 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000M2 LIK KISMDA (A) PİMSU KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 119 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5837564	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 7235661
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Koruma Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 1986
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30 725,00 m2
Arsa Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/2/- (Bağ.Böl.No: 121)
Arsa Pay/Payda : 31987659/725000
Bağ.Böl. Nitelik : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A-M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 18 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHINE GEÇME HAKKI,04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B-MEBC PARSEL ALEYHİNe 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180M2 LIK KISMDA (A) PİRİNÇ KANALI GEÇİRME HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süresi-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,15 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süresi-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 121 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,15 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süresi-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Bağ.Böl.No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
383766	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 7236666
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Koruma Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 1987
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30 725,00 m2
Arsa Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/2+ASMA/- (Bağ.Böl.No: 121)
Arsa Pay/Payda : 32281326/5072500
Bağ.Böl. Nitelik : ÇOK AMAÇLI GÖSTERİ SALONU

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A-M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 18 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI,04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B-MEBC PARSEL ALEYHİNe 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180M2 LIK KISMDA (A) PİRİNÇ KANALI GEÇİRME HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süresi-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,15 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süresi-)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,15 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süresi-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Bağ.Böl.No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
383766	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 423/49/1
Zemin No	: 2230668	Yüzölçüm	: 50.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Bol.Nav: 122)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 2182340/50725000
Cilt / Sayfa No	: 21 / 1988	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Muğzen
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:23/03/2002		-	-
İrtifak(AT)	M:2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI.04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	8 M.HU PARSEL ALEYHİNE 7785 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) MİSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 122 nolu Bağ.Böl.den	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5017868	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2007 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati: 03.12.2013 9:38

22

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 423/49/1
Zemin No	: 2230668	Yüzölçüm	: 50.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Bol.Nav: 122)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 2182340/50725000
Cilt / Sayfa No	: 21 / 1988	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Muğzen
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

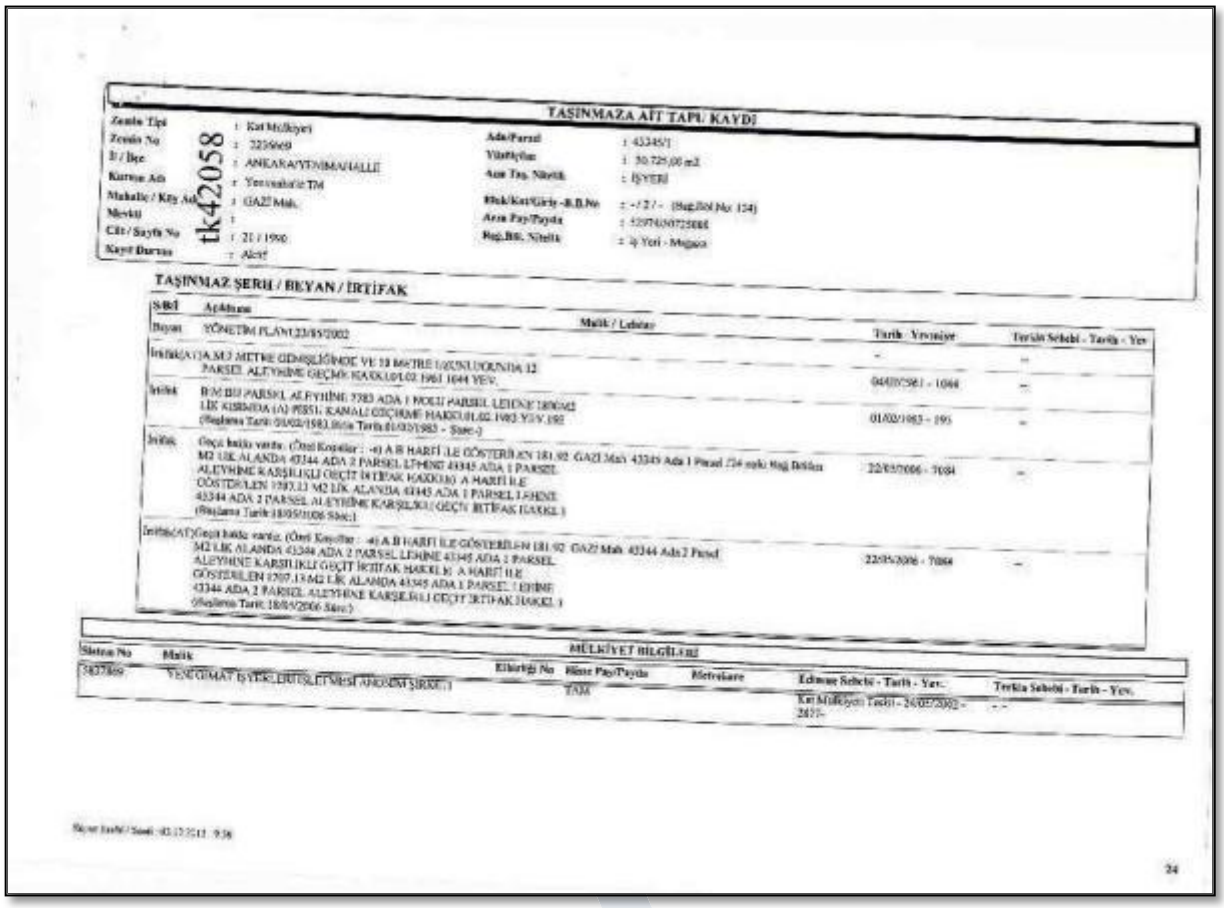
S.No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:23/03/2002		-	-
İrtifak(AT)	M:2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI.04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	8 M.HU PARSEL ALEYHİNE 7785 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) MİSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 122 nolu Bağ.Böl.den	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİYLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5017868	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2007 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati: 03.12.2013 9:38

23



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 223969
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 1990
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.725,00 m2
Asıl Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 124)
Arsa Pay/Payda : 5297450/725888
Beg.Böl. Niteliği : 4 Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

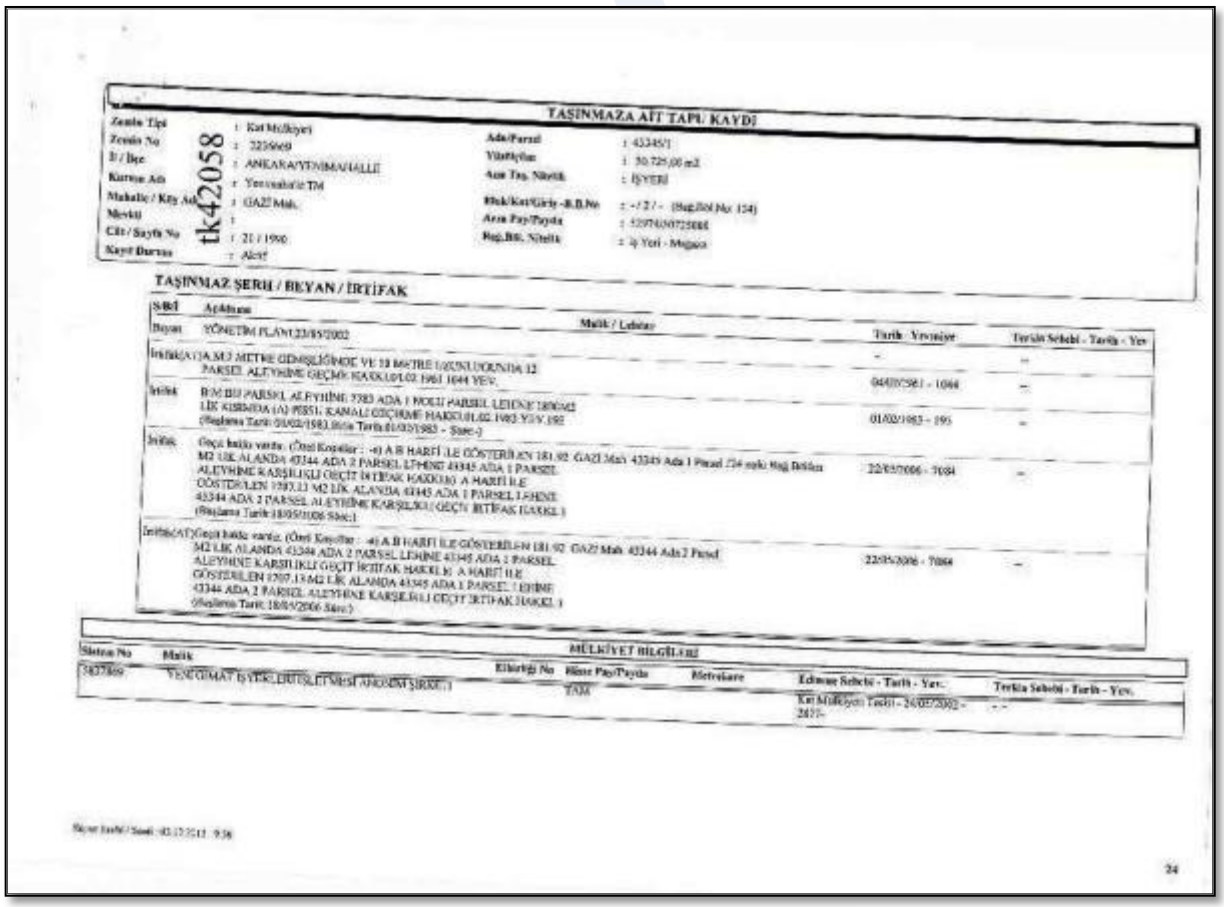
SBÖ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak	(A) A.M.3 METRE GİDMİŞLİĞİNDE VE 10 METRE 1/2ÜNÜ DOLDUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇMİŞ KAYDI 1/02/1961 1044 YEV.		04/07/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.BU PARSEL ALEYHİNE 7383 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1890M2 LİK KISMINDA (A) PESİL KANALI GEÇİRME HAKKI 01/02/1983 YEV.195 (Başlama Tarih: 01/02/1983 Bitiş Tarih: 01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 195	-
İrtifak	Geçiş hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNİ 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih: 18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel /24 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçiş hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNİ 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih: 18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3427Hes	YENİMAT İŞYERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/07/2002 - 2417-	- -

Bilgiler Tarihi / Saati: 02.12.2011 9:36

24



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 223969
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 1990
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 30.725,00 m2
Asıl Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 124)
Arsa Pay/Payda : 5297450/725888
Beg.Böl. Niteliği : 4 Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBÖ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak	(A) A.M.3 METRE GİDMİŞLİĞİNDE VE 10 METRE 1/2ÜNÜ DOLDUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇMİŞ KAYDI 1/02/1961 1044 YEV.		04/07/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.BU PARSEL ALEYHİNE 7383 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1890M2 LİK KISMINDA (A) PESİL KANALI GEÇİRME HAKKI 01/02/1983 YEV.195 (Başlama Tarih: 01/02/1983 Bitiş Tarih: 01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 195	-
İrtifak	Geçiş hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNİ 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih: 18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel /24 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçiş hakkı vardır. (Özel Koşullar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNİ 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 4) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih: 18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3427Hes	YENİMAT İŞYERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/07/2002 - 2417-	- -

Bilgiler Tarihi / Saati: 02.12.2011 9:36

24

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 2236470	Yüzölçüm	: 58.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Koordinat Adı	: Yenimahalle TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 125)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 52974/100250000
Cilt / Sayfa No	: 21 / 1991	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHINE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.HU PARSEL ALEYHINE 7383 ADA 1 NOLU PARSEL LEHINE 1800M2 LIK KISMDA (A) PISSU KANALI GEÇIRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 125 nolu Bağ.Bölüm M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2837870	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 05.12.2012 9:38

25

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 2236471	Yüzölçüm	: 58.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Koordinat Adı	: Yenimahalle TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 126)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 45447/100250000
Cilt / Sayfa No	: 21 / 1992	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHINE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.HU PARSEL ALEYHINE 7383 ADA 1 NOLU PARSEL LEHINE 1800M2 LIK KISMDA (A) PISSU KANALI GEÇIRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 126 nolu Bağ.Bölüm M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2837871	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 05.12.2012 9:38

26

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 2226072	Yüzölçüm	: 50.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İş Yeri
Kurum Adı	: Yenimahalle Tkl	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Beg.BN No: 127)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 6190/50725000
Mevkii	:	Beğ.Bld. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 70 / 1983		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SET	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	YÖNETİM PLANI,23/06/2002		-	-
İrtifak	ÜNİKATA,M2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI,04.02.1981 1944 YEV		09/02/1967 - 1044	-
İrtifak	B MİZİ PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 3 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PİŞİRİ KANALI GEÇİRME HAKKI,01.02.1983 YEV,193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kayıtlar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,16) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,1 (Başlama Tarih:18/05/2004 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 127 nolu Beğ.Bölüm	27/07/2006 - 7084	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kayıtlar : -4) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,16) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,) (Başlama Tarih:18/05/2004 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Edinme Şekli	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YENİMAHALLE İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati: 02.12.2013 9:26

27

Raporlayan: [illegible]-01058
Yetki Kodu
[illegible]yandır
02.12.2013

Rapor Tarihi / Saati: 02.12.2013 9:26

30

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 435/45
Zemin No	: 2256873	Yüzölçüm	: 50.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Tas. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/1/- (Bağ.Böl.No: 128)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 72655/50725000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 31 / 1994		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Dl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	--
İrtifak	(AT)A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	--
İrtifak	B.MEBU PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000M2 LİK KISMDA (A) PİSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 128 nolu Bağ.Böl.No	22/05/2006 - 7884	--
İrtifak	(AT)Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7884	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	İlk/Hiz. No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5837834	YENİ GİMAT İŞ YERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 20/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 9:18

38

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 435/45
Zemin No	: 2256873	Yüzölçüm	: 50.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Tas. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/1/- (Bağ.Böl.No: 91)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 124842/50725000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1993		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Dl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002		-	--
İrtifak	(AT)A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	--
İrtifak	B.MEBU PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000M2 LİK KISMDA (A) PİSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 91 nolu Bağ.Böl.No	22/05/2006 - 7884	--
İrtifak	(AT)Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7884	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	İlk/Hiz. No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5837834	YENİ GİMAT İŞ YERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 20/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 9:16

16

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 2236637	Yüzölçüm	: 30.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENIMAHALLE	Ana Taş. Nitelik	: İŞYERI
Karum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Baş.Böl.No: 92)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 2249439/5072000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1958		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	--
İrtifak(AT)	A M2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	--
İrtifak	B-C-D-E-F PARSEL ALEYHİNE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PİSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 92 nolu Bağ.Böl.no	22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5837837	YENİ GIMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati: 03.12.2012 9:26

17

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 2236638	Yüzölçüm	: 30.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENIMAHALLE	Ana Taş. Nitelik	: İŞYERI
Karum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Baş.Böl.No: 94)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 120136/5072000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1960		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	--
İrtifak(AT)	A M2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	--
İrtifak	B-C-D-E-F PARSEL ALEYHİNE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PİSSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.194 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 94 nolu Bağ.Böl.no	22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5837839	YENİ GIMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati: 03.12.2012 9:26

19

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 225661
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1961
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/1/7- (Bağ.Böl.No: 95)
Arsa Pay/Payda : 120136/5072500
Bağ.Böl. Nitelik : İş Yeri - Mağaza

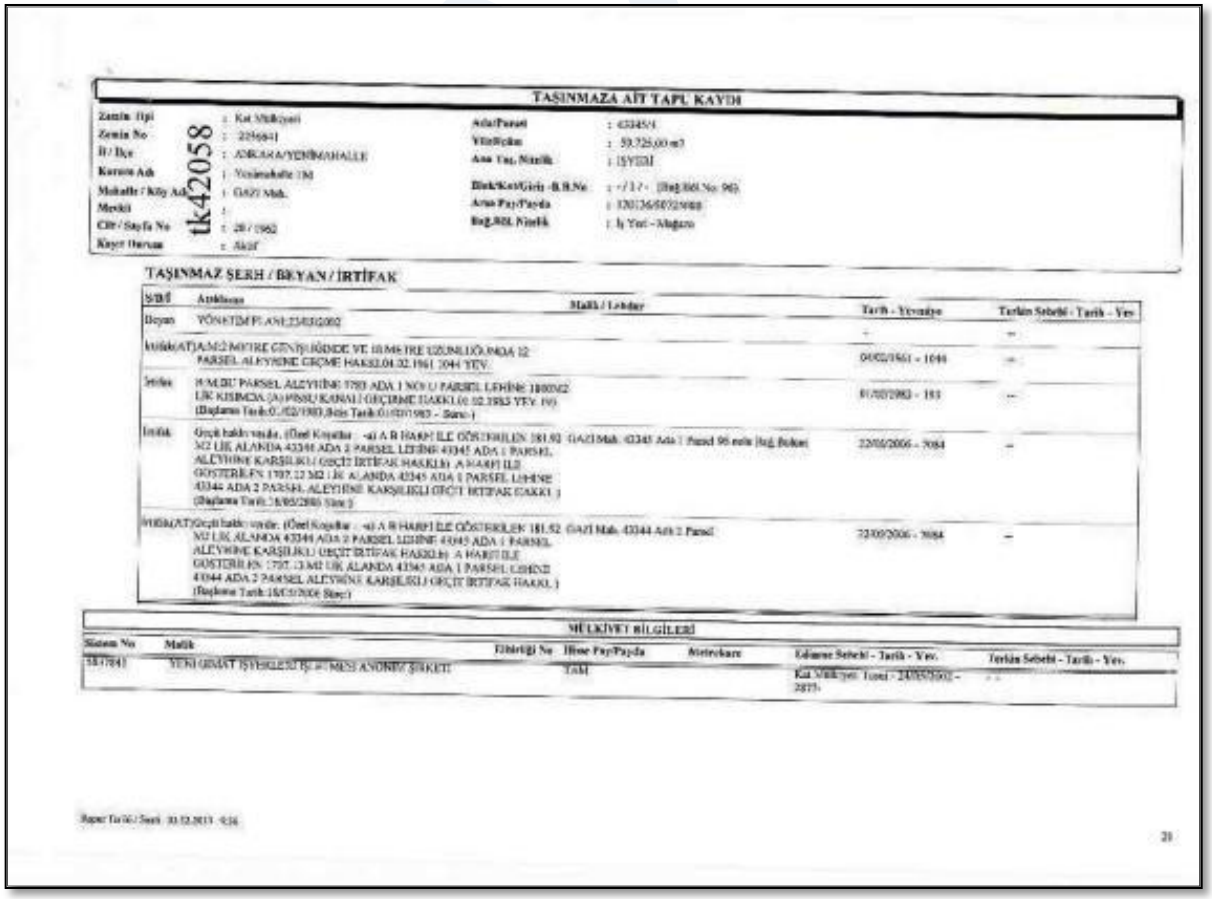
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:23/03/2002		-	--
İrtifak(AT)	A:M:2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHINE GEÇME HAKKI.04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	--
İrtifak	B:M:BU PARSEL ALEYHINE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHINE 1800M2 LIK KISIMDA (A) PISSU KANALI GEÇIRME HAKKI.01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:04/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 95 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ünitelik No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5847041	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞL. A.Ş. (MESA ANONİM ŞİRKETİ)		Tam		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	--

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2013 9:26



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 225661
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1961
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : -/1/7- (Bağ.Böl.No: 95)
Arsa Pay/Payda : 120136/5072500
Bağ.Böl. Nitelik : İş Yeri - Mağaza

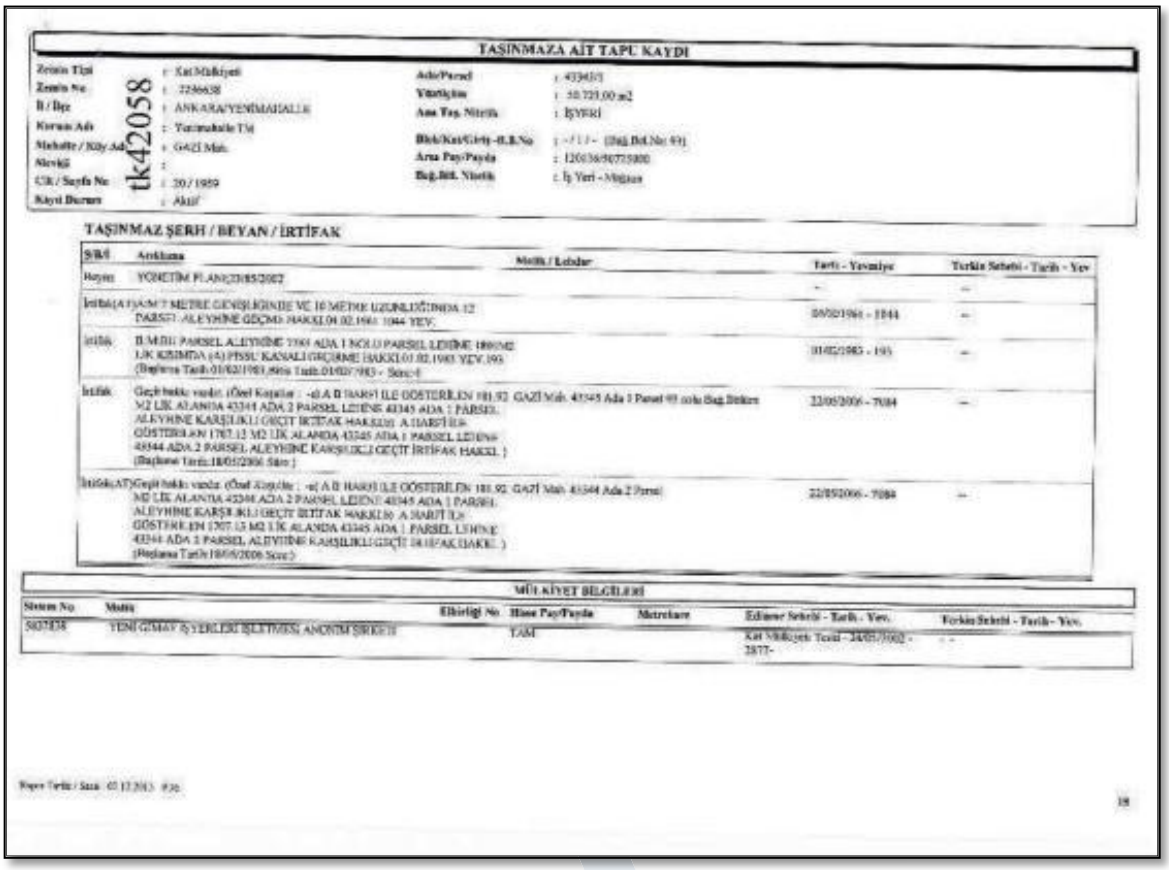
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:23/03/2002		-	--
İrtifak(AT)	A:M:2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHINE GEÇME HAKKI.04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	--
İrtifak	B:M:BU PARSEL ALEYHINE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHINE 1800M2 LIK KISIMDA (A) PISSU KANALI GEÇIRME HAKKI.01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:04/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 95 nolu Bağ.Bölüm	22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHINE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHINE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇIT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ünitelik No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5847041	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞL. A.Ş. (MESA ANONİM ŞİRKETİ)		Tam		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	--

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2013 9:26



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2236638
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1959
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43945/3
Yüzölçüm : 50.721,00 m2
Ana Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 93)
Arsa Pay/Payda : 120136/507500
Bağ.Böl. Nitelik : İş Yeri - Müştere

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

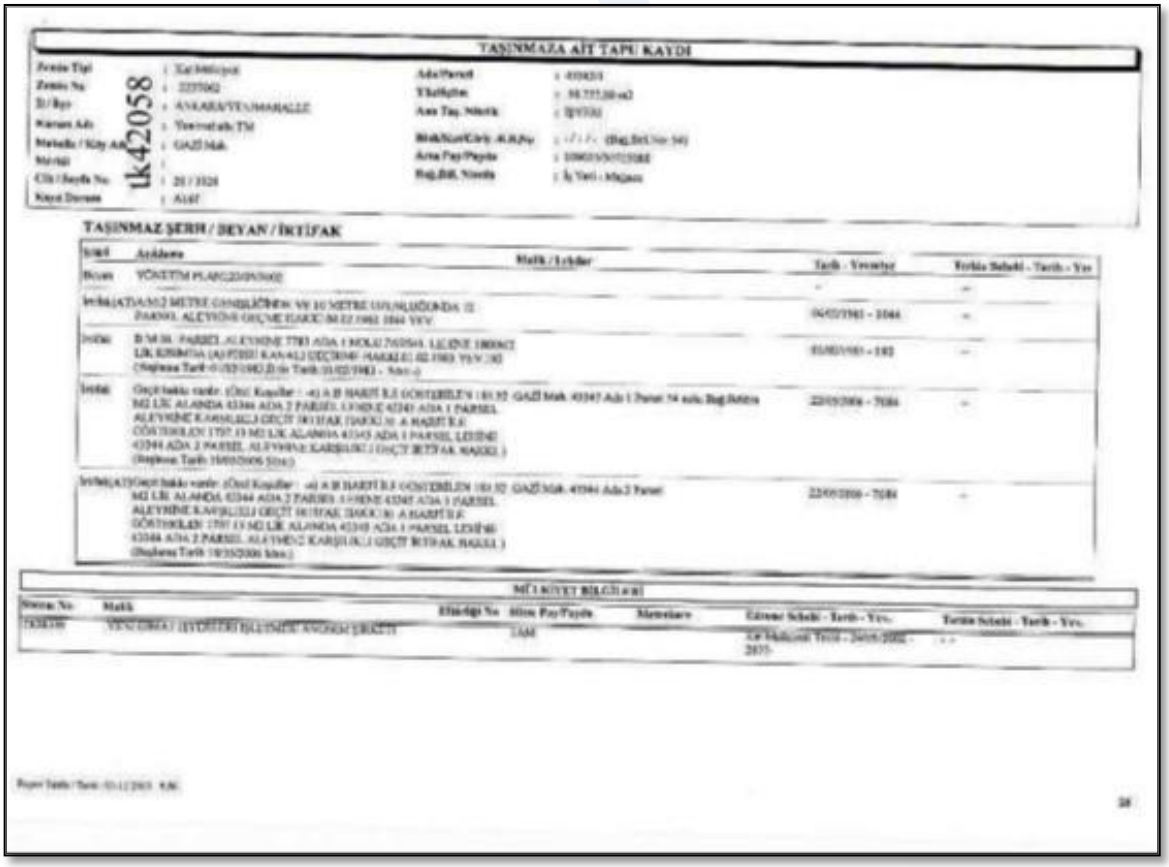
Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(20/05/2002)		-	-
İrtifak	(A FJASM 7 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.III PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180(M2 LIK KISMINA (A) PESU KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 93 nolu Bağ.Böleni	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak	(A)Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıranın No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5637858	YENİ GİMAV İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saat: 05.12.2013 - 9:36

18



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2237062
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1928
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43945/3
Yüzölçüm : 50.721,00 m2
Ana Taş. Nitelik : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 94)
Arsa Pay/Payda : 120136/507500
Bağ.Böl. Nitelik : İş Yeri - Müştere

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(20/05/2002)		-	-
İrtifak	(A FJASM 7 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B.M.III PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180(M2 LIK KISMINA (A) PESU KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 94 nolu Bağ.Böleni	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak	(A)Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:-)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıranın No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
7438180	YENİ GİMAV İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saat: 05.12.2013 - 9:36

20

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 2224640	Yüzölçüm	: 38.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Arsa Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Koruma Adı	: Yenimahalle TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Blok/Kat/Girişi -B.B.No	: -/1/- (Bağ.Böl.No: 98)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 1001365073/8000
Cilt / Sayfa No	: 26 / 1964	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ref	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/09/2002		-	-
İrtifak(A)	43M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 18 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B/MAL PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000/2 LIK KISMDA (A) PERSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:0/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır (Özel Kayıtlar : «0 A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 0 A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 97 nolu Bağ.Böl.no	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(A)	Geçit hakkı vardır (Özel Kayıtlar : «0 A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 0 A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Hissedeki No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2837862	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati: 05.12.2012 9:54

22

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43345/1
Zemin No	: 2224640	Yüzölçüm	: 38.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Arsa Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Koruma Adı	: Yenimahalle TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Blok/Kat/Girişi -B.B.No	: -/1/- (Bağ.Böl.No: 98)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 1001365073/8000
Cilt / Sayfa No	: 26 / 1964	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ref	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/09/2002		-	-
İrtifak(A)	43M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 18 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	B/MAL PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000/2 LIK KISMDA (A) PERSU KANALI GEÇİRME HAKKI 01.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:0/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır (Özel Kayıtlar : «0 A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 0 A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 98 nolu Bağ.Böl.no	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(A)	Geçit hakkı vardır (Özel Kayıtlar : «0 A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LIK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI 0 A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LIK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Hissedeki No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2837862	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati: 05.12.2012 9:54

23

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4334/1
Zemin No	: 2236643	Yüzölçüm	: 50.755,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Nitelik	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 68)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 251754/5075000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: 2 Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 28 / 1964		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Rd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak	ATA M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	BUNUN PARSEL ALEYHİNE 7703 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800/42 LİK KISMDA (A) PSRSO KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih 01/02/1983,Bitiş Tarih 01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Ünü Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 98 nolu Bağ.Böl.Ön	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak	ATA Geçit hakkı vardır. (Ünü Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3417810	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2013 9:56

23

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4334/1
Zemin No	: 2236644	Yüzölçüm	: 50.755,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Nitelik	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2-1,2,3,AS / - (Bağ.Böl.No: 99)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 503000/5075000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Sosyal Tesis - Sinema
Cilt / Sayfa No	: 28 / 1964		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

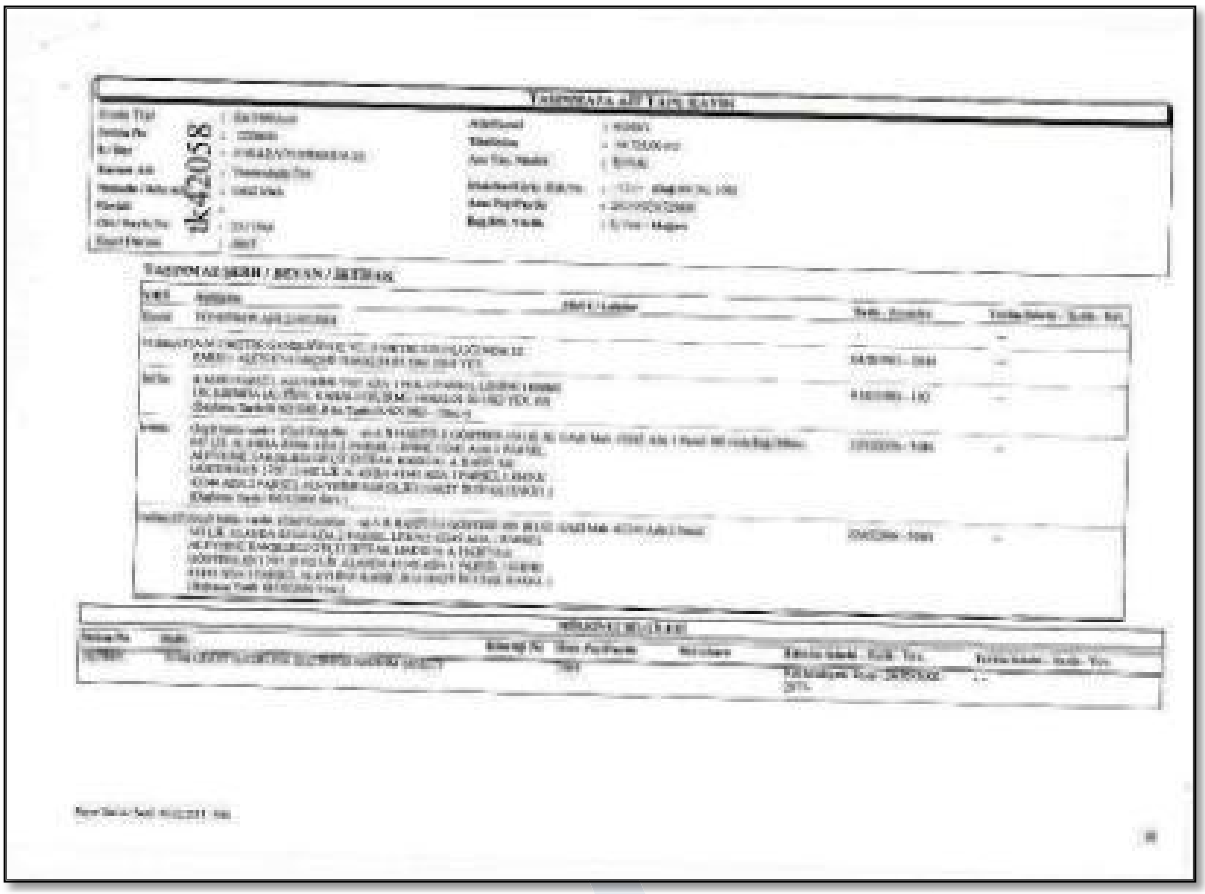
S/Rd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002		-	-
İrtifak	ATA M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	BUNUN PARSEL ALEYHİNE 7703 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800/42 LİK KISMDA (A) PSRSO KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih 01/02/1983,Bitiş Tarih 01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Ünü Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 99 nolu Bağ.Böl.Ön	22/05/2006 - 7084	-
İrtifak	ATA Geçit hakkı vardır. (Ünü Kısıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	-

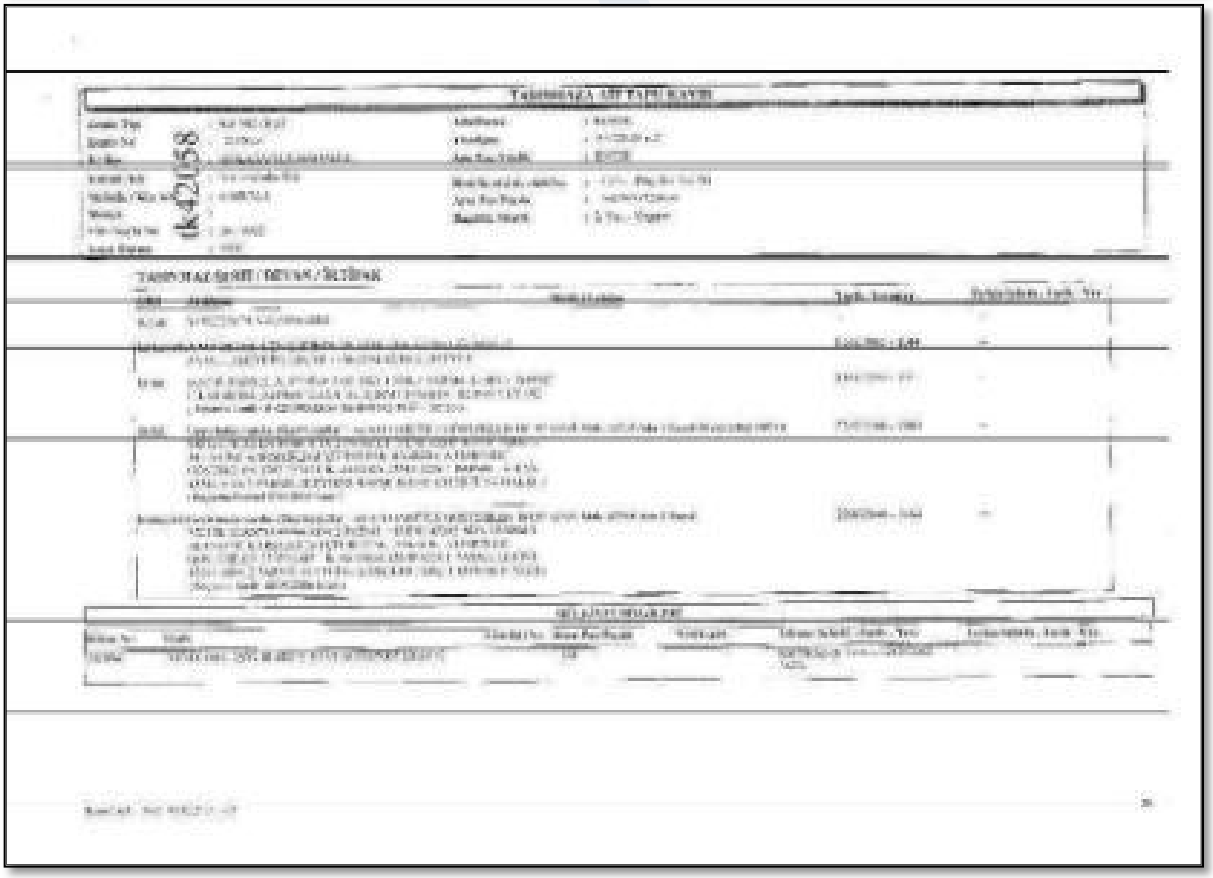
MÜLKİYET BİLGİLERİ

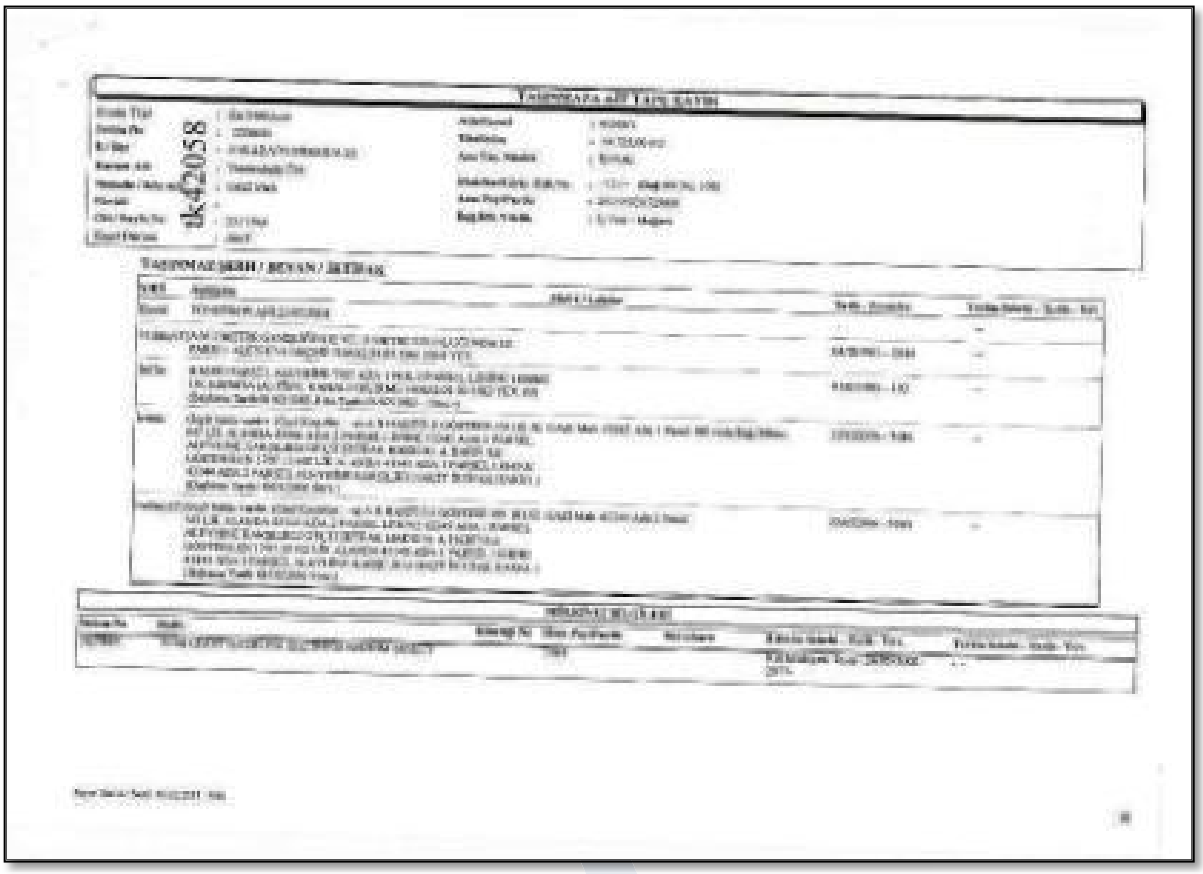
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3417814	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

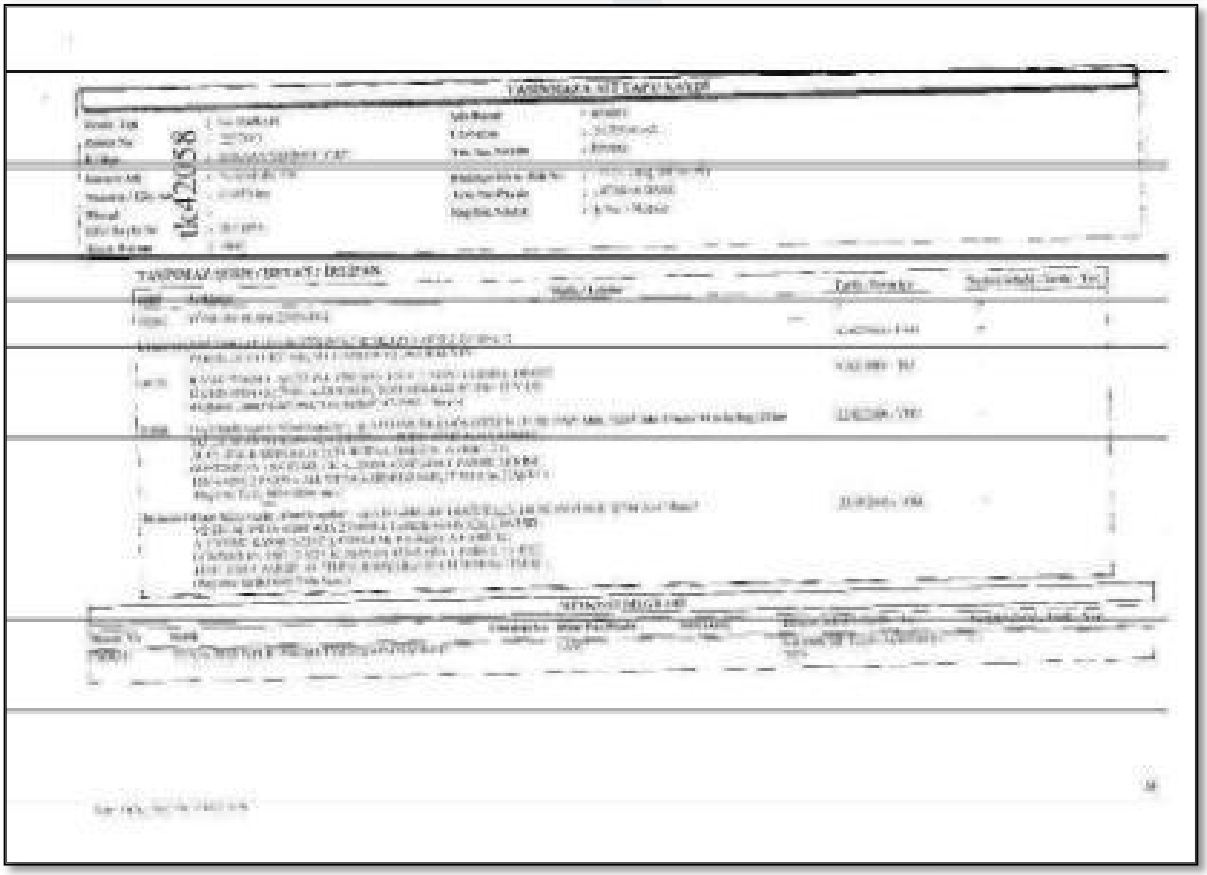
Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2013 9:56

24







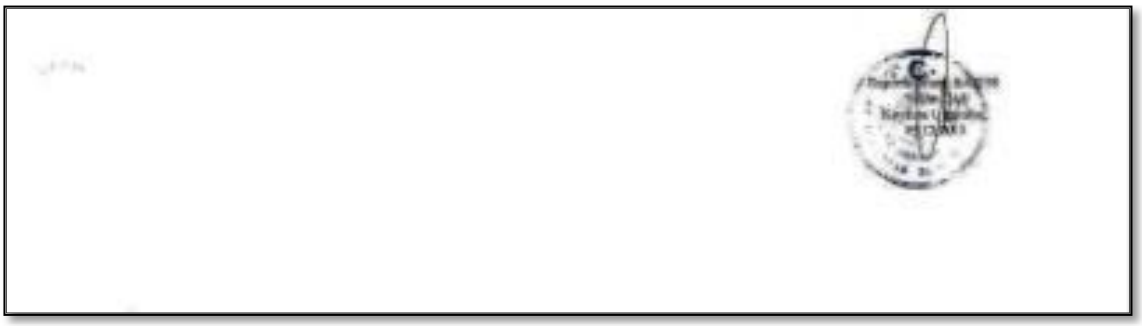


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

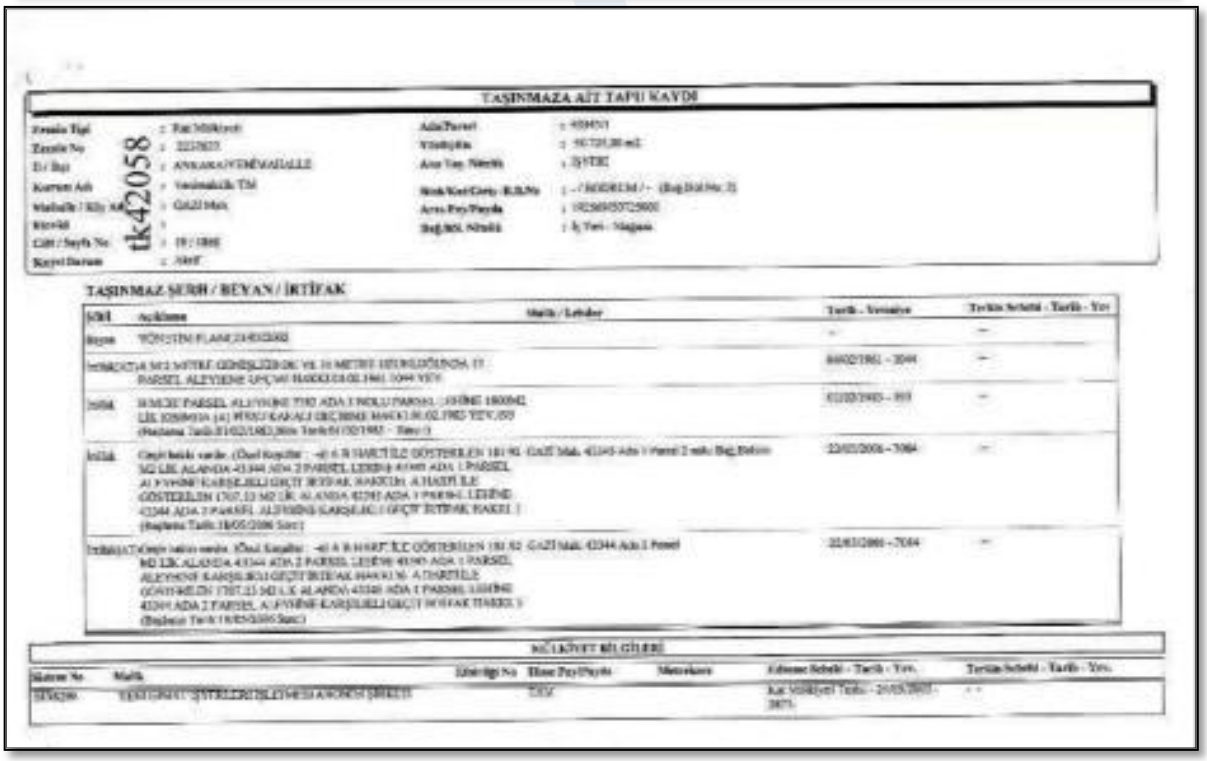
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43349/7
Zemin No	: 2127021	Yüzölçüm	: 50.525,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/1BODRUM/-- (Dağ.Bk.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1/1000000/1000000
Mevkii	:	Dağ.Bk. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1869		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

İŞLEM	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(23/03/2010)		-	--
İrtifak	AT(A) 30.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 3044 YEV)		04/02/1961 - 3044	--
İrtifak	B(A) 80 PARSEL ALEYHİNE 7780 ADA 1 NOLLU PARSEL LEHİNE 1000M2 LİK KISMDA (A) PİSİU KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1983 YEV.395) (Dağıtma Tarihi:01/03/1983 Ana Tarih:01/02/1983 - Süre: -)		01/02/1983 - 395	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(-b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 3 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Dağıtma Tarihi:22/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43347 Ada 1 Parsel 3 nolu Dağ.Bölüm	22/05/2006 - 7081	--
İrtifak	AT(Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(-b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Dağıtma Tarihi:23/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	23/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıranın No	Malik	Ehliyetli No	Hisse Pay/Payda	Mevkiiyeti	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30/43349	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saat : 05.12.2013 9:54 — 3

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 43349/1
Zemin No	: 2127024	Yüzölçüm	: 30.727,20 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/1BODRUM/-- (Dağ.Bk.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 43349/1000000
Mevkii	:	Dağ.Bk. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1870		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

İŞLEM	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI(23/03/2010)		-	--
İrtifak	AT(A) 30.2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI(04.02.1961 3044 YEV)		04/02/1961 - 3044	--
İrtifak	B(A) 80 PARSEL ALEYHİNE 7780 ADA 1 NOLLU PARSEL LEHİNE 1000M2 LİK KISMDA (A) PİSİU KANALI GEÇİRME HAKKI(01.02.1983 YEV.395) (Dağıtma Tarihi:01/03/1983 Ana Tarih:01/02/1983 - Süre: -)		01/02/1983 - 395	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(-b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 3 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Dağıtma Tarihi:22/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43347 Ada 1 Parsel 4 nolu Dağ.Bölüm	22/05/2006 - 7081	--
İrtifak	AT(Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(-b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Dağıtma Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıranın No	Malik	Ehliyetli No	Hisse Pay/Payda	Mevkiiyeti	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30/43349	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saat : 05.12.2013 9:54 — 4

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Parsel No : 2237025
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 19 / 1872
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4334/51
Yüzölçüm : 50.525,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Bina/Kat/Giriş -B.B.No : - / HOOBRCM7 - (Bağ.Bbl.No: 5)
Arsa Pay/Payda : 2301630/5250000
Bağ.Bbl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

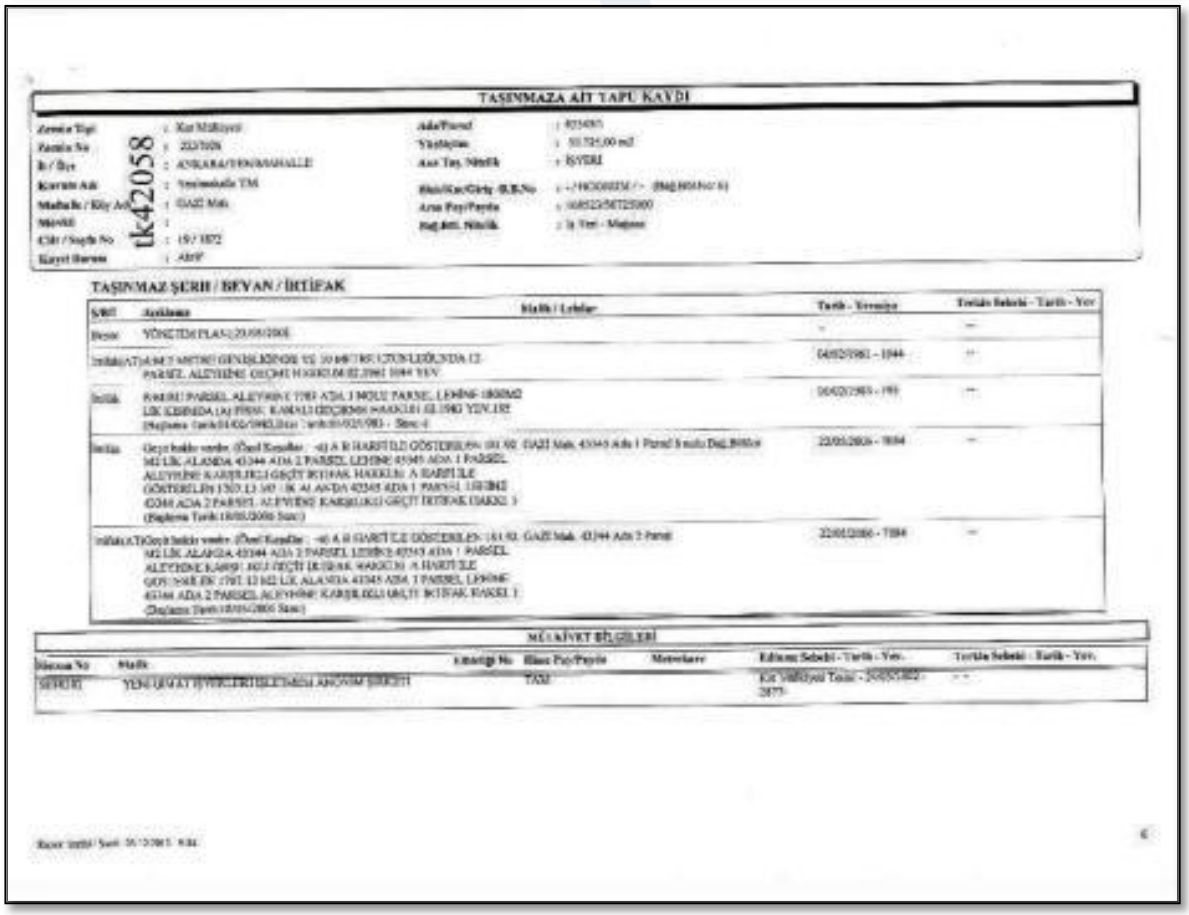
TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/RÜ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/03/1989	-		--
İrtifak(ATA)	[illegible] METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 13 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1981 [illegible] YEV.		04/02/1981 - 1344	--
İrtifak	[illegible] PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 MOLU PARSEL LEHİNE [illegible] LİK KISMINDA (A) [illegible] KANALI GEÇİRME HAKKI 01.1980 YEV.[illegible] (Bağlama Tarih:[illegible] Sayı:-)		[illegible] - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A İLİ HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ.Bblm [illegible] M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarihi:[illegible] Sayı:)		22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(ATA)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A İLİ HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel [illegible] M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarihi:[illegible] Sayı:)		22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Edinildiği No	Hisse Pay/Payda	Mevkiisi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1(TEKİL)	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - [illegible] - 2877-	--

Rapor Tarihi/Saati : [illegible]



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Parsel No : 2237026
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 19 / 1872
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 4334/51
Yüzölçüm : 50.525,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Bina/Kat/Giriş -B.B.No : - / HOOBRCM7 - (Bağ.Bbl.No: 6)
Arsa Pay/Payda : [illegible]
Bağ.Bbl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/RÜ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/03/1989	-		--
İrtifak(ATA)	[illegible] METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 13 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1981 [illegible] YEV.		04/02/1981 - 1344	--
İrtifak	[illegible] PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 MOLU PARSEL LEHİNE [illegible] LİK KISMINDA (A) [illegible] KANALI GEÇİRME HAKKI 01.1980 YEV.[illegible] (Bağlama Tarih:[illegible] Sayı:-)		[illegible] - 193	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A İLİ HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ.Bblm [illegible] M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarihi:[illegible] Sayı:)		22/05/2006 - 7084	--
İrtifak(ATA)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A İLİ HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel [illegible] M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarihi:[illegible] Sayı:)		22/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Edinildiği No	Hisse Pay/Payda	Mevkiisi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1(TEKİL)	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - [illegible] - 2877-	--

Rapor Tarihi/Saati : [illegible]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

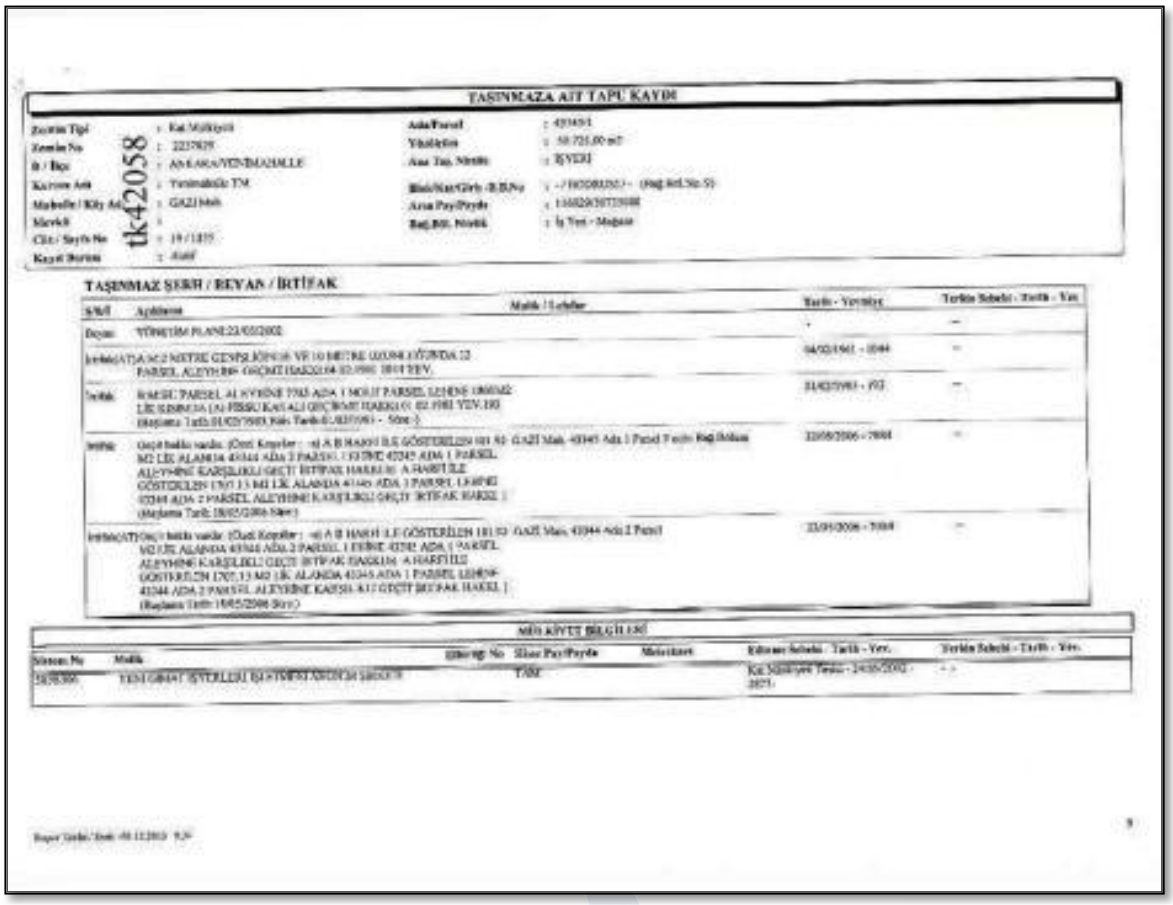
MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 223709
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 19 / 1375
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

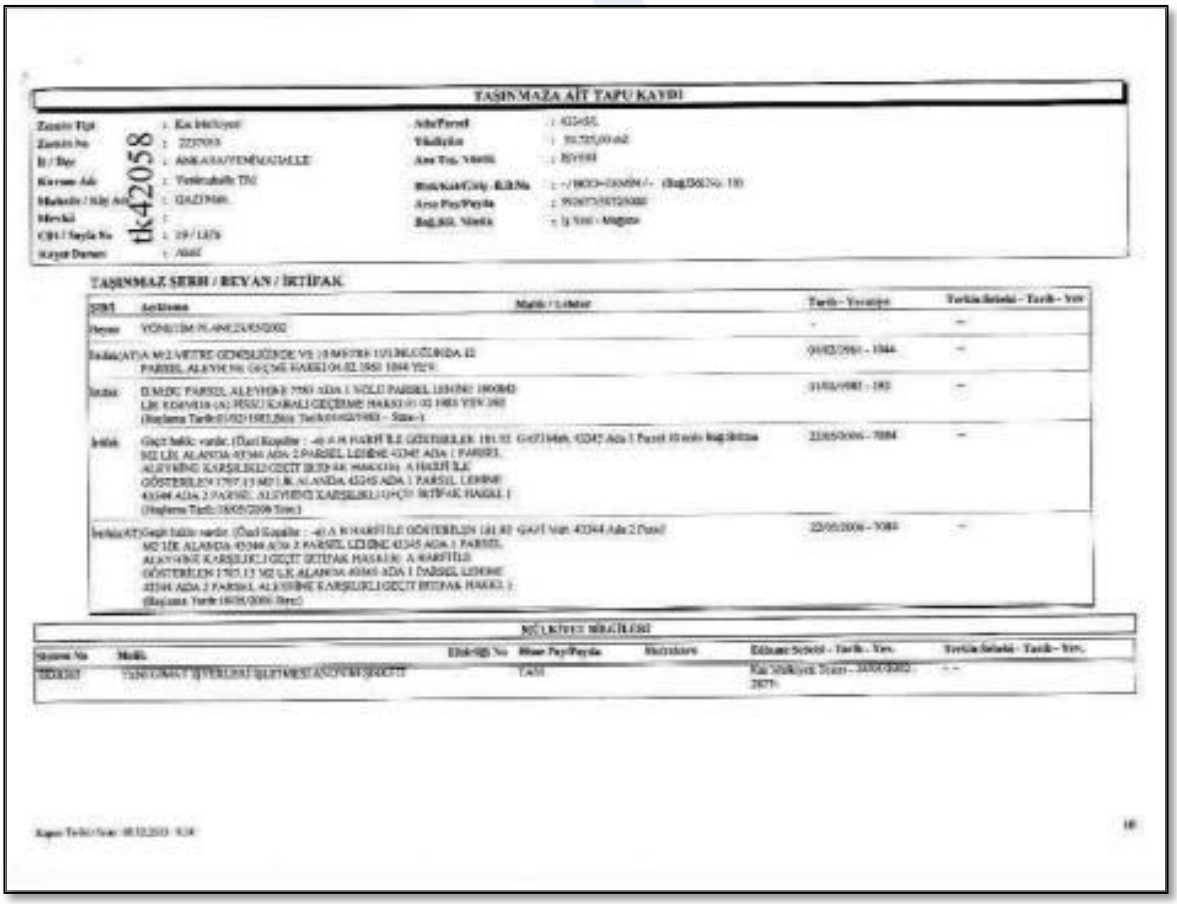
Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş /B.B.No : -/ 1000BLOK/ - (Bağ.Bil.No: 5)
Arsa Pay/Payda : 1/1000/20/72000
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/N	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002	-		-
Şerh	(AT)A M:2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI 04.02.1960 1044 YEV.		04/02/1960 - 1044	-
Şerh	B MEDC PARSEL ALEYHİNE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000/40 LİK KISMINDA (A) FERRU KARALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.93 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI] (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7884	-
İrtifak	(AT)Geçit hakkı vardır. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.93 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI] (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7884	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraya No	Malik	Edinme No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
10,00,000	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2071	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 223709
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 19 / 1375
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş /B.B.No : -/ 1000BLOK/ - (Bağ.Bil.No: 10)
Arsa Pay/Payda : 1/1000/20/72000
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/N	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/05/2002	-		-
Şerh	(AT)A M:2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI 04.02.1960 1044 YEV.		04/02/1960 - 1044	-
Şerh	B MEDC PARSEL ALEYHİNE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000/40 LİK KISMINDA (A) FERRU KARALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.93 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI] (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7884	-
İrtifak	(AT)Geçit hakkı vardır. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.93 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI] (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7884	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraya No	Malik	Edinme No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
10,00,000	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2071	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2237/01
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 19 / 1882
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 96.755,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş /B.B.No : -/1BOD+2ZEM+1./- (Dağ.Bil.Nr:10)
Arsa Pay/Payda : 4851/1850372/5000
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002	-	-	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Edinciği No	Hisse Pay/Paydaş	Mirasçıları	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - [illegible] - 2873	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2237/02
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1888
Kayıt Durum : Aktif

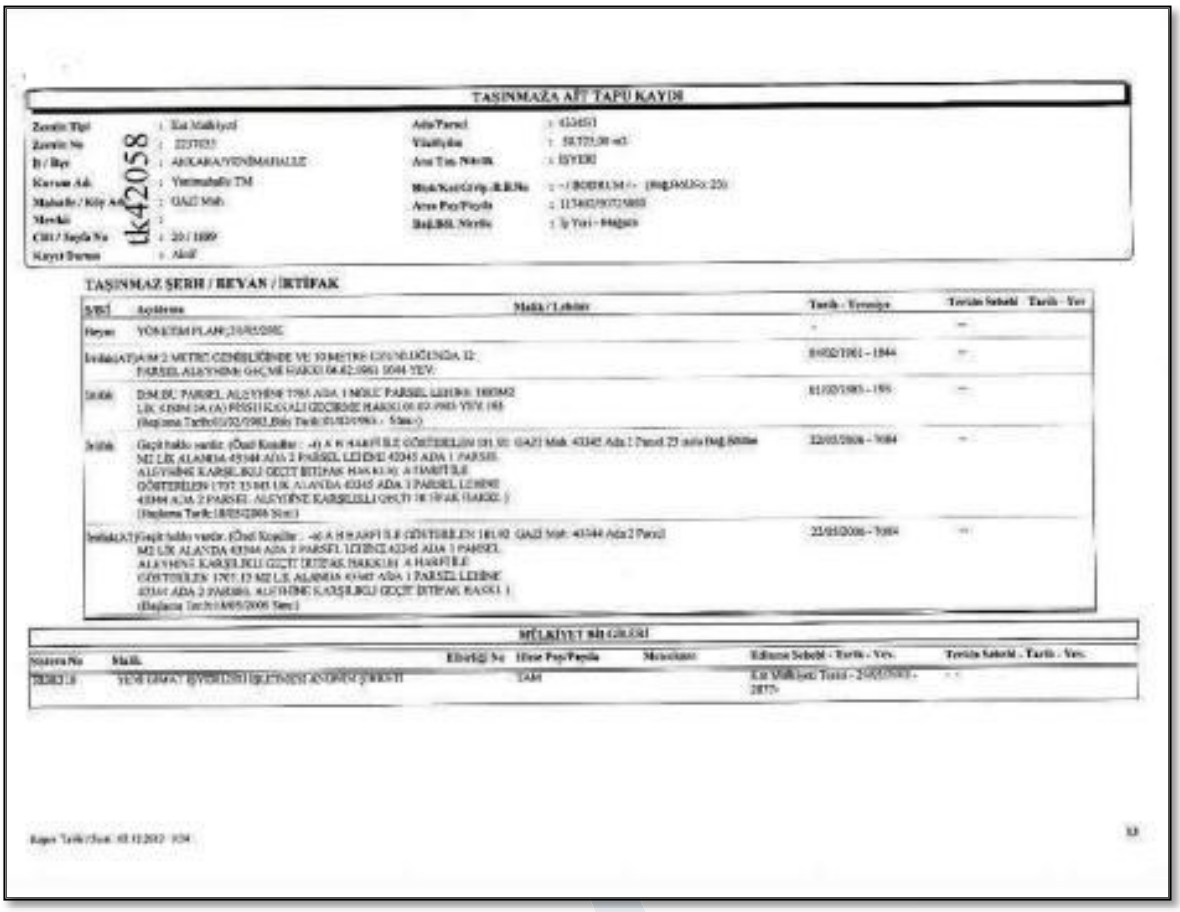
Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 96.755,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş /B.B.No : -/1BOD+2ZEM+1./- (Dağ.Bil.Nr:20)
Arsa Pay/Paydaş : [illegible]
Bağ.Bil. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/05/2002	-	-	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-
İrtifak	[illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Edinciği No	Hisse Pay/Paydaş	Mirasçıları	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - [illegible] - 2873	- -



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 223703
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1899
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 58.725,38 m2
Arsa Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Grup -B.B.No : - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 23)
Arsa Pay/Paydaı : 1174402/9072400
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI;23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	ADA 2 METRE CENBİLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	DEMİR PARSEL ALEYHİNE 7787 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180M2 LİK KISMDA (A) PİŞİT KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Bağlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797,13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Bağlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 23 nolu Bağ.Böl.No	22/05/2006 - 9084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797,13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Bağlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 9084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Paydaı	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	YENİMAHALLE İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - [illegible] - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2012 9:34

13

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 223704
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1900
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43345/1
Yüzölçüm : 20.725,00 m2
Arsa Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Grup -B.B.No : - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 24)
Arsa Pay/Paydaı : 1290/10907/25800
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI;23/05/2002		-	-
İrtifak(AT)	ADA 2 METRE CENBİLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	DEMİR PARSEL ALEYHİNE 7787 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 180M2 LİK KISMDA (A) PİŞİT KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Bağlama Tarihi:01/02/1983,Bitiş Tarihi:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797,13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Bağlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 24 nolu Bağ.Böl.No	22/05/2006 - 9084	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI B) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797,13 M2 LİK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Bağlama Tarihi:18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel	22/05/2006 - 9084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Paydaı	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	YENİMAHALLE İŞYERLERİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - [illegible] - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2012 9:34

14

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2219948
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Karesin Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1897
Kayıt durum : Aktif

Ada/Parsel : 43344/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2219948 / - (Bağ.Böl.No: 21)
Arsa Pay/Payda : 12524000/50725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

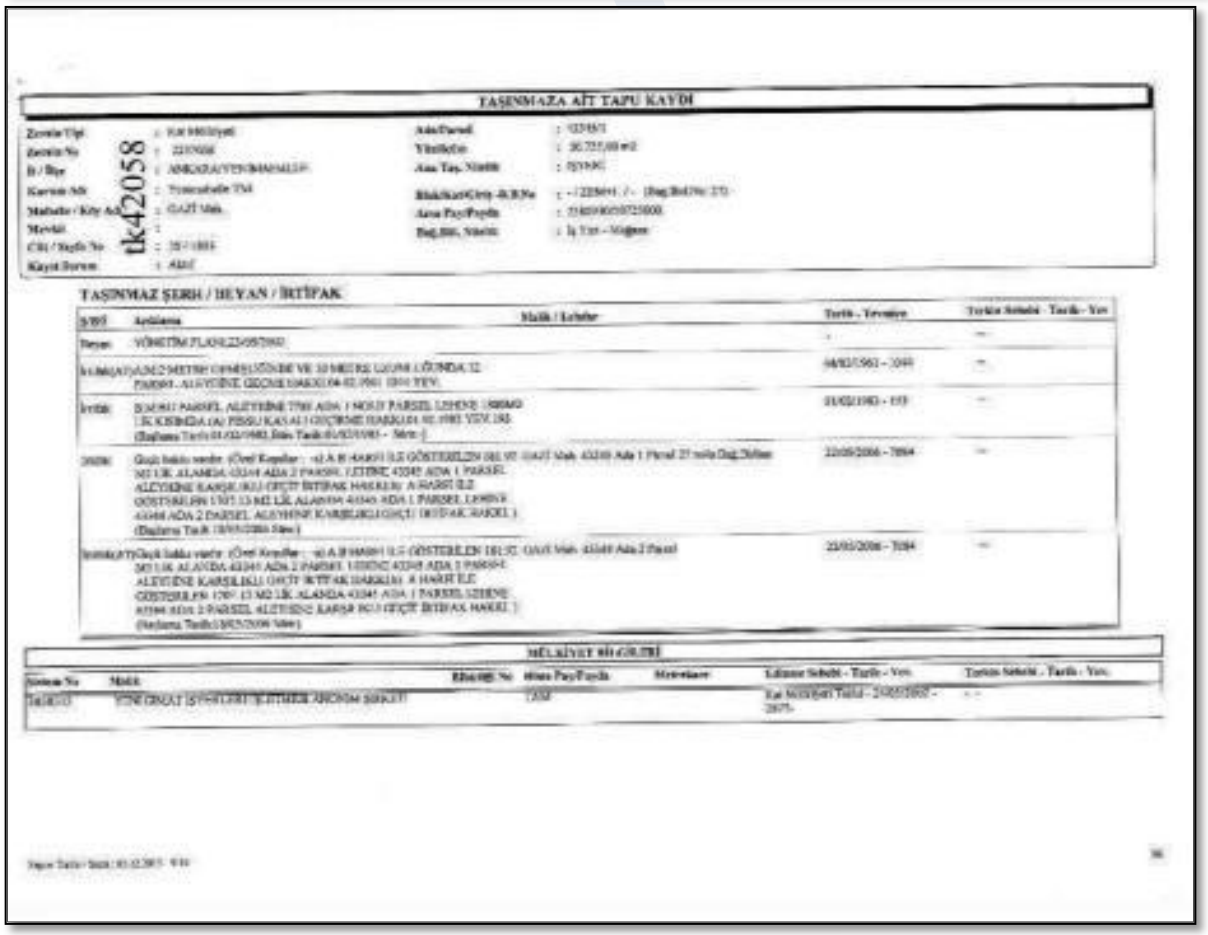
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/09/2002	-	-	-
İrtifak(AT)	AMLI METRE GENİŞLİĞİNDE VE 30 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL, ALEYHİNE GEÇME HAKKI,04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	[illegible] PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE [illegible] İLK KISMINDA (A) PİSSU KANALI GEÇİŞİNE HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Gayri hakiki vasıfsız. (Özel Kayıtlar : -a) A İLE HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 21 nolu Bağ.Böl.no. M2 İLK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,(A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1767.13 M2 İLK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Gayri hakiki vasıfsız. (Özel Kayıtlar : -a) A İLE HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel M2 İLK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,(A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1767.13 M2 İLK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Mevkiisiz	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1BBKL-7	YEN ÇİFTAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2475-	- -

Rapor Tarih / Saat : 01.12.2011 9:34 19



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2219948
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Karesin Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1897
Kayıt durum : Aktif

Ada/Parsel : 43344/1
Yüzölçüm : 50.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / 2219948 / - (Bağ.Böl.No: 21)
Arsa Pay/Payda : 12524000/50725000
Bağ.Böl. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

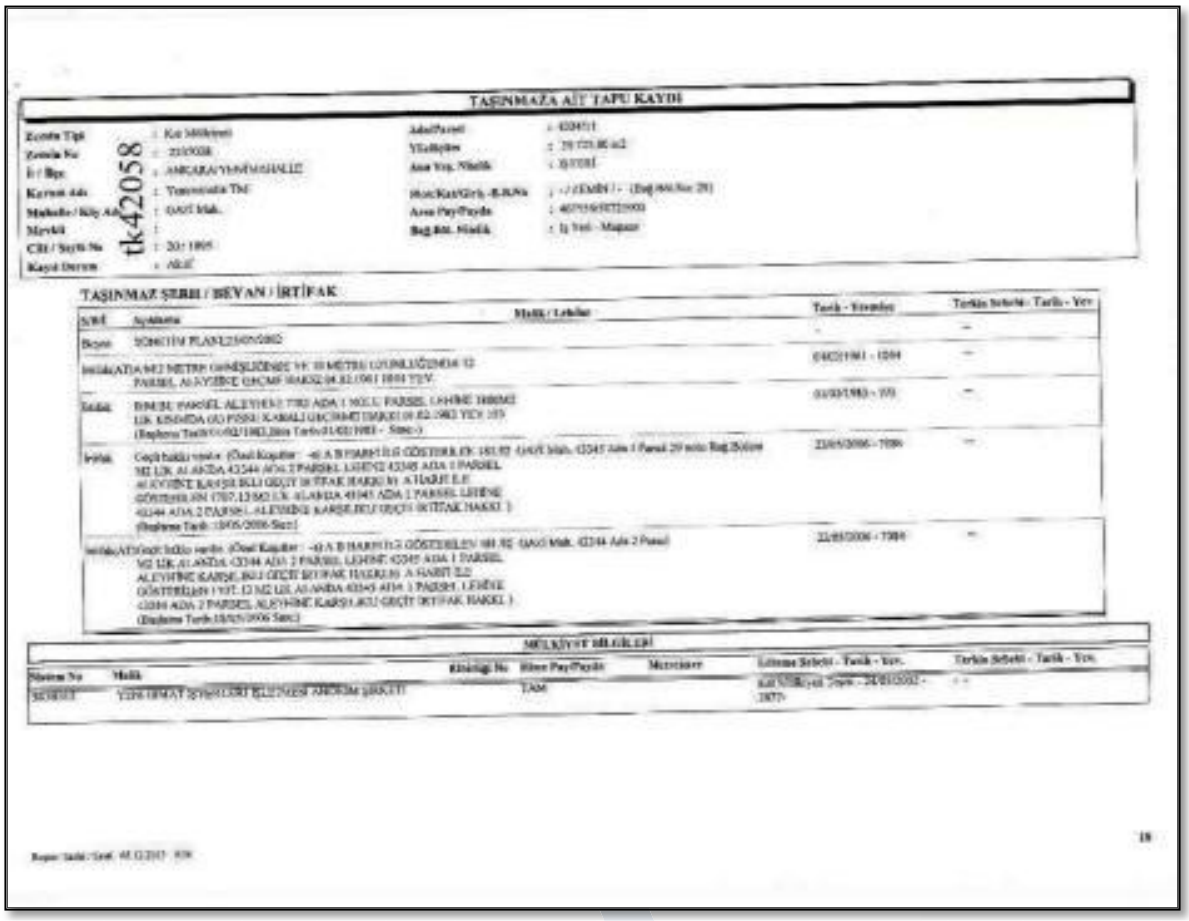
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI,23/09/2002	-	-	-
İrtifak(AT)	AMLI METRE GENİŞLİĞİNDE VE 30 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL, ALEYHİNE GEÇME HAKKI,04.02.1961 1044 YEV.		04/02/1961 - 1044	-
İrtifak	[illegible] PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE [illegible] İLK KISMINDA (A) PİSSU KANALI GEÇİŞİNE HAKKI,01.02.1983 YEV.193 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	-
İrtifak	Gayri hakiki vasıfsız. (Özel Kayıtlar : -a) A İLE HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43345 Ada 1 Parsel 21 nolu Bağ.Böl.no. M2 İLK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,(A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1767.13 M2 İLK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-
İrtifak(AT)	Gayri hakiki vasıfsız. (Özel Kayıtlar : -a) A İLE HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 43344 Ada 2 Parsel M2 İLK ALANDA 43344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 43345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI,(A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1767.13 M2 İLK ALANDA 43345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 43344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		22/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Mevkiisiz	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1BBKL-7	YEN ÇİFTAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2475-	- -

Rapor Tarih / Saat : 01.12.2011 9:34 20



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 221/920
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1895
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 42345/1
Yüzölçüm : 39.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İş Yeri
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / ZEMİN / - (Bağ.Bkt.No: 28)
Arsa Pay/Payda : 4079/100000
Bağ.Bkt. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

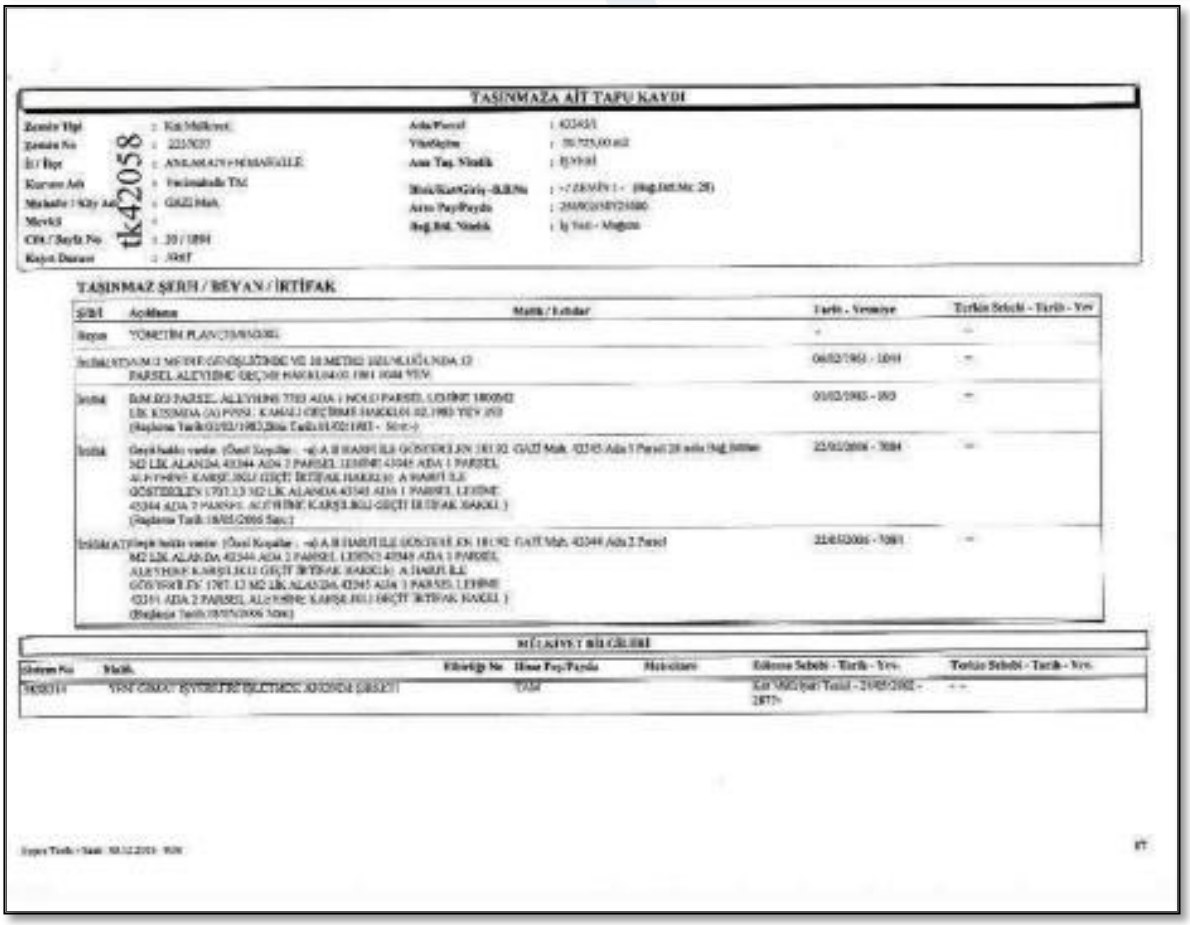
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 21/09/2002		-	-
İrtifak	ADA M2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.12.1961 1094 YEV.		04/12/1961 - 1094	-
İrtifak	B.M.B.D PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PYSH. KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV 153 (Başlama Tarihi 01/02/1983,Bitiş Tarihi 01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 153	-
İrtifak	Geçit hakkı verilir. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 42345 Ada 1 Parsel 28 nolu Bağ.Bölüm M2 LIK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LIK ALANDA 42345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7084	-
İrtifak	Geçit hakkı verilir. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 42344 Ada 2 Parsel M2 LIK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LIK ALANDA 42345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Kısmi İşl. No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50/2011	YENİMAHALLE BELEDİYESİ ANKARA ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 21/05/2002 - 2877	- -

19



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 221/920
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1894
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 42345/1
Yüzölçüm : 39.725,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İş Yeri
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / ZEMİN / - (Bağ.Bkt.No: 28)
Arsa Pay/Payda : 2040/100000
Bağ.Bkt. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 21/09/2002		-	-
İrtifak	ADA M2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.12.1961 1094 YEV.		04/12/1961 - 1094	-
İrtifak	B.M.B.D PARSEL ALEYHİNE 7783 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1800M2 LIK KISMDA (A) PYSH. KANALI GEÇİRME HAKKI 01.02.1983 YEV 153 (Başlama Tarih:01/02/1983,Bitiş Tarih:01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 153	-
İrtifak	Geçit hakkı verilir. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 42345 Ada 1 Parsel 28 nolu Bağ.Bölüm M2 LIK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LIK ALANDA 42345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7084	-
İrtifak	Geçit hakkı verilir. (Özel Kayıtlar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181.92 GAZİ Mah. 42344 Ada 2 Parsel M2 LIK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1797.13 M2 LIK ALANDA 42345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih:18/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 7084	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Kısmi İşl. No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50/2011	YENİMAHALLE BELEDİYESİ ANKARA ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 21/05/2002 - 2877	- -

17

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 41345/1
Zemin No	: 2257/1044	Yüzölçüm	: 50.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 35)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Ana Pay/Payda	: 11992/50725000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1991		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	YÖNETİM PLANI 25/09/2008		-	--
İrtifak(AT)	4,50 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİŞ HAKKI 04.05.1961 1044 YEV.		04/05/1961 - 1044	--
İrtifak	1,50 METRE PARSEL ALEYHİNE 7705 ADA 3 NOLU PARSEL LEHİNE GEÇİŞ LİK KESİMİNDA (A) PESİL KANALI GEÇİŞİNE HAKKI 02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi 01/02/1983,Bitiş Tarihi 01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçiş hakkı verilen (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 41344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 41345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LİK ALANDA 41345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 41344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 41345 Ada 1 Parsel 19 nolu Bağ.Böl.Not	23/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçiş hakkı verilen (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 41344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 41345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LİK ALANDA 41345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 41344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 41344 Ada 2 Parsel	23/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Ekleriği No	Hisse Pay/Payda	Mevcut/arz	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2013 - 8:34

24

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

tk42058

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 41345/1
Zemin No	: 2257/1039	Yüzölçüm	: 50.725,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE	Ana Taş. Niteliği	: İŞYERİ
Kurum Adı	: Yenimahalle TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 34)
Mahalle / Köy Adı	: GAZİ Mah.	Ana Pay/Payda	: 11992/50725000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Niteliği	: İş Yeri - Mağaza
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1996		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

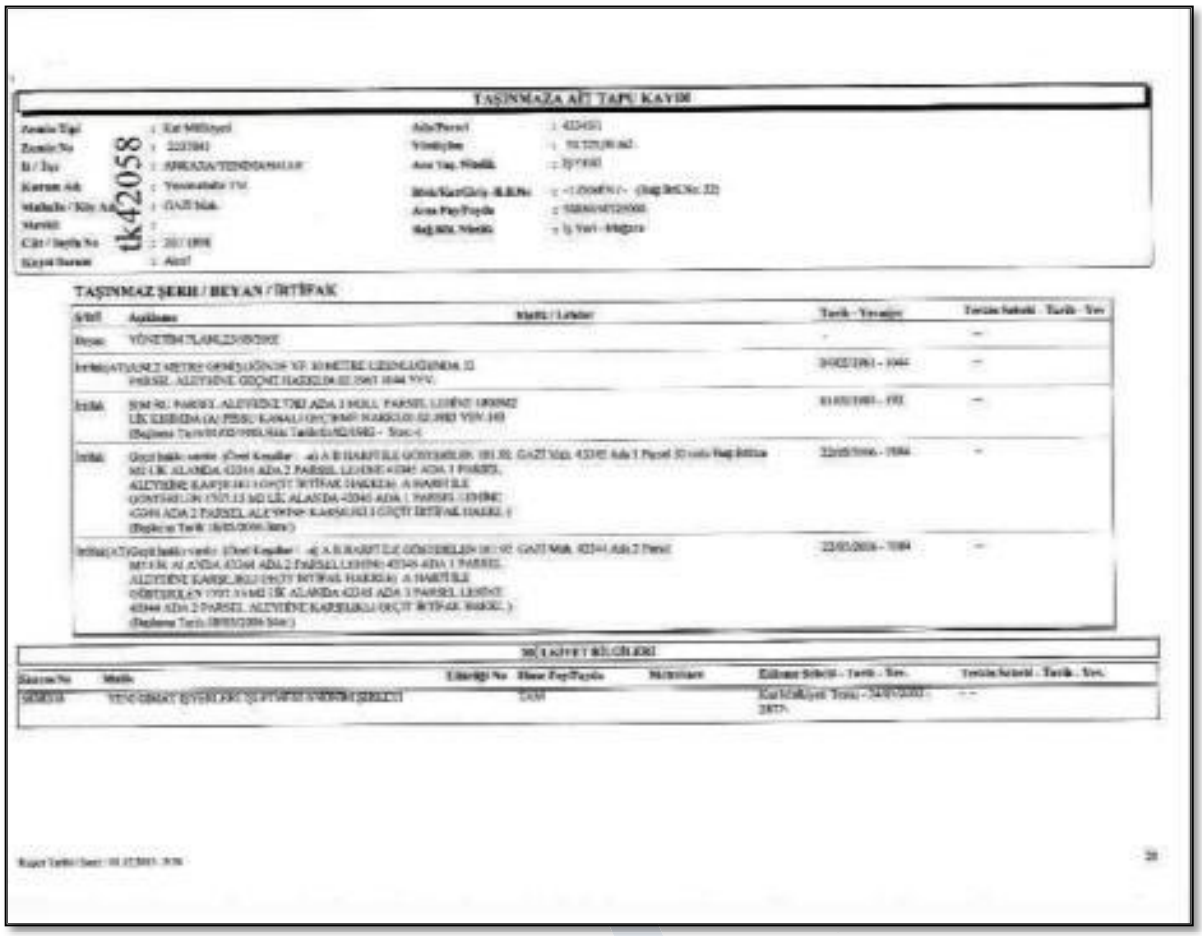
S/Sıl	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	YÖNETİM PLANI 25/09/2008		-	--
İrtifak(AT)	4,50 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİŞ HAKKI 04.05.1961 1044 YEV.		04/05/1961 - 1044	--
İrtifak	1,50 METRE PARSEL ALEYHİNE 7705 ADA 3 NOLU PARSEL LEHİNE GEÇİŞ LİK KESİMİNDA (A) PESİL KANALI GEÇİŞİNE HAKKI 02.1983 YEV.193 (Başlama Tarihi 01/02/1983,Bitiş Tarihi 01/02/1983 - Süre:-)		01/02/1983 - 193	--
İrtifak	Geçiş hakkı verilen (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 41344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 41345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LİK ALANDA 41345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 41344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 41345 Ada 1 Parsel 20 nolu Bağ.Böl.Not	23/05/2006 - 7084	--
İrtifak(AT)	Geçiş hakkı verilen (Özel Koşullar : -a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 181,92 M2 LİK ALANDA 41344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 41345 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI b) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707,13 M2 LİK ALANDA 41345 ADA 1 PARSEL LEHİNE 41344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİŞ İRTİFAK HAKKI.) (Başlama Tarihi 18/05/2006 Süre:)	GAZİ Mah. 41344 Ada 2 Parsel	23/05/2006 - 7084	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Ekleriği No	Hisse Pay/Payda	Mevcut/arz	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/05/2002 - 2877-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2013 - 8:34

19



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2207842
İli / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1899
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

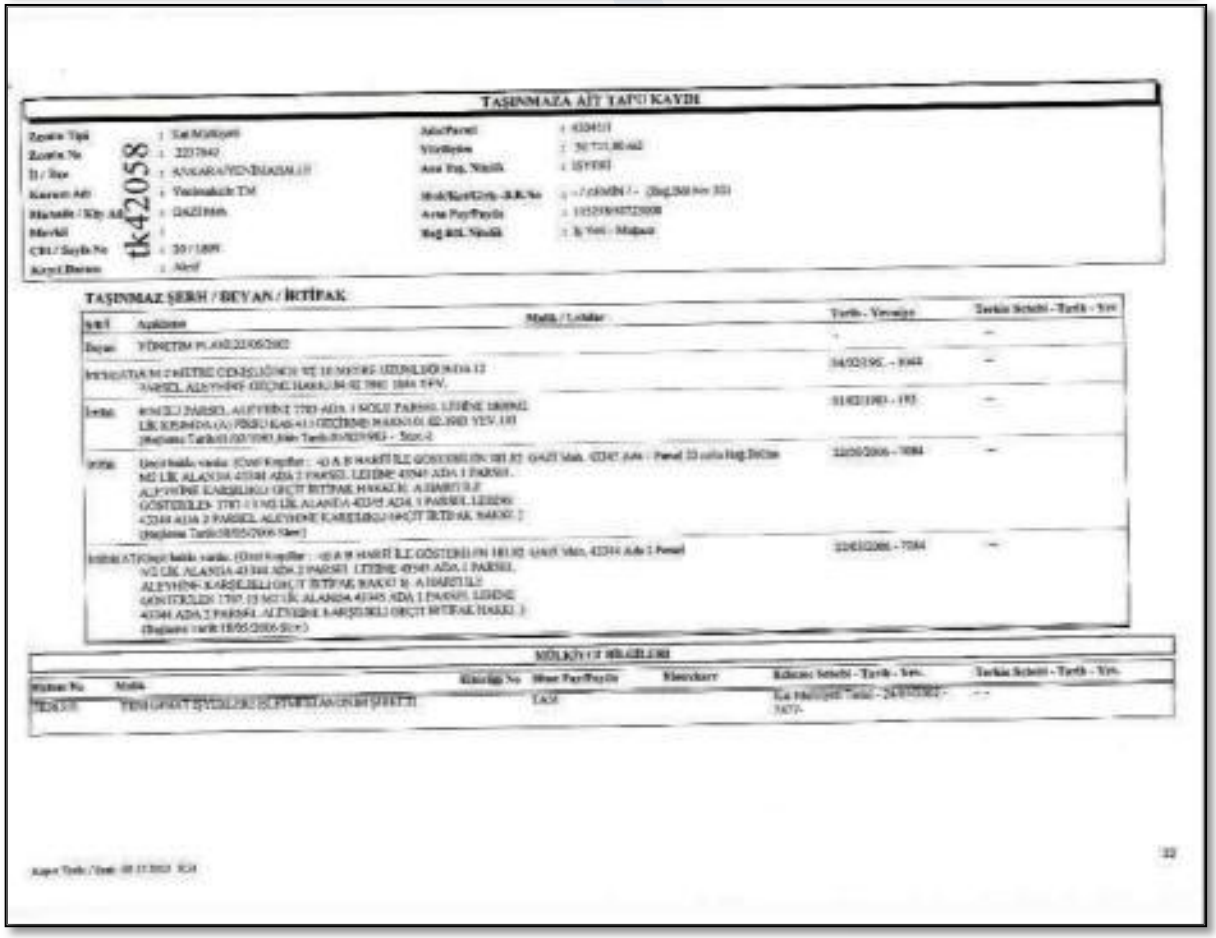
Ada/Parsel : 42341/1
Yüzölçüm : 50.721,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / -/BMN / - (Bağ.Bb.No: 32)
Arsa Pay/Paydaş : 1000/9972000
Bağ.Bb. Niteliği : İş Yeri - Muğaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Metin / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 22/06/2002	-		–
İrtifak	ATA YASA 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1981 1984 YEV.		04/02/1981 - 1944	–
İrtifak	40 NOLU PARSEL ALEYHİNE 7703 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000/9972000 LİK KISMDA (A) PİŞİRİ KASA 41) GEÇİRİMİ HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Bağlama Tarihi:01/02/1983,Bağlı Tarih:01/02/1983 - Sıra:-)		01/02/1983 - 193	–
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Ünvanlar : 40 A B HARİTİ İLE GÖSTERİLİN 101.02 GAZİ Mah. 42341 Ada 1 Parsel 20 sayılı Bağ.Bb.Ünv. NO LİK ALANDA 42341 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI. A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 NO LİK ALANDA 42341 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarih:18/05/2006-Sıra:-)		22/05/2006 - 7084	–
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Ünvanlar : 40 A B HARİTİ İLE GÖSTERİLİN 101.02 GAZİ Mah. 42341 Ada 2 Parsel NO LİK ALANDA 42341 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI. A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 NO LİK ALANDA 42341 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarih:18/05/2006-Sıra:-)		22/05/2006 - 7084	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi No	Hisse Pay/Paydaş	Niteliği	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
000001	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMELERİ A.Ş.		1/1000		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/01/2002 - 2877-	– –



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 2207842
İli / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 20 / 1899
Kayıt Durum : Aktif

tk42058

Ada/Parsel : 42341/1
Yüzölçüm : 50.721,00 m2
Ana Taş. Niteliği : İŞYERİ
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / -/BMN / - (Bağ.Bb.No: 32)
Arsa Pay/Paydaş : 1000/9972000
Bağ.Bb. Niteliği : İş Yeri - Muğaza

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Metin / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 22/06/2002	-		–
İrtifak	ATA YASA 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇME HAKKI 04.02.1981 1984 YEV.		04/02/1981 - 1944	–
İrtifak	40 NOLU PARSEL ALEYHİNE 7703 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1000/9972000 LİK KISMDA (A) PİŞİRİ KASA 41) GEÇİRİMİ HAKKI 01.02.1983 YEV.193 (Bağlama Tarih:01/02/1983,Bağlı Tarih:01/02/1983 - Sıra:-)		01/02/1983 - 193	–
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Ünvanlar : 40 A B HARİTİ İLE GÖSTERİLİN 101.02 GAZİ Mah. 42341 Ada - Parsel 20 sayılı Bağ.Bb.Ünv. NO LİK ALANDA 42341 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI. A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 NO LİK ALANDA 42341 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarih:18/05/2006-Sıra:-)		22/05/2006 - 7084	–
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Ünvanlar : 40 A B HARİTİ İLE GÖSTERİLİN 101.02 GAZİ Mah. 42341 Ada 1 Parsel NO LİK ALANDA 42341 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI. A HARİTİ İLE GÖSTERİLEN 1707.13 NO LİK ALANDA 42341 ADA 1 PARSEL LEHİNE 42341 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI.) (Bağlama Tarih:18/05/2006-Sıra:-)		22/05/2006 - 7084	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi No	Hisse Pay/Paydaş	Niteliği	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
000001	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMELERİ A.Ş.		1/1000		Kat Mülkiyeti Tesisi - 24/01/2002 - 2877-	– –

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 221/1041
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 26 / 1982
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel :
Yüzölçüm :
Ana Taş. Nitelik :
Bina Kat/Giriş -B.B.No : -/ - (Bağımsız No: 24)
Ana Paye/Payda :
Bağ.Böl. Nitelik : İç Yüz - Bağımsız

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 22/08/2005		-	-
İrtifak	AYDAN 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİŞ HAKKI 04.02.1982 1984 YEV.		04/02/1982 - 1984	-
İrtifak	D.NLİK PARSEL ALEYHİNE 7750 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1984/42 LİK KİRMADA (A) POSLU KAMU GEÇİRME HAKKI 02.10.1982 YEV.192 (Başlama Tarih 04/02/1982,Bitiş Tarih 01/02/1982 - Süre:-)		01/02/1982 - 192	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kişiler : a) A B HAKİFİ İLE GÖSTERİLEN 191.92 GAZİ Mah. 42341 Ada 1 Parsel 24 nolu Bağ.Bölüm NİZLİK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 16/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 2006	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Kişiler : a) A B HAKİFİ İLE GÖSTERİLEN 191.92 GAZİ Mah. 42341 Ada 2 Parsel NİZLİK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 23/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 2006	-

MİLİKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YENİ GMAY İNŞ.İNŞ.İŞ.YAPI.A.Ş.(YÖN.KURULU BAŞKANI A.YÜKSEL ÇİÇEK)	1/1	Tam	Tap.Müdürlüğü Satış - 24/01/1983 - 1971	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 221/1041
İl / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 26 / 1982
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel :
Yüzölçüm : 38.725,00 m2
Ana Taş. Nitelik :
Bina Kat/Giriş -B.B.No : -/ - (Bağımsız No: 24)
Ana Paye/Payda :
Bağ.Böl. Nitelik : İç Yüz - Bağımsız

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 22/08/2005		-	-
İrtifak	AYDAN 2 METRE GENİŞLİĞİNDE VE 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHİNE GEÇİŞ HAKKI 04.02.1982 1984 YEV.		04/02/1982 - 1984	-
İrtifak	D.NLİK PARSEL ALEYHİNE 7750 ADA 1 NOLU PARSEL LEHİNE 1984/42 LİK KİRMADA (A) POSLU KAMU GEÇİRME HAKKI 02.10.1982 YEV.192 (Başlama Tarih 04/02/1982,Bitiş Tarih 01/02/1982 - Süre:-)		01/02/1982 - 192	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Kişiler : a) A B HAKİFİ İLE GÖSTERİLEN 191.92 GAZİ Mah. 42341 Ada 1 Parsel 24 nolu Bağ.Bölüm NİZLİK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 16/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 2006	-
İrtifak(AT)	Geçit hakkı vardır. (Özel Kişiler : a) A B HAKİFİ İLE GÖSTERİLEN 191.92 GAZİ Mah. 42341 Ada 2 Parsel NİZLİK ALANDA 42344 ADA 2 PARSEL LEHİNE 42344 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarih 23/05/2006 Süre:)		23/05/2006 - 2006	-

MİLİKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YENİ GMAY İNŞ.İNŞ.İŞ.YAPI.A.Ş.(YÖN.KURULU BAŞKANI A.YÜKSEL ÇİÇEK)	1/1	Tam	Tap.Müdürlüğü Satış - 24/01/1983 - 1971	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 33/7845
İli / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 39 / 1994
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43940/1
Yüzölçüm : 50.721,38 m2
Arsa Tas. Miktarı : 1215/10
Blok/Kat/Girişi - Bağ.No : - / 2220CH / - (Bağ.Bğ.No: 18)
Arsa Pay/Paydaş : 1215/10000/125000
Bağ.Bğ. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/N	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/09/2002		-	-
İrtifak(AT)	A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE V2 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHINE GEÇMİŞ HAKKI 01.02.1961 1944 YEV.		01/02/1961 - 1944	-
İrtifak	B M.DEL PARSEL ALEYHINE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHINE 1800/60 LIK KISMINDA (A) PSM(1) KANALI GEÇMİŞ HAKKI 01.02.1983 YEV. 103 (Başlama Tarihi 01/02/1983, Bitiş Tarihi 01/02/1983 - Süresi -)		01/02/1983 - 103	-
İrtifak	Gayri hukki vardır. (Özel Kayıtlar : a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 101.92 GAZİ Mah. 43940 Ada 1 Parsel 38 nolu Bağ.Bölüm M2 LİK ALANDA 43944 ADA 2 PARSEL LEHINE 43940 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.12 M2 LİK ALANDA 43940 ADA 1 PARSEL LEHINE 43944 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi 19/05/2006 Süresi -)		23/05/2006 - 7089	-
İrtifak(AT)	Gayri hukki vardır. (Özel Kayıtlar : a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 101.92 GAZİ Mah. 43940 Ada 1 Parsel M2 LİK ALANDA 43944 ADA 2 PARSEL LEHINE 43940 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.12 M2 LİK ALANDA 43940 ADA 1 PARSEL LEHINE 43944 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi 19/05/2006 Süresi -)		23/05/2006 - 7089	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Liderliği No	Hisse Pay/Paydaş	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YEN[illegible]		TAM		[illegible] - 2017-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 33/7845
İli / İlçe : ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı : Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı : GAZİ Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 39 / 1994
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 43940/1
Yüzölçüm : 50.721,38 m2
Arsa Tas. Miktarı : 1215/10
Blok/Kat/Girişi - Bağ.No : - / 2220CH / - (Bağ.Bğ.No: 18)
Arsa Pay/Paydaş : 1215/10000/125000
Bağ.Bğ. Niteliği : İş Yeri - Mağaza

tk42058

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/N	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI 23/09/2002		-	-
İrtifak(AT)	A M.2 METRE GENİŞLİĞİNDE V2 10 METRE UZUNLUĞUNDA 12 PARSEL ALEYHINE GEÇMİŞ HAKKI 01.02.1961 1944 YEV.		01/02/1961 - 1944	-
İrtifak	B M.DEL PARSEL ALEYHINE 7780 ADA 1 NOLU PARSEL LEHINE 1800/60 LIK KISMINDA (A) PSM(1) KANALI GEÇMİŞ HAKKI 01.02.1983 YEV. 103 (Başlama Tarihi 01/02/1983, Bitiş Tarihi 01/02/1983 - Süresi -)		01/02/1983 - 103	-
İrtifak	Gayri hukki vardır. (Özel Kayıtlar : a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 101.92 GAZİ Mah. 43940 Ada 1 Parsel 38 nolu Bağ.Bölüm M2 LİK ALANDA 43944 ADA 2 PARSEL LEHINE 43940 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.12 M2 LİK ALANDA 43940 ADA 1 PARSEL LEHINE 43944 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi 19/05/2006 Süresi -)		23/05/2006 - 7089	-
İrtifak(AT)	Gayri hukki vardır. (Özel Kayıtlar : a) A B HARFİ İLE GÖSTERİLEN 101.92 GAZİ Mah. 43940 Ada 1 Parsel M2 LİK ALANDA 43944 ADA 2 PARSEL LEHINE 43940 ADA 1 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 1707.12 M2 LİK ALANDA 43940 ADA 1 PARSEL LEHINE 43944 ADA 2 PARSEL ALEYHINE KARŞILIKLI GEÇİT İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi 19/05/2006 Süresi -)		23/05/2006 - 7089	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

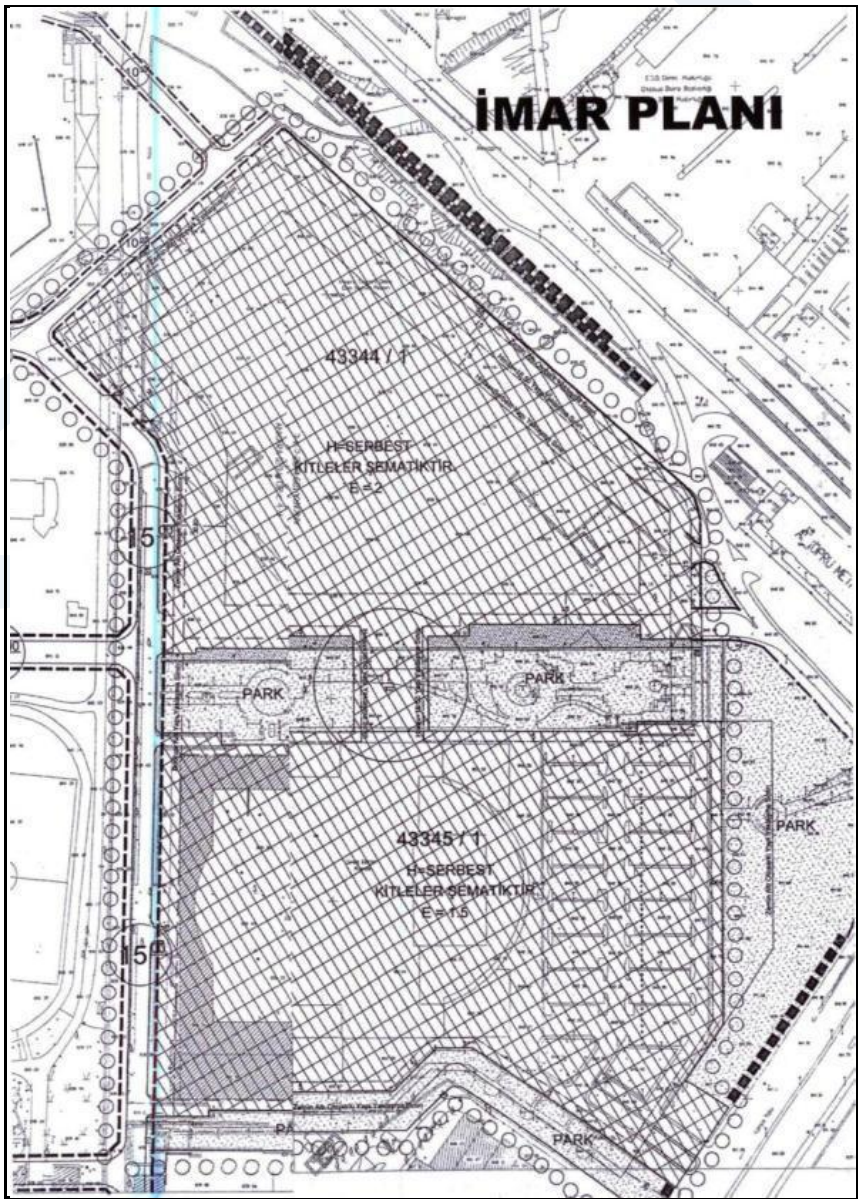
Sıra No	Malik	Liderliği No	Hisse Pay/Paydaş	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	YEN[illegible]		TAM		[illegible] - 2017-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

EK: 4: GAYRİMENKULLERE AİT İMAR PAFTASI



EK: 5: GAYRİMENKULLERE AİT YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

YAPI RUHSATI 30541

Belediye

ANKARA / MERKEZ / YENİMAHALLE BELEDİYESİ / GAZİ / MERKEZ / YENİMAHALLE / MEVLANA Bulvar / 23 / 2 / A

3. Pafta no:	4. Ada no: 43345	5. Parsel no: 1	6. Blok no: A	7. Bağımsız bölüm no: 1.2.....50.51

8. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Revizyon ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Yıkım ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İnşaa ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Onağlı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İskan süresi ☐ 9.Diğer ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19....	9. Ruhsatın onay tarihi: 26.09.2007	10. Ruhsat no: 741 / A	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no.
13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi: 08.12.2006	15.İmar durumu no: 11041	16.Zemin etüdü onay tarihi: 16.10.2003
17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı: KENTSEL	19.Parselin alanı(m2): 50725.00	
20.Yapı tesclil belgesi veren kurum: Y.MAH. 2.BÖL. T.S.M.	21. Yapı tesclil belgesi tarihi: 15.08.2007	22.Yapı tesclil belgesi no.: 9611	
23.ÇKD raporu onay tarihi	24.Parselasyon ingasta başlama tarihi	25.Parselasyon inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 07.09.2012

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvanı,TC kimlik no: YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.	43. Adı soyadı, ünvanı
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ	33. Ünlü eksi no: 92021 / 34. Ünlü eksi durum belge no: 000000	44. TC kimlik no
29. Vergi kimlik no: 9480138066	35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ / 36. Vergi kimlik no: 9480138066	45. Ünlü eksi durum belge no
30. Adres: KONYA DEVLET YOLU NO:2/B -26 AKKÖPRÜ/ANKARA	37. İşyeri eksi no: 00000000 / 38. Sözleşme tarihi: 30.04.2004 / 39. Sözleşme no: 13080 / 40. Yapı müteahhitliği yetki belge no.: ANKARA 41.NOTER	46. İşyeri eksi no / 47. Sözleşme tarihi / 48. Sözleşme no
	41. Ünlü esas adresi: KONYA DEVLET YOLU NO:2/B-26 AKKÖPRÜ/ANKARA	49. Adres / 50. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m2)
12301 - Mağaza	51	127973.00
Toplam 12301 - Mağaza	51	127973.00

Yapı İle İlgili Özellikler

54. Bersar yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut bölümü (daire) sayısı	57. Yapının toplam alanı(m2)	58. Yapı inşaat alanı (m2)
1	51		25000.00	127973.00
59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut bölümü (daire) sayısı	62. Toplam toplam alanı (m2)	63. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
2	59		25150.00	128676.00

64. Yapının yol kotu altı sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. Teras kat sayısı
1	3	4	

68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. Teras kat yüksekliği (m)
5.50	34.45	39.95	

72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyet (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
IV	C	640.00	81902720.00	6657930.00	88560650.00	81902720.00

Yapının Teknik Özellikleri

79. İnşaa Şekli: ■ 1. Merkezi sıcak hava kaloriferi ☐ 2. Bina içi kaloriferi ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kömür ☐ 7....

80. İnşaa Anında Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Temel ☐ 8. Rüzgar ☐ 9....

81. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ■ 5. Mütemmim ☐ 6....

82. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Temel ☐ 7....

83. İçme suyu: ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Yağmur suyu

84. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

85. Tesisatlar: ☐ 1. Antene ☐ 2. Baz istasyonu ■ 3. Dağıtgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Hidroforsuz ■ 6. Priz ■ 7. Tevzi ■ 8. Hidrofor ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratoner ■ 11. Yangın tesisatı ☐ 12....

86. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör ☐ 2. Çöp kulübesi ■ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı daireli ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ■ 8. Sığınak ■ 9. Su deposu ■ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12....

87. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. Betonarme (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem; ☐ 1.2. Ahşap; ☐ 1.3. Çelik; ☐ 1.1.2. Perdeli sistem; ■ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; ☐ 2. Yığma (Kagir); ☐ 3. Prefabrik; ☐ 4. Yarı prefabrik; ☐ 5. Karma; ☐ 6....

88. Kısmen Dolgu Malzemesi Cinsi: ☐ 1. Briket; ■ 2. Tuğla; ☐ 3. Taş; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Hafif; ☐ 6. Gaziantep; ☐ 7. Beton blok; ☐ 8. Hafif; ☐ 9....

89. Döşeme: ■ 1. Plak-Kiriş; ☐ 2. Mantar Döşeme; ☐ 3. Asmolen; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Hazır yapı malzemesi; ☐ 6....

Yapı Projeleri

90. Onay tarihi		91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Ünlü eksi durum belge no.	94. Adresi	95. İmza
Mimari: 05.07.2007	PROJE MÜELLİFİNİN	ZİYA CAMBAZOĞLU	23093093728			
Statik						
Elektrik: 02.08.2007		SELÇUK GÜRÜN	27469999836			
Mekanik tesisat: 25.07.2007		AHMET AKSOY	42532020132	627		

YAPI RUHSATI

3850a

Belediye

İl: ANKARA — İlçe: YENİMAHALLE
Bucak: MERKEZ — Köy: MERKEZ
Belediye: YENİMAHALLE BELEDİYESİ
Mahalle: GAZİ — Mahalle tanıtım kodu: 3
Meydan, bulvar, cadde, sokak/ara adı: MEVLANA Bulvar
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 23 — Dış kapı no: 2 / B
Site adı: — Blok adı:

5. Pafta no	6. Ada no	7. Parsel no	8. Blok no	9. Bağımsız bölüm no
	43345	1	B	1,2,3,4,5,6,7,8

16. Ruhsatın onay tarihi	17. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no
26.09.2007	741/B		

13. İmar planı onay tarihi	14. İmar durumu tarihi	15. İmar durumu no	16. Zemin etüdü onay tarihi
	08.12.2006	11041	16.10.2003

17. Parselasyon plan onay tarihi	18. Parselin kullanma amacı	19. Parselin alanı(m2)
	KENTSEL	50725.00

20. Tapu tescil belgesi veren kurum	21. Tapu tescil belgesi tarihi	22. Tapu tescil belgesi no
Y.MAH. 2.BÖL. T.S.M.	15.06.2007	9611

23. ÇKS raporu onay tarihi	24. Parselasyon inşaatına başlama tarihi	25. Parselasyon inşaatı bitirme tarihi	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi
			07.09.2012

4. Ruhsatın verildiği amacı: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yıkım ☐ 11. Düşürülürme ☐ 3. Yıkım/İlave ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 4. Kısmi İlave ☐ 13. Fotoşantiye ☐ 5. Ahır/ Kümes ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Onarım ☐ 16. İskân değişimi ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İskân durum ☐ 9. Diğer ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19. ...

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş. — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
29. Vergi kimlik no: 9480138066
30. Adres: KONYA DEVLET YOLU NO:2/B -26 AKKÖPRÜ/ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.
33. Oda sicil no: 92021
34. Oda sicil durum belge no: 000000
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
36. Vergi kimlik no: 9480138066
37. İşyeri sicil no: 00000000
38. Sözleşme tarihi: 30.04.2004
39. Sözleşme no: 13980
40. Yapı müteahhitlik yetki belge no.: ANKARA 41.NOT.
41. İkametgah adresi: KONYA DEVLET YOLU NO:2/B-26 AKKÖPRÜ/ANKARA

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, ünvanı:
44. TC kimlik no:
45. Oda sicil durum belge no:
46. İşyeri sicil no:
47. Sözleşme tarihi:
48. Sözleşme no:
49. Adres:
50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m2)
12301 - Mağaza	8	703.00
Toplam 12301 - Mağaza	8	703.00

Yapı İle İlgili Özellikler

54. Serbest yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut bölümü (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m2)	58. Yapı inşaat alanı (m2)
1	8		150.00	703.00
59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut bölümü (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m2)	63. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
2	59		25150.00	129676.00

64. Yapının yol kotu alt sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı
1	3	4	

68. Yapının yol kotu alt yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. İlave kat yüksekliği (m)
5.50	15.50	21.00	

72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyet (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Fenn düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
IV	C	640.00	449920.00	6657930.00	7107850.00	449920.00

Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma Sistemi: ■ 1. Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2. Bina içi kaloriferler ☐ 3. Kat kaloriferleri ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7...
80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Kömür ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Temel ☐ 8. Rüzgar ☐ 9...
81. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ■ 5. Müşterek ☐ 6...
82. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Temel ☐ 7...
83. İçme Suyu: ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınır suyu
84. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

85. Tavanlar: ☐ 1. Ahşap ☐ 2. Betonarme ■ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Hafif metal ■ 6. Plastik ☐ 7. Tavalı ahşap ■ 8. Ahşap ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratoner ■ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...
86. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör ☐ 2. Sabıcı kuruluşu ■ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapısı dahil ☐ 6. Güvenlik ☐ 7. Ortak alışveriş ■ 8. Sığınak ■ 9. Su depoları ■ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yıkama hamamı ☐ 12...
87. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. Tuğlalar (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2. Perdeli sistem; ☐ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; ☐ 1.2. Ahşap; ☐ 1.3. Çelik; ■ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; ☐ 2. Yığma (Kagir); ☐ 3. Prefabrik; ☐ 4. Yarı prefabrik; ☐ 5. Karma; ☐ 6...
88. Dıştan Doğru Maddesel Cinsi: ☐ 1. Briket ■ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Dodoksan ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif ☐ 9...
89. Döşeme: ■ 1. Plak kılıç ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6...

Yapı Projeleri

90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no.	94. Adresi	95. İmza
Mimari 05.07.2007	AHMET BAHADIR ÖZSÜT	27829907846	5281	HOŞDERE CAD.NO:126/B ÇANKAYA/ANKARA	
Statik 26.07.2007	HASAN BAŞARAN	18748387444	1095	OĞUZLAR MAH.65.SOKAK NO:13 ÇANKAYA/ANKARA	
Elektrik 24.04.2006	N.S. KARAİBRAHİMOĞLU	19493002110	19957	HÜLYA SOKAK NO:4/10 ÇANKAYA/ANKARA	
Makanik tesisat 02.08.2007	NAİL PEHLİVAN	53059228624	827	REŞİT GALİP CAD.NO:78/6 ÇANKAYA/ANKARA	

YAPI RUHSATI

24960

1. Ruhsat veren kurum	Belediye
2. Ruhsat verilen yapının adresi	
İl	ANKARA
İlçesi	MERKEZ
Belediye	YENİMAHALLE BELEDİYESİ
Mahalle	GAZİ
Mevkiyi, sokak, cadde, sokak/cadde adı	MEVLANA Bulvarı
Pafta/Sokak/Cadde kodu	23
Ada	83344
Parsel	2
Blok	D
Bağımsız bölüm no	1
Yapı cinsi	Yeni
Ruhsat verilş amacı	
6. Ruhsatın onay tarihi	7.9.2007
10. Ruhsat no.	674/D
11. İlk ruhsat tarihi	19.07.2007
12. İlk ruhsat no.	250
13. İmar planı onay tarihi	
14. İmar durumu tarihi	08.12.2006
15. İmar durumu no.	11041
16. İskân izni onay tarihi	16.10.2003
17. Parselasyon planı onay tarihi	
18. Parselin kullanma amacı	KENTSEL
19. Parselin alanı (m2)	50000.00
20. Tapu tescil belgesi verenin kurum	Y.MAH. 2.BÖL. T.S.M.
21. Tapu tescil belgesi tarihi	15.08.2007
22. Tapu tescil belgesi no.	9611
23. DEB rapor onay tarihi	
24. Parselasyon mesafe başlama tarihi	
25. Parselasyon mesafe bitirme tarihi	
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	

Yapı Sahibinin

21. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı	Özel
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
29. Vergi kimlik no	9480138066
30. Adres	KONYA DEVLET YOLU NO:2/B -26 AKKÖPRÜ/ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.
33. Oda sicil no	92021
34. Oda sicil durum belgesi no	000000
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
36. Vergi kimlik no	9480138066
37. Sigorta sicil no	00000000
38. Sözleşme tarihi	30.04.2004
39. Sözleşme no	13980
40. Yapı müteahhidi yetki belgesi no	ANKARA 41.NOT.
41. Sözlü sözleşme adresi	KONYA DEVLET YOLU NO:2/B-26 AKKÖPRÜ/ANKARA

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, İmzası	
44. TC kimlik no	
45. Oda sicil durum belgesi no	
46. Sigorta sicil no	
47. Sözleşme tarihi	
48. Sözleşme no	
49. Adres	
50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü (m2)
12301 - Mağaza	1	81228.00
Toplam 12301 - Mağaza	1	81228.00

Yapı İle İlgili Özellikler

54. Bersam yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı (m2)	58. Yapı inşaat alanı (m2)
1	1		18256.40	81228.00

59. Yapıdaki yolcu sayısı	60. Yapıdaki bağımsız bölüm sayısı	61. Yapıdaki konut birimi (daire) sayısı	62. Yapıdaki taban alanı (m2)	63. Yapıdaki yolcu inşaat alanı (m2)
3	3		45000.00	169506.00

64. Yapının yol kotu altı sayısı	65. Yapının yol kotu üstü sayısı	66. Yapının kazan sayısı	67. Sauna sayısı
2	4	6	

68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. Sauna yüksekliği (m)
9.10	15.50	24.60	

72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
IV	C	640.00	51985920.00	6657930.00	58643850.00	51985920.00

Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma Sistemi: ■ 1. Merkezi ısıtmalı kazanlar; ☐ 2. Ana ocağı kazanlar; ■ 3. Kaloriferler; ☐ 4. Sobalar; ☐ 5. Doğal gaz sobası; ☐ 6. Kömür; ☐ 7. ...

80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt; ☐ 2. Fuel-oil; ■ 3. Doğalgaz; ☐ 4. LPG; ☐ 5. Elektrik; ☐ 6. Güneş; ☐ 7. Termal; ☐ 8. Rüzgar; ☐ 9. ...

81. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon; ☐ 2. Şofben; ☐ 3. Güneş kolektörü; ☐ 4. Kombi; ■ 5. Miştemek; ☐ 6. ...

82. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz; ☐ 2. LPG; ☐ 3. Fuel-oil; ☐ 4. Elektrik; ☐ 5. Katı yakıt; ☐ 6. Termal; ☐ 7. ...

83. İçme suyu: ■ 1. Şehir suyu; ☐ 2. Kuyu suyu; ☐ 3. Pınar suyu; ☐ 4. Tepeme suyu

84. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon; ☐ 2. Foseptik

85. Tesisatlar: ☐ 1. Antene; ☐ 2. Baca otomatiği; ■ 3. Doğalgaz; ■ 4. Elektrik; ■ 5. Hatlar tesisi; ■ 6. Pilotu; ■ 7. Telefon; ■ 8. Publisist; ■ 9. Jeotermik; ■ 10. Paratoner; ■ 11. Yangın tesisatı; ☐ 12. ...

86. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör; ☐ 2. Sosyal tesisler; ■ 3. Açık otopark; ■ 4. Kapalı otopark; ■ 5. Kapılı dertler; ☐ 6. Koridorlar; ☐ 7. Ortak alanlar; ■ 8. Sığınak; ■ 9. Su depoları; ■ 10. Yangın merdiveni; ☐ 11. Yüzme havuzu; ☐ 12. ...

87. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskeleli (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2. Perdeli sistem; ☐ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; ☐ 1.2. Ahşap; ☐ 1.3. Çelik; ■ 2. Yığma (Kagir); ☐ 3. Prefabrik; ☐ 4. Ters prefabrik; ☐ 5. Karma; ☐ 6. ...

88. Dıştan Görünüş Malzeme Cinsi: ☐ 1. Sıvalı; ☐ 2. Tuğla; ☐ 3. Taş; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Kerpiç; ☐ 6. Sazlamalı; ☐ 7. Beton blok; ☐ 8. Halı; ☐ 9. ...

89. Döşeme: ■ 1. Plak kirişli; ☐ 2. Mantar döşeme; ☐ 3. Asmolen; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Hazır yapı malzemesi; ☐ 6. ...

Yapı Projeleri

90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belgesi no	94. Adres	95. İmza
Mimari 05.07.2007	AHMET BAHADIR ÖZSÜT	27829907846	6281	HOŞDERE CAD.NO:126/8 ÇANKAYA/ANKARA	
Statik 26.07.2007	HASAN BAŞARAN	18748387444	1095	OĞUZLAR MAH.65.SOKAK NO:13 ÇANKAYA/ANKARA	
Elektrik 24.04.2006	N.S. KARAİBRAHİMOĞLU	19493002110	19857	HÜLYA SOKAK NO:4/10 ÇANKAYA/ANKARA	
Mekanik tesisat 02.08.2007	NAİL PEHLİVAN	53059228624	827	REŞİT GALİP CAD.NO:78/6 ÇANKAYA/ANKARA	

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI

25391

Ruhsatı veren kurum	Belediye
İl	ANKARA
İlçe	MERKEZ
Belediye	YENİMAHALLE BELEDİYESİ
İlçe	YENİMAHALLE
İlçe	MERKEZ
Mahalle	GAZİ
Mahalle tanımı kodu	3
Sokak, bulvar, caddesi, sokak bölme adı	MEVLANA Bulvar
Cadde/Sokak tanımı kodu	23
Dış kapı no	2 E
Site adı	
Mevki adı	
1. Pafta no	
4. Ada no	43344
5. Parsel no	2
6. Blok no	E
7. Bağımsız bölüm no	1
8. Ruhsatın verildiği amacı	☐ 1. Tekil yapı ☐ 2. Yerleşme ☐ 3. Yerleşim ☐ 4. Ek binalar ☐ 5. Kat İlavesi ☐ 6. Tamir ☐ 7. Onayın ■ 8. Tadilat ☐ 9. Doğal ☐ 10. ... ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Düzenleme ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İzin değişikliği ☐ 17. Sıhhat devrei ☐ 18. Bahçe devrei
9. Ruhsatın onay tarihi	6741/6
10. Ruhsat no	
11. İlk ruhsat tarihi	19.07.2007
12. İlk ruhsat no	262
13. İmar planı onay tarihi	
14. İmar durumu tarihi	08.12.2006
15. İmar durumu no	11041
16. Zeminin etüdü onay tarihi	16.10.2003
17. Parselasyon plan onay tarihi	
18. Parselin kullanma amacı	KENTSEL
19. Parselin alanı(m2)	50000.00
20. Tapu tescil belgesi veren kurum	Y.MAH. 2.BÖL. T.S.M.
21. Tapu tescil belgesi tarihi	15.08.2007
22. Tapu tescil belgesi no	9611
23. ÇED raporu onay tarihi	
24. Parselasyon haritası tasdiki tarihi	
25. Parselasyon haritası bölme tarihi	
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
29. Vergi kimlik no	9480138066
30. Adres	KONYA DEVLET YOLU NO:2/B -26 AKKÖPRÜ/ANKARA
31. İmza	

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.
33. Oda sicil no	02021
34. Oda sicil durum belgesi no	000000
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
36. Vergi kimlik no	9480138066
37. İşyeri sicil no	00000000
38. İzinnamenin tarihi	30.04.2004
39. İzinnamenin no	13980
40. Yapı müteahhitliği yetki belgesi no	ANKARA 4.NOT.
41. İkinci asan adresi	KONYA DEVLET YOLU NO:2/B-26 AKKÖPRÜ/ANKARA
42. İmza	

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, ünvanı	
44. TC kimlik no	
45. Oda sicil durum belgesi no	
46. İşyeri sicil no	
47. İzinnamenin tarihi	
48. İzinnamenin no	
49. Adres	
50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yaz(m2)
12301 - Mağaza	1	60628.00
Toplam 12301 - Mağaza	1	60628.00

Yapı İle İlgili Özellikler

54. Bencer yapı sayısı: 1	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yapıda konut tahsisi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m2): 18256.40	58. Yapı inşaat alanı (m2): 60628.00
59. Toplam yapı sayısı: 3	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3	61. Toplam konut tahsisi (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m2): 45000.00	63. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 189506.00
64. Yapının yol kotu alt sayısı: 2	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2	66. Yapının toplam kat sayısı: 4	67. İlave kat sayısı:	
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 9.10	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 11.00	70. Yapının toplam yüksekliği (m): 20.10	71. İlave kat yüksekliği (m):	

72. Yapının çeşidi	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
IV	C	640.00	38801920.00	6657930.00	45459850.00	38801920.00

Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma Sistemi: ■ 1. Merkezi sıcaksu kazanlı ☐ 2. Sıcaksu kazanlı ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. ...

80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Kömür ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Tasnat ☐ 8. Mazgal ☐ 9. ...

81. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ■ 5. Müştereken ☐ 6. ...

82. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Tasnat ☐ 7. ...

83. İçme suyu: ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınır suyu

84. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik

85. Tavanlar: ☐ 1. Ahşap ☐ 2. Betonarme ■ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Hafif beton ■ 6. Plaka ■ 7. Tavsiz ■ 8. Hekzolit ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratoner ■ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ...

86. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör ☐ 2. Bahçe kullanımı ■ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ■ 5. Kapalı depo ☐ 6. Güvenlik ☐ 7. Ortak depo ■ 8. Doğalgaz ■ 9. Su deposu ■ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yıkama havuzu ☐ 12. ...

87. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. Betonarme (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ■ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. ...

88. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Briket ■ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif ☐ 9. ...

89. Döşeme: ■ 1. Plak Kılıç ☐ 2. Monter Döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6. ...

Yapı Projeleri

90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belgesi no	94. Adresi	95. İmza
Mimari: 05.07.2007	AHMET BAHADIR ÖZSÜT	27829907846	5281	HOŞDERE CAD.NO:126/8 ÇANKAYA/ANKARA	
Statik: 26.07.2007	HASAN BAŞARAN	18748387444	1095	OĞUZLAR MAH.85.SOKAK NO:13 ÇANKAYA/ANKARA	
Elektrik: 24.04.2006	N.S. KARAİBRAHİMOĞLU	19493002110	19857	HÜLYA SOKAK NO:4/10 ÇANKAYA/ANKARA	
Mekanik tesisat: 02.08.2007	NAİL PEHLİVAN	53059228624	827	REŞİT GALİP CAD.NO:78/6 ÇANKAYA/ANKARA	

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI

25401

1. Ruhsat verileri kurumu	Belediye
İl	ANKARA
İlçe	YENİMAHALLE
Bucak	MERKEZ
Köy	MERKEZ
Belediye	YENİMAHALLE BELEDİYESİ
Mahalle	GAZİ
Mahalle tanımın kodu	3
Meydan, bulvar, cadde, sokak/döne adı	MEVLANA Bulvar
Cadde/Sokak tanımın kodu	23
Dış kapı no	2
	F
Site adı	
Mevki adı	
3. Pafta no	
4. Ada no	83344
5. Parsel no	2
6. Blok no	F
7. Bağımsız bölüm no	1
8. Ruhsatın veriliş amacı	☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden inşa ☐ 3. Yıkılan ☐ 4. Elk. tesis ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Gecekondu ■ 8. Tadilat ☐ 9. Onama ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 13. Fonksiyon ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. Istikrar onarımı ☐ 18. Dahiye onarımı ☐ 19....
9. Ruhsatın onay tarihi	7.9.2007
10. Ruhsat no.	674-F
11. İlk ruhsat tarihi	19.07.2007
12. İlk ruhsat no.	262
13. İmar planı onay tarihi	
14. İmar durumu tarihi	08.12.2006
15. İmar durumu no.	11041
16. Zemin etüdü onay tarihi	16.10.2003
17. Parselasyon planı onay tarihi	
18. Parselin kullanma amacı	KENTSEL
19. Parselin alanı(m2)	50000.00
20. Tapu tescil belgesi veren kurum	Y.MAH. 2.BÖL. T.S.M.
21. Tapu tescil belgesi tarihi	15.08.2007
22. Tapu tescil belgesi no.	9611
23. (ZKB) raporu onay tarihi	
24. Planlanan inşaata başlama tarihi	
25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
29. Vergi kimlik no	9480138066
30. Adres	KONYA DEVLET YOLU NO:2/B -26 AKKÖPRÜ/ANKARA
31. İmza	

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.
33. Oda sicil no	92021
34. Oda sicil durum belge no	000000
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
36. Vergi kimlik no	9480138066
37. Sigorta sicil no	00000000
38. Sözleşme tarihi	30.04.2004
39. Sözleşme no	13980
40. Yapı müteahhitlik yetki belge no.	ANKARA 41.NOT.
41. Sicile esas adres	KONYA DEVLET YOLU NO:2/B-26 AKKÖPRÜ/ANKARA
42. İmza	

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı	
44. TC kimlik no	
45. Oda sicil durum belge no	
46. Sigorta sicil no	
47. Sözleşme tarihi	
48. Sözleşme no	
49. Adres	
50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m2)
12111 - Otel ve bunlara benzer misafir evi	1	27650.00
Toplam 12111 - Otel ve bunlara benzer misafir evi	1	27650.00

Yapı İle İlgili Özellikler

54. Normal yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m2)	58. Yapı inşaat alanı (m2)
1	1		2100.00	27650.00

59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m2)	63. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
3	3		45000.00	189506.00

64. Yapının yol kotu alt sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı
2	19	21	

68. Yapının yol kotu alt yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. İlave kat yüksekliği (m)
9.10	54.30	63.40	

72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
IV	C	640.00	17696000.00	6657930.00	24353930.00	17696000.00

Yapının Teknik Özellikleri

79. İnşaa Sistemi
■ 1. Merkezi sıvanmalı betonlar ☐ 2. Ahşa iç kadrolar ☐ 3. Kat kulleleri ☐ 4. Sıva ☐ 5. Doğal gaz sıvaı ☐ 6. Kiline ☐ 7...

80. İnşaa Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9...

81. Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ■ 5. Merkezi ☐ 6...

82. Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7...

83. İçme suyu ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu

84. Atık su ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

85. Tesisatlar
☐ 1. Asansör ☐ 2. Baz istasyonu ■ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Haberleşme ■ 6. Pisuar ■ 7. Termal su ■ 8. Hidrofor ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratoner ■ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...

86. Ortak Kullanım Alanları
■ 1. Asansör ■ 2. Bekçi kulübesi ■ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ■ 5. Kapısı dahil ■ 6. Kömürlük ■ 7. Ortak depo ■ 8. Sığınak ■ 9. Su deposu ■ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12...

87. Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1. Betonarme (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Derpenaklı sistem ☐ 1.1.2. Akıpaz ☐ 1.1.3. Çelik ■ 1.1.3. Derpenaklı-Perdeli sistem
☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6...

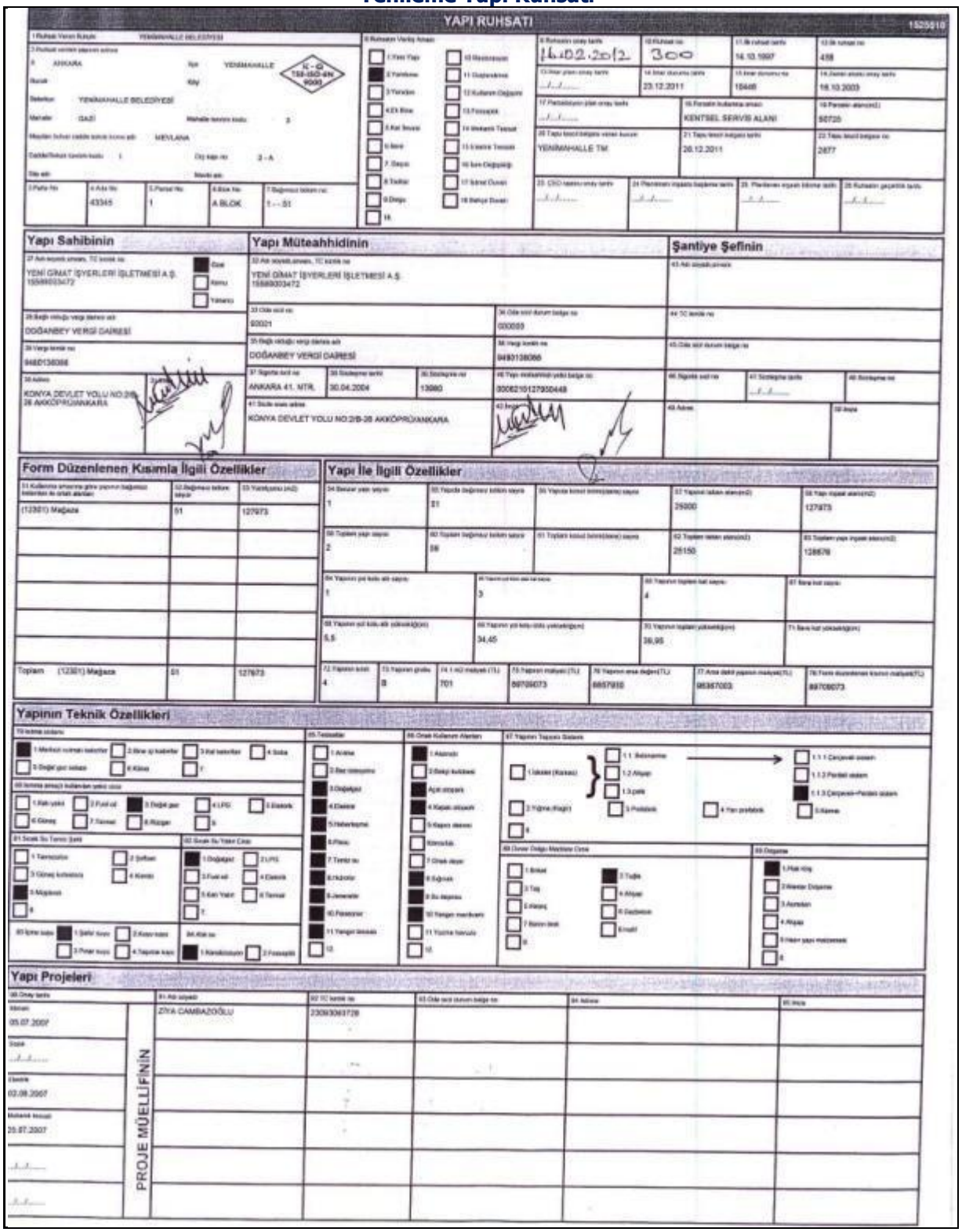
88. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Akıpaz ☐ 5. Karışık ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif ☐ 9...

89. Döşeme
■ 1. Plak kılıç ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Akıpaz ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6...

Yapı Projeleri

90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no	94. Adresi	95. İmza
Mimari 05.07.2007	AHMET BAHADIR ÖZSÜT	27829907846	5281	HOŞDERE CAD.NO:126/8 ÇANKAYA/ANKARA	
Statik 26.07.2007	HASAN BAŞARAN	18746387444	1095	OĞUZLAR MAH.65.SOKAK NO:13 ÇANKAYA/ANKARA	
Elektrik 27.01.2007	N.S. KARAİBRAHİMOĞLU	19493002110	19657	HÜLYA SOKAK NO:4/10 ÇANKAYA/ANKARA	
Mekanik tesisat 02.08.2007	NAİL PEHLİVAN	53059228624	827	REŞİT GALİP CAD.NO:78/6 ÇANKAYA/ANKARA	

-Yenileme Yapı Ruhsatı-



YAPI RUHSATI

16.02.2012	300	14.10.1997	458		
	23.12.2011	15448	16.10.2003		
	KENTSEL SERVİS ALANI		50720		
YENİMAHALLE TM		26.12.2011		2877	

43345	1	A BLOK	1 - 51

Yapı Sahibinin: YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş. 1558903472 — Özel

Yapı Müteahhidinin: YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş. 1558903472

Şantiye Şefinin

DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ — 8480138066

KONYA DEVLET YOLU NO:2/B-26 AKKÖPRÜ/ANKARA

ANKARA 41. NTR. — 30.04.2004 — 13980 — 00062101127950448

Form Düzenlenen Kısamla İlgili Özellikler

(12301) Mağaza	51	127973
Toplam (12301) Mağaza	51	127973

Yapı İle İlgili Özellikler

1	51		26900	127973
2	59		25150	128676

1	3	4	
5,5	34,45	39,95	

4	B	701	86709073	6657910	95367003	86709073

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

05.07.2007	ZİYA CAMBAZOĞLU	23093063728			
02.08.2007					
20.07.2007					

PROJE MÜELLİFİNİN

Belediye

ANKARA — YENİMAHALLE
MERKEZ — MERKEZ
YENİMAHALLE BİLİ FORVETİ
GAZİ
MEVLANA Bulvar

01.05.2008 — 249-L

19.07.2007 — 262 — 67440
07.09.2007 — 08.12.2008 — 11041
16.10.2003 — 14.04.2008 — 5281
Y.MAH. 2.BÖL. T.S.M — KENTSEL SERVİS ALANI — 500000.00

Yapı Sahibinin

YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.
11458805640
DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ
9480135065
KONYA DEVLET YOLU NO:26/-26 AKKÖPRÜ/ANKARA

Yapı Müteahhidinin

YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMESİ A.Ş.
11458805640
92021 — 600000
DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ — 9480135065
00000000 — 30.04.2004 — 13600
KONYA DEVLET YOLU NO:26/-26 AKKÖPRÜ/ANKARA

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

12381 - Mağaza	1	61228.00
Toplam: 12381 - Mağaza	1	61228.00

Yapı İle İlgili Özellikler

1	1		18256.40	61228.00
3	3		45000.00	169506.00
2	4	6		
9.10	15.50	24.60		
IV	A	513.00	41600964.00	40127894.00

Yapının Teknik Özellikleri

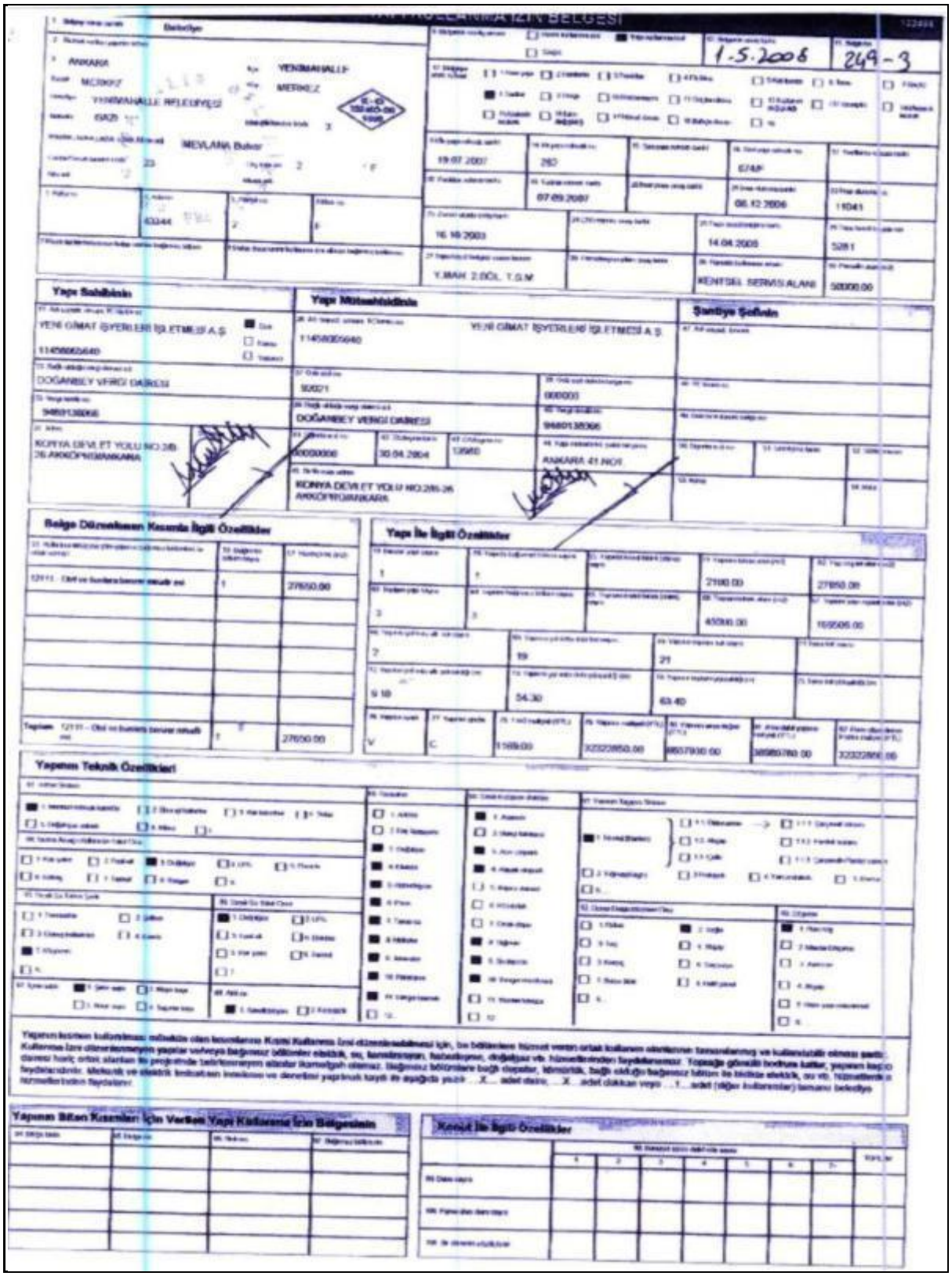
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şart. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar vaziyete bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü boruları, yapının kullanım süresi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmemiş alanlar ikametgâh olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, sıhhiyelik, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenmesi ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ...X... adet daire, ...X... adet dükkan veya ...1... adet (diğer kullanımlar) temsen belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

ASLI

Ömer ASIKDEMİR İnşaat Mühendisi



1-5-2006

249-3

YENİMAHALLE

MEVLANA Bulvar

Yapı Sahibinin

YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.

DOĞANBEY VERGİ DAİRESİ

KONYA DEVLET YOLU NO:285 26 AKKÖPRÜ/ANKARA

Yapı Müteahhidinin

YENİ GİMAT İŞYERLERİ İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

-Tadilat Yapı Ruhsatı-

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

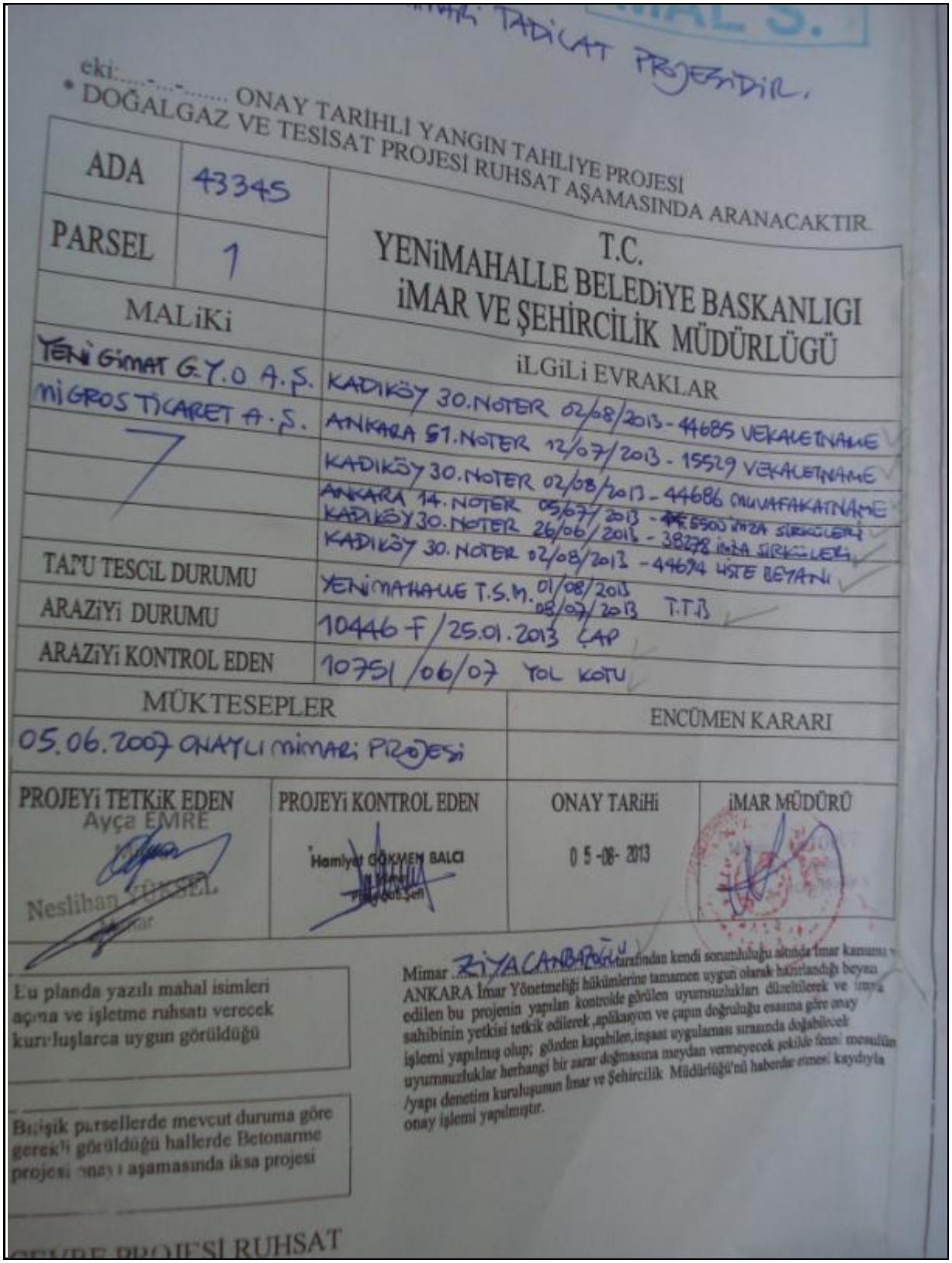
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

EK: 6: GAYRİMENKULLERE AİT TADİLAT PROJESİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ



TADİLAT PROJESİDİR.

eki:....-....-..... ONAY TARİHLİ YANGIN TAHLİYE PROJESİ
• DOĞALGAZ VE TESİSAT PROJESİ RUHSAT AŞAMASINDA ARANACAKTIR.

T.C.
YENİMAHALLE BELEDİYE BASKANLIGI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜGÜ

ADA	43345
PARSEL	1
MALiKi	iLGiLi EVRAKLAR
YENİ GİMAT G.Y.O A.Ş.	KADIKÖY 30.NOTER 02/08/2013 - 44685 VEKALETNAME
NİGROS TİCARET A.Ş.	ANKARA 51.NOTER 12/07/2013 - 15529 VEKALETNAME
	KADIKÖY 30.NOTER 02/08/2013 - 44686 MUVAFAKATNAME
	ANKARA 14.NOTER 05/07/2013 - 5500 İMZA SİRKÜLERİ
	KADIKÖY 30.NOTER 26/06/2013 - 38278 İMZA SİRKÜLERİ
	KADIKÖY 30.NOTER 02/08/2013 - 44674 HİSSE BEYANI
TAPU TESCİL DURUMU	YENİMAHALLE T.S.M. 01/08/2013 05/07/2013 T.T.B
ARAZİYİ DURUMU	10446-F/25.01.2013 ÇAP
ARAZİYİ KONTROL EDEN	10751/06/07 YOL KOTU

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI
05.06.2007 ONAYLI mimari PROJESİ	

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	ONAY TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
Ayça EMRE Neslihan YÜKSEL Mimar	Hamiyet GÖKMEN BALCI Mühendis	05-08-2013	

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü

Bitişik parsellerde mevcut duruma göre gerekli görüldüğü hallerde Betonarme projesi onayı aşamasında iksa projesi

Mimar ZİYA CANBAŞOĞLU tarafından kendi sorumluluğu altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek ,aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay işlemi yapılmış olup; gözden kaçabilen,inşaat uygulaması sırasında doğabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesuliyet /yapı denetim kuruluşunun İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

ÇEVRE PROJESİ RUHSAT

EK: 7: 43345 ADA, 1 PARSEL İÇİN TADİLAT PROJESİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ NOTER ONAYLI PAYLAŞIM CETVELİ

02 AGUSTOS 2013

ANKARA 51.NOTERLİĞİ SURET ASLININ AYNISIDIR

ANKARA İMARLI 43345 ADA , 1 PARSELE AİT PAYLAŞIM CETVELİ

No 17003 No 44694 02 AGUSTOS 2013

	KAT	BAĞIMSIZ ALAN NO	ARSA PAYI		NİTELİĞİ	MALİKİ
A BLOK	BODRUM KAT	1	18743	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT	2	356774	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT	3	1335851	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT	4	356268	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT	5	1917383	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT	6	1317062	/50725000	İŞYERİ	MİGROS TİCARET A.Ş.
	BODRUM KAT	7	1788179	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT	8	1513537	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT	9	42233	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT	10	2730437	/50725000	İŞYERİ	MİGROS TİCARET A.Ş.
	ZEMİN KAT	11	9483443	/50725000	İŞYERİ	MİGROS TİCARET A.Ş.
	ZEMİN KAT	12	18743	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT	13	237826	/50725000	İŞYERİ	MİGROS TİCARET A.Ş.
	ZEMİN KAT	14	263831	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT	15	442817	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT	16	155160	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT	17	1779252	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT	18	1411581	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT	19	1268753	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	20	18717	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	21	38659	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	22	76127	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	23	2814100	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	24	1306458	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	25	1305673	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	26	4322569	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	27	401929	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	28	1580617	/50725000	İŞYERİ	MİGROS TİCARET A.Ş.
	1. KAT	29	540801	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT	30	224437	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	31	677542	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	32	1629861	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	33	1348512	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	34	263670	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	35	868903	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	36	187636	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	37	261964	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	38	168877	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	39	18717	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT	40	621796	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT+1.2.3. ASMA KATLAR	41	5333836	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
			50449274	/50725000		

No 17000 02 AGUSTOS 2013 T.C. ANKARA 51. NOTERLİĞİ

	KAT	BAĞIMSIZ ALAN NO	ARSA PAYI		NİTELİĞİ	MALİKİ
B BLOK	BODRUM KAT-EK BİNA	1	46586	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	BODRUM KAT-EK BİNA	2	45945	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT-EK BİNA	3	30862	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	ZEMİN KAT-EK BİNA	4	30203	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT-EK BİNA	5	30862	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	1. KAT-EK BİNA	6	30203	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT-EK BİNA	7	30862	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	2. KAT-EK BİNA	8	30203	/50725000	İŞYERİ	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
			275726	/50725000		
	GENEL TOPLAM		50725000	/50725000		

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Bulvarı No:2/A Kat 3 Levent / İSTANBUL - 0533

MİGROS TİCARET A.Ş.
Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı

10. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu'su

Tarih : 14.02.2013 No : 402238

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

Fatma KOÇ KESEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.02.2007 No : 400471

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

Yusuf Yaşar TURAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkullere ilişkin olarak Şirket tarafından daha önce

- ✓ 27.02.2012 / SvP_11_TRGYO_17
- ✓ 23.10.2012 / SvP_12_YGİMAT_01
- ✓ 22.01.2013 / SvP_12_YGİMAT_REV_01
- ✓ 11.03.2013/ SvP_13_TRGYO_17
- ✓ 29.05.2013 / SvP_12_YGİMAT_REV03_01

tarih ve numaralı değerleme Raporları hazırlanmıştır.