



**ASTOR ENERJİ A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**Ankara İli, Sincan İlçesi,  
Temelli/Türkobası Mahallesi,  
100490 Ada, 4 Parsel,  
Sanayi Tesisi**

---

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	ASTOR ENERĐİ A.Ő
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	13.09.2022 / Öİ-2022.703
<b>Değerleme Konusu</b>	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan sanayi tesisi değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Alcı OSB Mahallesi, 2001.Cadde, No:5/A-5/B, Sincan/ANKARA (UAVT No: 3128845546 - 3338839792)
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 15.09.2022, Rapor Tarihi: 19.09.2022, Rapor No: Öİ-2022.703
<b>İmar Durumu</b>	ASO 2. VE 3.OSB 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	41.556,00 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	Yasal: 25.550 m <sup>2</sup> Mevcut: 29.080 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Mehmet Fatih YILDIZ (Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

**ASTOR ENERĐİ A.Ő.**

Adresi : Alcı OSB Mah. 2001 Cad. No:3 Sincan/ANKARA  
Web Sitesi : <https://www.astoras.com.tr>  
İletişim Bilgileri : 0312 267 01 56  
Vergi No : 8590055899-Sincan

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Mehmet Fatih YILDIZ tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 19.09.2022 tarihi itibariyle, raporumuzun iğeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmaz için takdir edilen Pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ő.**

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
  - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
  - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
  - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
  - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
  - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
    - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
    - Değer takdirinin miktarı,
    - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
    - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
  - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
  - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi
- 1-6 İşin Kapsamı

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler
  - 3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler
  - 3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb. Duruma Ait Açıklamalar
  - 3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ılar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler
  - 3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı ( Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4-7-1 Olumlu Faktörler
  - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

### **EKLER**

## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 19.09.2022 tarihinde Öİ-2022.703 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

#### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Mehmet Fatih YILDIZ (SPK Lisans No: 404158) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 15.09.2022, Rapor tarihi 19.09.2022'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 19.09.2022'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

## 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Astor Enerji A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 15.09.2022 tarihli sözleşmedir.

## 1-6 İşin Kapsamı

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin tespitini kapsamaktadır.

## BÖLÜM 2

### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

#### 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe, Yıldız Posta Cad, Barbaros Blv. Evren Sitesi D:No:32/1/5, 34349 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve



mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

## 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Astor Enerji A.Ş. için hazırlanmıştır.

Adresi : Alcı OSB Mah. 2001 Cad. No:3 Sincan/ANKARA

Web Sitesi : <https://www.astoras.com.tr>

İletişim Bilgileri : 0312 267 01 56

Vergi No : 8590055899-Sincan

## 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

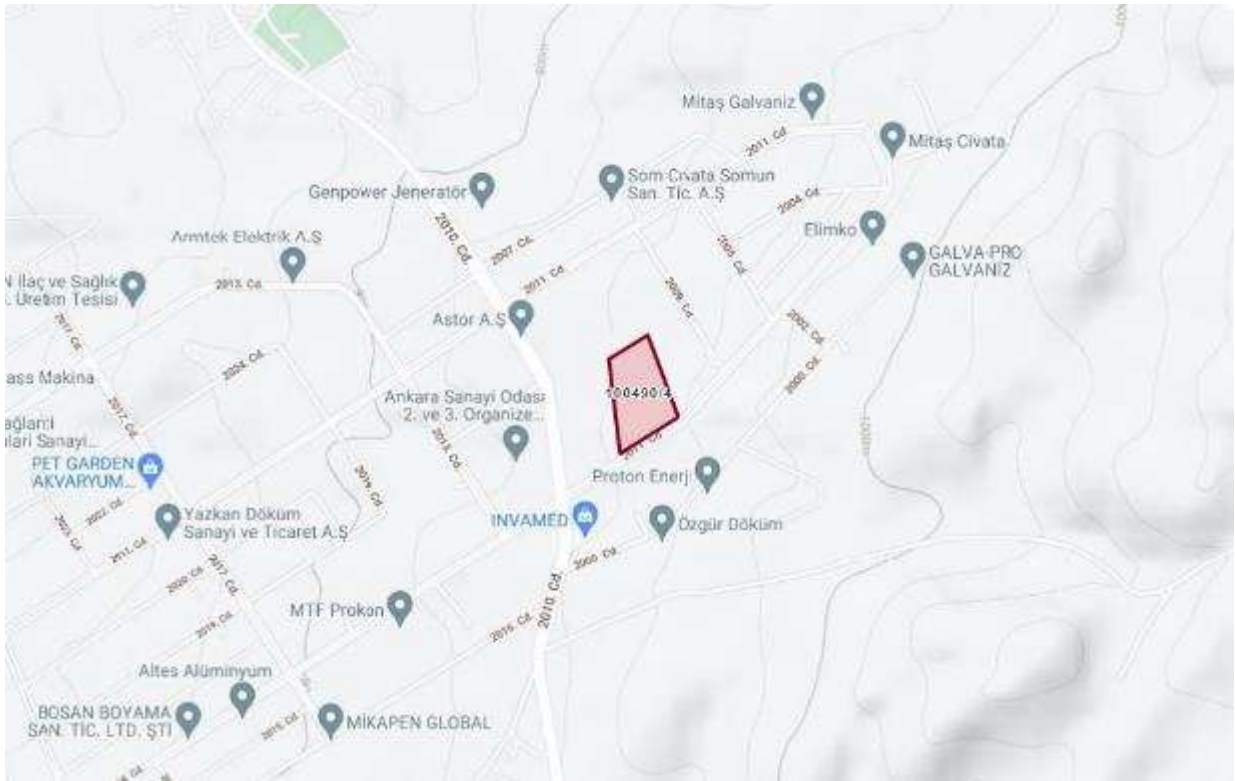
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Alcı OSB Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın da içerisinde yer almakta olduğu ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi'ne Ankara Eskişehir Yolu üzerinden Eskişehir istikametine gidişe göre sağ tarafa ayrılan ASO 2. ve 3. OSB Yolu vasıtasıyla ulaşılabilmektedir. Taşınmaz, OSB içerisinde 2001.Cadde üzerinde kaimdir. Taşınmazın yakın çevresinde fabrikalar, boş parseller, inşa halinde yapılar ve OSB Yönetim Binası yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genel olarak hususi araçlar vasıtasıyla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge Sincan İlçesinin imar yapılaşması devam eden ve boş imar parselleri bulunan Organize Sanayi bölgelerinden bir tanesidir. Değerleme konusu taşınmaz Ankara Eskişehir Yoluna ~6,5 km., Sincan ilçesi merkezine ~29 km., Ankara il merkezine ~48 km. mesafede konumlanmıştır.



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ANKARA
İLÇE	SİNCAN
MAHALLESİ	TEMLİ/TÜRKOBASI
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	100490
PARSEL	4
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	41.556,00
ARSA PAYI	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
SAHİBİ	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ 1/1
CİLT-SAYFA NO	23 - 2198
UAVT	3128845546- 3338839792

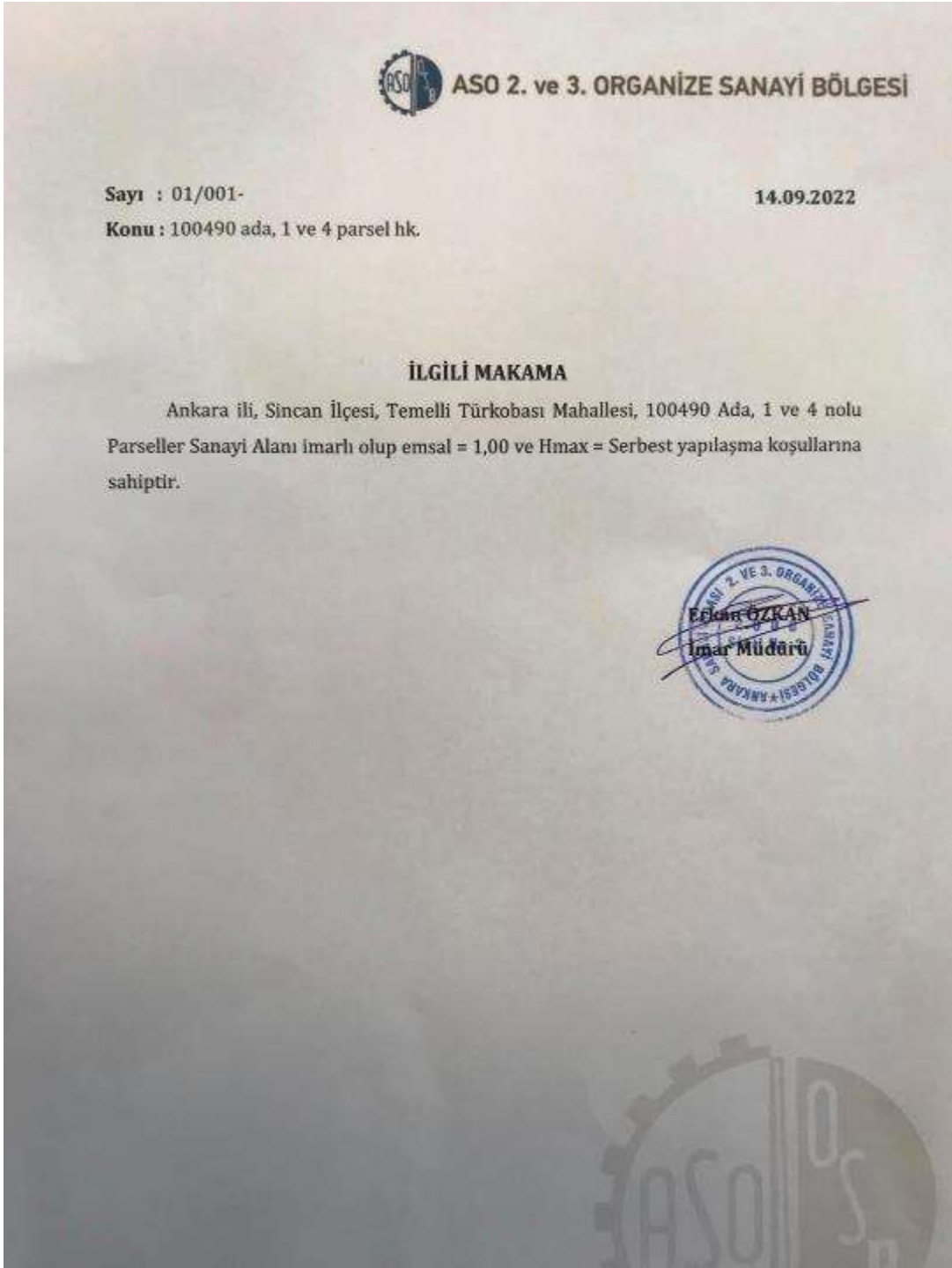
### 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgeleri raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

#### 3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü

ASO 2. ve 3. OSB İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerimizde taşınmaz parselinin 16.11.2020 Tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı uyarınca Sanayi Alanı imarlı, Emsal=1,00 (Emsal=0,70 iken Emsal=1,00 olarak revize edildiği belirtilmiştir), Hmax=Serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu ve parselin terk vb. bir durumunun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.



### 3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb. Duruma Ait Açıklamalar

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü yetkililerinden şifahen taşınmaza ait herhangi bir olumsuz evrakın (Encümen Kararı, Yapı Tatil Tutanağı v.b.) mevcut olmadığı bilgisi edinilmiştir.

### **3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ıllar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz özelinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri, 16.09.2022 tarihinde ve 14:06 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

#### **Muhdesat Bilgisi;**

**Muhdesat:** Tip: Diğer, Tanım: Maliye Hazinesi. (15-12-2009 - 35933 yev.)

#### **Mülkiyete Ait Beyan Bilgisi;**

**Beyan:** Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. (11.11.2008 - 15245 yev. Terkin Tarihi: 26.03.2019 - 10874 yev.)

#### **Mülkiyete Ait Şerh Bilgisi;**

**Şerh:** Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (30-11-2020 - 56793 yev.)

NOT-1: ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü yetkililerinden şifahen taşınmazın takyidatında yer alan Maliye Hazinesi Tanımlı Muhdesat kaydının taşınmazın yapı ruhsatı öncesinde düzenlenmiş bir kayıt olduğu ve halihazırda muhdesat kaydının güncelliğini korumadığı bilgisi edinilmiştir. OSB Müdürlüğü yetkililerinden edinilmiş olan şifahi bilgilerin doğruluğu kabulü ile muhdesat kaydı değerlemede dikkate alınmamıştır. Terkin edilmesinin sağlanması tavsiye edilmektedir.

NOT-2: Sincan Tapu Sicil Müdürlüğü yetkililerinden şifahen taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan "Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz" beyanının terkin edilmiş bir beyan olduğu bilgisi edinilmiş ve söz konusu beyan değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıllık alım satım işlemlerine ilişkin bilgiler edinilen Takbis belgesi üzerinde mevcut değildir. Sincan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış

olduğumuz incelememizde taşınmazın son üç yıllık alım satım işlemine ilişkin olarak herhangi bir bilgi paylaşamayacağı ifade edilmiş olduğundan rapor içeriğinde bu bilgiye yer verilememiştir.

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

### **3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı ( Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)**

Değerleme konusu taşınmaz için kat irtifakı tesis edilmediğinden Sincan Tapu Sicil Müdürlüğünde / Tapu sisteminde mimari proje tetkiki yapılamamıştır. ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde, parsel üzerindeki yapıya ait 29.07.2020 tarihli mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre fabrika binası tek (zemin) katlı ve toplam ~23355 m2 alanlıdır. İdari bina; zemin + 2 normal katlı ve toplam ~2195 m2 (her bir katı ~731,5 m2) alanlıdır. İdare binasının zemin katında, hol (projesinde isimlendirilmemiştir), sekreteryaya, 3 oda, toplantı odası, yemekhane, mutfak, depo, mescit, wc bölümleri; 1.katında, hol (projesinde isimlendirilmemiştir), 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri; 2.katında, hol (projesinde isimlendirilmemiştir), 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri yer almaktadır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 29.07.2020 Tarih, 2010/307 numaralı yapı ruhsatı belgesi ve 15.01.2021 Tarih, İS-2010-125 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 1 olmak üzere toplam 1 katlı ve toplam 23355,04 m2 inşaat alanlıdır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 29.07.2020 Tarih, 2010/306 numaralı yapı ruhsatı belgesi ve 14.06.2021 Tarih, İS-2010-137 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 3 olmak üzere toplam 3 katlı ve toplam 2195,4 m2 inşaat alanlıdır.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında Spk Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesine aykırı olarak mahallinde fabrika binası (parselin kuzeydoğu bölümünde) ~2900 m2 genişletilmiş, fabrika binasının iç bölümünde



~475 m2 asma kat bölümü inşa edilmiş ve parselin güneybatı bölümünde ~155 m2 alanlı güvenlik binası inşa edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında artış sağlayan ancak mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan bu tadilatlar değerlemede sadece bilgilendirme mahiyetli olarak mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Ayırılıkların aslına dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle söz konusu taşınmaz, GYO Portföyüne alınabilir niteliktedir.

### 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Dört-El Yapı Denetim Hizmetleri Ltd.Şti. olup adresi Tandoğan Mah. Ata Cad. No:6/1 dir. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir.

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

##### Ankara İli:

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir.[6] Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan[7] Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ankara İl Nüfusu: 5.747.325'dir (2021 yılı). İlin yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 224 kişi düşmektedir. 4 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 25 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1425 mahalle bulunmaktadır.

### **Sincan İlçesi:**

Sincan 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe hâline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır. Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.



İlçe Türkiye ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ve hayvancılık ile karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır. Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli fabrika bulunmaktadır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır. İlçe bağılı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahalleleri Pınarbaşı, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, Plevne, Mustafa Kemal mahalleleridir. Sincan ilçesinin toplam nüfusu 2021 verilerine göre 561.411 kişidir.

#### 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Ülke düzeyinde temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

##### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2022			
	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos
<b>Reel Kesim</b>				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)		7,6		
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)		3.418.967		
GSYH (Milyon \$)		219.335		
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	9,0	8,8	2,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	78,0	77,6	78,2	76,7
<b>İşgücü</b>				
İstihdam (Bin Kişi)	30.769	31.409	30.715	
İşgücüne Katılım Oranı	53,0	53,8	53,1	
İşsizlik Oranı	10,1	9,7	10,6	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-6.518	-3.492	-4.010	

**TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**

	2022			
	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-8.802	-6.385	-9.308	
İhracat (FOB, Milyon \$)	18.987	23.393	18.551	
İthalat (CIF, Milyon\$)	29.587	31.596	29.240	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-987	-950	-252	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	4.380	1.610	631	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-118	1.777	-3.356	
<b>Kamu Maliyesi</b>				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	1.084.391	1.265.410	1.462.390	1.768.320
Gider	959.773	1.171.851	1.432.850	1.735.193
Faiz Dışı Gider	837.887	1.037.197	1.281.502	1.561.199
Denge	124.618	93.560	29.541	33.127
Faiz Dışı Denge	246.504	228.213	180.888	207.121
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	3.364,1	3.431,4	3.620,7	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.564,8	1.610,8	1.676,2	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.799,3	1.820,6	1.944,5	
GSYH'ye Oran				
<b>Mali Piyasalar</b>				
Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,1	18,1	18,0	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	3.593	3.740	3.753	4.233
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,6	2,5	2,4	

### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2022			
	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos
<b>Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)</b>				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	70,6	71,1	82,3	89,4
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	68,5	68,8	79,6	86,9
Kredi Hacmi (Milyon TL)	6.035.266	6.266.835	6.494.205	6.628.190
<b>Faiz Oranları (Yüzde)</b>				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama )	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	12,50	12,50	12,50	11,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	15,50	15,50	15,50	14,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	14,00	14,00	14,00	13,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	14,00	14,00	14,00	13,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	61.285	59.789	61.101	70.823
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	73,50	78,62	79,60	80,21
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,98	4,95	2,37	1,46
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	132,16	138,31	144,61	143,75
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	8,76	6,77	5,17	2,41
Ortalama Dolar Kuru (TL)	15,62	16,96	17,39	17,99
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	16,36	16,67	17,90	18,16
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	17,60	17,52	18,22	18,09

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

#### 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

100490 Ada, 4 Parsel, 41556 m2 yüzölçümlü olup kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Zemin üzerinde parsel sınırları, genel olarak beton duvar ile çevrili durumdadır. Parselin bina oturma alanları haricinde kalan kısımları genel olarak betondur. Parsel üzerinde yer alan binaların yapısal ve teknik özellikleri aşağıda sunulmuştur.

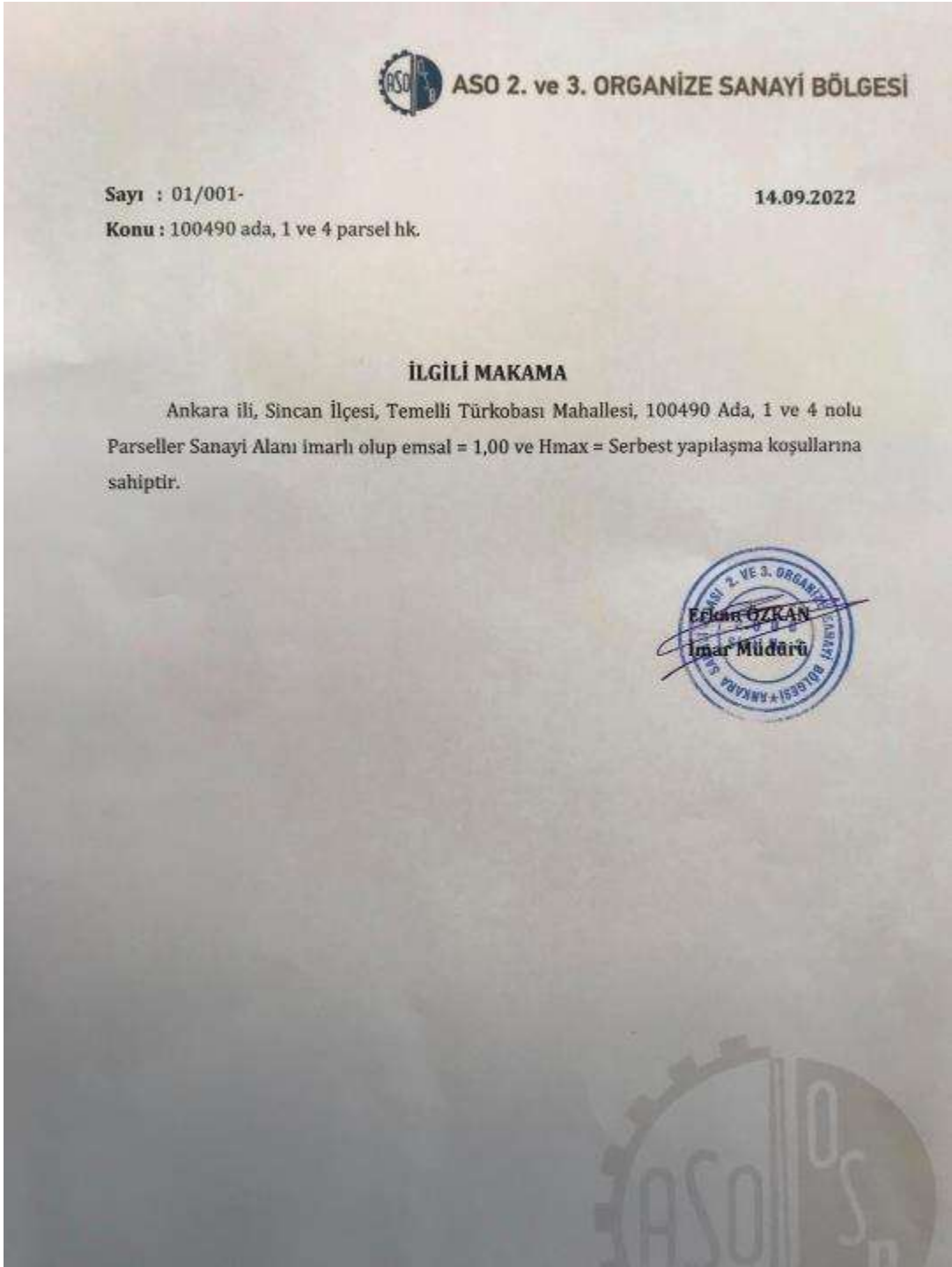
\*Fabrika Binası: Tek (zemin) katlı, prefabrike betonarme yapı tarzında, idari binaya bitişik nizam inşa edilmiştir. Mahallinde yapılmış olduğumuz yaklaşık ölçümlerimiz uyarınca, ~14 metre yükseklikli ve yapılan yaklaşık ölçümlerimiz uyarınca ~26.730 m2 alanlıdır. Bina içerisinde zemin döşemeleri beton, duvar kaplamaları beton duvar + panel kaplama, tavan kaplamaları panel kaplamadır.

\*İdari Bina: Zemin + 2 normal katlı, betonarme yapı tarzında, fabrika binasına bitişik nizam inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan yaklaşık ölçümlerimiz uyarınca toplam ~2195 m2 (her bir katı ~731,5 m2) alanlıdır. Binanın zemin katında, hol, sekreteryaya, 3 oda, toplantı odası, yemekhane, mutfak, depo, wc bölümleri; 1.katında, hol, 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri; 2.katında, hol, 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri yer almaktadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boyalıdır. Taşınmazın dış doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları genel olarak ahşaptır.

\*Güvenlik Binası: Tek katlı, ~155 m2 alanlıdır.

#### **İMAR DURUMU:**

ASO 2. ve 3. OSB İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerimizde taşınmaz parselinin 16.11.2020 Tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı uyarınca Sanayi Alanı imarlı, Emsal=1,00 (Emsal=0,70 iken Emsal=1,00 olarak revize edildiği belirtilmiştir), Hmax=Serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu ve parselin terk vb. bir durumunun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.



**YAPI RUHSATI:**

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 29.07.2020 Tarih, 2010/307 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 1 olmak üzere toplam 1 katlı ve toplam 23355,04 m2 inşaat alanıdır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 29.07.2020 Tarih, 2010/306 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 3 olmak üzere toplam 3 katlı ve toplam 2195,4 m2 inşaat alanıdır.

### **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ:**

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 15.01.2021 Tarih, İS-2010-125 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 1 olmak üzere toplam 1 katlı ve toplam 23355,04 m2 inşaat alanıdır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 14.06.2021 Tarih, İS-2010-137 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 3 olmak üzere toplam 3 katlı ve toplam 2195,4 m2 inşaat alanıdır.

### **MİMARİ PROJE:**

Değerleme konusu taşınmaz için kat irtifakı tesis edilmediğinden Sincan Tapu Sicil Müdürlüğünde / Tapu sisteminde mimari proje tetkiki yapılamamıştır. ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde, parsel üzerindeki yapıya ait 29.07.2020 tarihli mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre fabrika binası tek (zemin) katlı ve toplam ~23355 m2 alanıdır. İdari bina; zemin + 2 normal katlı ve toplam ~2195 m2 (her bir katı ~731,5 m2) alanıdır. İdare binasının zemin katında, hol (projesinde isimlendirilmemiştir), sekreteryaya, 3 oda, toplantı odası, yemekhane, mutfak, depo, mescit, wc bölümleri; 1.katında, hol (projesinde isimlendirilmemiştir), 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri; 2.katında, hol (projesinde isimlendirilmemiştir), 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri yer almaktadır.

### **MAHAL DURUM İLE YASAL DURUM MUKAYESESİ:**

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesine aykırı olarak mahallinde fabrika binası (parselin kuzeydoğu bölümünde) ~2900 m2 genişletilmiş, fabrika binasının iç bölümünde ~475 m2 asma kat bölümü inşa edilmiş ve parselin güneybatı bölümünde ~155 m2 alanlı güvenlik binası inşa edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında artış sağlayan ancak mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan bu tadilatlar değerlemede sadece bilgilendirme mahiyetli olarak mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Ayrıca mimari projesine aykırı olarak idari binanın iç mahallinde muhtelif sayıda mimari realizasyon yapılmıştır. Taşınmazın toplam brüt alanına bir etkisi olmayan ve mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan proje dışı bu tadilatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlendirmeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor "Astor Enerji A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır

#### **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alıyor olması.
- Yeni (~2 yıllık) bir yapı olması.
- Yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olması.
- Cins tashihinin yapılmış olması.

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- Özel alıcı kitlesine hitap eden bir taşınmaz olması.
- Mahallinde proje harici tadilatların mevcut olması.
- Şehir merkezine uzak konumu.

#### **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Taşınmazların değerlemesinde, "**Maliyet Yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

Parselin arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

##### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülk için uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;



1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Parselin arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış ve buna dair aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

## EMSALLER



**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Anadolu OSB içerisinde, 8000 m2 yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 9.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (1.188.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: Emlak Firması: 0532 647 41 90

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Anadolu OSB içerisinde, 20000 m2 yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 25.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü

küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (1.275.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: Emlak Firması: 0541 280 24 98

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 2.Etap içerisinde, 65000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 65.000.000 TL talep edilmektedir. (1.000.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 1.Etap içerisinde, 10800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 15.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (1.435.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Dökümcüler OSB içerisinde, 3500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi alanı imarlı, emsal=0,70 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 2.550.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksek, konumu ve yapılaşma koşulları itibari ile şerefiyesi daha düşüktür. (729.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: Emlak Firması: 0312 645 20 14

**Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ankara Eskişehir Yolunun güney bölümünde, yola 3.parsel konumunda yer alan, 20755 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi alanı imarlı, emsal=0,60 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 13.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksek, konumu ve yapılaşma koşulları itibari ile şerefiyesi daha düşüktür. (650.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: mülk Sahibi: 0532 702 16 94

**NOT:** ASO 2. ve 3. OSB İmar Müdürlüğünde yapılan şifahi incelemelerimizde OSB içerisinde tahsise konu arsanın bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. İlgili: OSB Müdürlüğü: 0312 641 41 41

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.
- 4-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	9.500.000	25.500.000	65.000.000	15.500.000	2.550.000	13.500.000
Alanı (m2)	41.556,00	8.000	20.000	65.000	10.800	3.500	20.755
m2 Birim Değeri		1.188	1.275	1.000	1.435	729	650
Satışa Arz Tarihi	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon)		15%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Orta Küçük	Orta Küçük	Benzer	Orta Küçük	Küçük	Orta Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	0%	-10%	-15%	-10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Kötü	Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	15%	20%
Konum Karşılaştırması		Orta İyi	Orta İyi	Benzer	Orta İyi	Orta Kötü	Orta Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		-15%	-15%	0%	-15%	15%	15%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Kötü	Orta Kötü
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	10%	10%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-5%	-10%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme		-20%	-30%	-10%	-35%	20%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	899	950	893	900	933	874	846

Emsal yaklaşımına göre birim m2 arsa değeri yuvarlatılmış halde **~900.TL/m2** ve arsa değeri **41.556 m2 x 900.TL/m2 = 37.400.400.TL = ~37.400.000.TL** olarak hesap edilmiştir. Ulaşılmış bu değer taşınmaza yakın konumda yer alan diğer OSB bölgelerindeki arsa değerleri ile bir arada mütalaa edilmiş ve taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

#### 4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022/3 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koyma maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ</b>				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	41.556	900,00	37.400.400	37.400.000
FABRİKA BİNASI	23.355	4.460,00	104.163.300	104.160.000
İDARİ BİNA	2.195	4.460,00	9.789.700	9.790.000
<b>TOPLAM</b>	<b>25.550</b>			<b>151.350.000</b>

<b>MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	41.556	900,00	37.400.400	37.400.000
FABRİKA BİNASI	23.355	4.460,00	104.163.300	104.160.000
İDARİ BİNA	2.195	4.460,00	9.789.700	9.790.000
FABRİKA BİNASI İLAVE BÖLÜMLER	3.375	1.580,00	5.332.500	5.330.000
GÜVENLİK BİNASI	155	1.580,00	244.900	240.000
<b>TOPLAM</b>	<b>29.080</b>			<b>156.920.000</b>

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m<sup>2</sup>

2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m<sup>2</sup>

0-3 Yıllık Yapı Amortismanı: %04

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m<sup>2</sup> x 0,96 Amortisman = ~4.460.TL/m<sup>2</sup>

2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m<sup>2</sup> x 0,96 Amortisman = ~1.580.TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın vasfı göz önünde bulundurularak dış tesis + özel donatı değeri ile müteşebbis karı/zararı öngörülmemiştir.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:**

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu taşınmazın vasfı itibari ile değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının; çevredeki mevcut yapılaşmalarda göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların mevcut durumu olduğunu düşünmekteyiz.

#### **4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazların değerlemesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

## BÖLÜM 5

### 5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

#### 5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metodlar sonucunda tek değerlendirme yöntemi kullanılmış ve değere ulaşılmıştır. Dolayısıyla uyumlaştırmaya gidilmemiştir.

#### 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

#### 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

#### 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesine aykırı olarak mahallinde fabrika binası (parselin kuzeydoğu bölümünde) ~2900 m2 genişletilmiş, fabrika binasının iç bölümünde ~475 m2 asma kat bölümü inşa edilmiş ve parselin güneybatı bölümünde ~155 m2 alanlı güvenlik binası inşa edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında artış sağlayan ancak mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan bu tadilatlar değerlemede sadece bilgilendirme mahiyetli olarak mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Söz konusu aykırılıkların aslına dönüştürülebilir ve projeye uygun hale getirilebilir nitelikte olması sebebiyle GYO Portföyüne alınabilir nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.



## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

#### 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 19.09.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

#### Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 151.350.000 TL (YüzellibirmilyonüçyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 27.243.000 TL (YirmiyedimilyonikiyüzkırküçbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 178.593.000 TL (YüzyetmişsekizmilyonbeşyüzdoksanüçbinTürkLirası)

#### 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule 29.11.2021 Tarihinde şirketimiz tarafından Öİ-2021.938 nolu Mehmet Fatih Yılmaz tarafından hazırlanan ve Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından kontrol edilen ve KDV hariç 61.950.000.TL değer takdir edilen değerlendirme raporu tanzim edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

#### Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

##### Değerlemeyi Gerçekleştiren

Değerleme Uzmanı

Mehmet Fatih YILDIZ

SPK Lisans No: 404158

*Mehmet Fatih Yıldız*

##### Kontrol Eden

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

SPK Lisans No: 400131

*Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU*

#### Şirket Kaşe ve İmzası





### Notlar;

\* Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisi/Stopaj ve benzeri vergilere ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Rapor tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1.USD=18,3261.TL, 1.EUR=18.2873.TL'dir.

### EKLER

- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın ÖzgeçmiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının ÖzgeçmiŐi
- Lisans Belgeleri



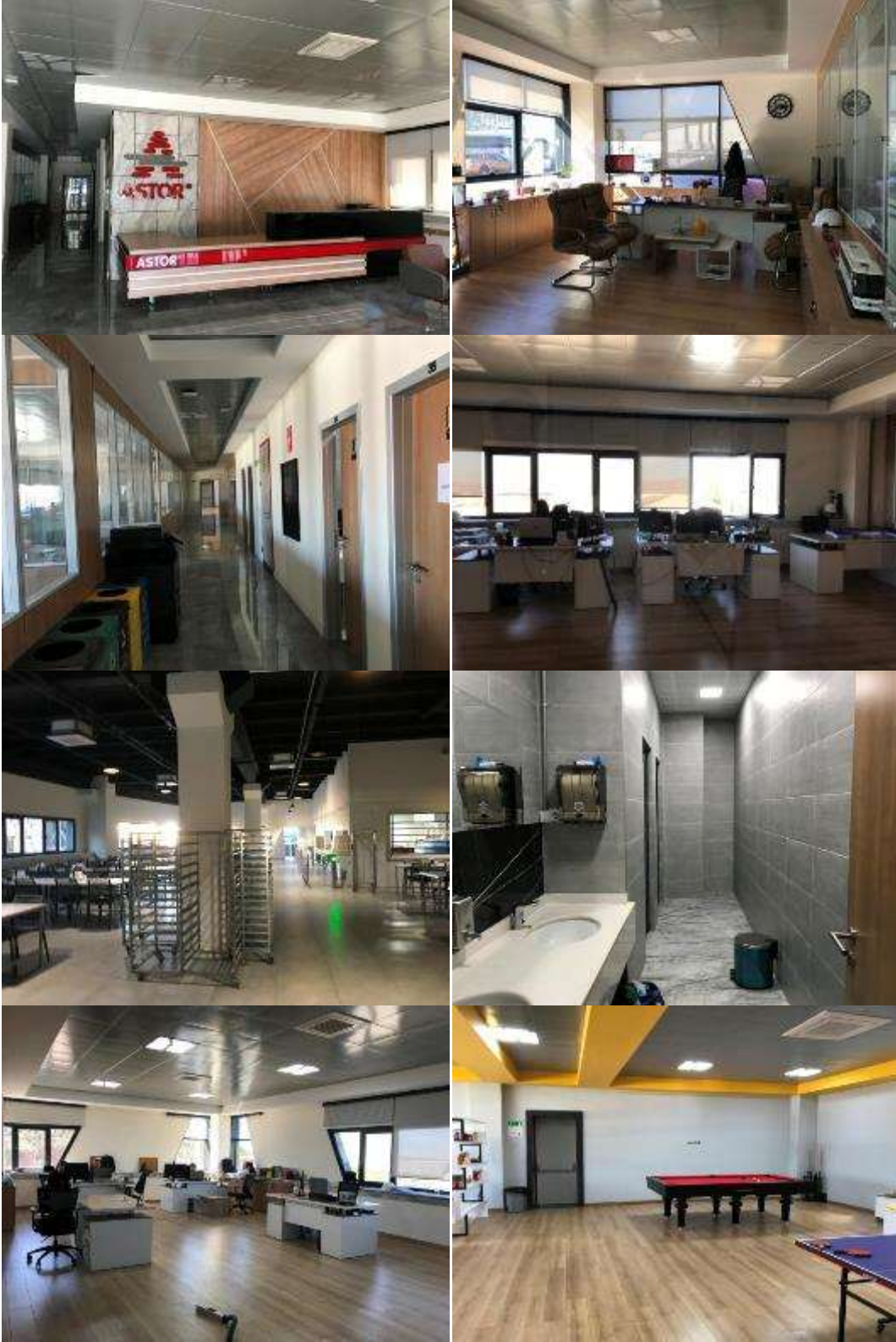




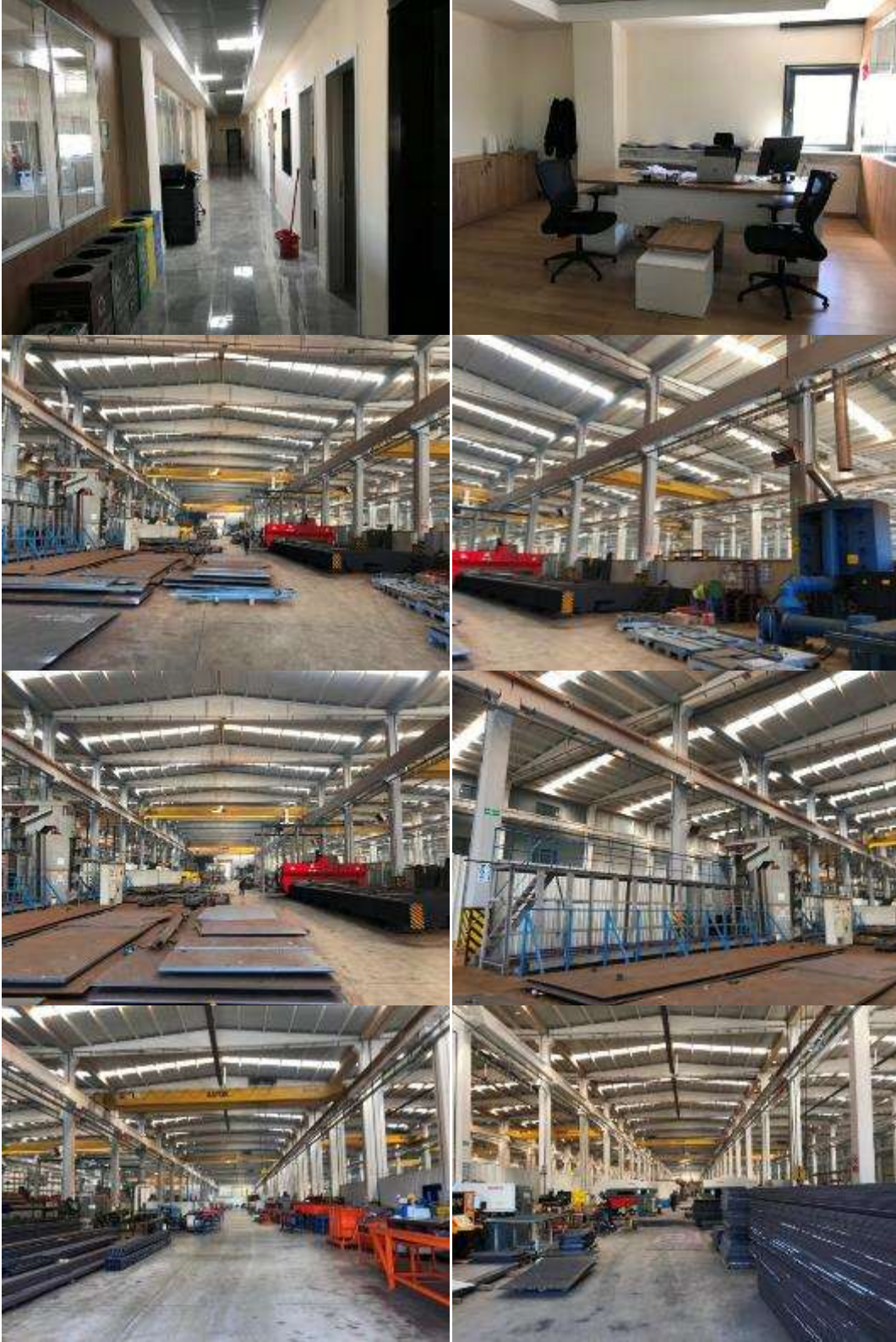


















YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Belge No / Number	
1. Belge veriliş tarihi: ANKARA 8.VELİ İLÇESİ		5. Belgeyi veren kurum: <input checked="" type="checkbox"/> Kamu Kurumuna İzin <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		6. Belgeyi veren tarih: 19.09.2022	
2. Başka veriliş tarihi: Belge No: ANKARA 8.VELİ İLÇESİ		3. Belgeyi alan kişi: ANKARA 8.VELİ İLÇESİ		7. Belge No: 15-2010-115	
8. Adres: ANKARA 8.VELİ İLÇESİ		9. Yıl: 3. SINAN		10. Belgeyi alan kurum: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Başka <input type="checkbox"/> 5.Kat katları <input type="checkbox"/> 6.Başka <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8.Yapı <input type="checkbox"/> 9.Çatı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Özellikler <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.İnşaat <input type="checkbox"/> 14.Mülkiyet belgesi <input type="checkbox"/> 15.İnşaat belgesi <input type="checkbox"/> 16.İnşaat değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnşaat belgesi <input type="checkbox"/> 18.İnşaat belgesi <input type="checkbox"/> 19.	
11. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		12. İnşaat ruhsat no: 2016-207		13. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
14. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		15. İnşaat ruhsat no: 2016-207		16. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
17. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		18. İnşaat ruhsat no: 2016-207		19. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
20. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		21. İnşaat ruhsat no: 2016-207		22. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
23. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		24. İnşaat ruhsat no: 2016-207		25. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
26. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		27. İnşaat ruhsat no: 2016-207		28. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
29. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		30. İnşaat ruhsat no: 2016-207		31. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
32. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		33. İnşaat ruhsat no: 2016-207		34. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
35. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		36. İnşaat ruhsat no: 2016-207		37. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
38. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		39. İnşaat ruhsat no: 2016-207		40. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
41. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		42. İnşaat ruhsat no: 2016-207		43. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
44. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		45. İnşaat ruhsat no: 2016-207		46. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
47. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		48. İnşaat ruhsat no: 2016-207		49. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
50. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		51. İnşaat ruhsat no: 2016-207		52. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
53. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		54. İnşaat ruhsat no: 2016-207		55. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
56. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		57. İnşaat ruhsat no: 2016-207		58. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
59. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		60. İnşaat ruhsat no: 2016-207		61. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
62. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		63. İnşaat ruhsat no: 2016-207		64. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
65. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		66. İnşaat ruhsat no: 2016-207		67. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
68. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		69. İnşaat ruhsat no: 2016-207		70. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
71. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		72. İnşaat ruhsat no: 2016-207		73. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
74. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		75. İnşaat ruhsat no: 2016-207		76. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
77. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		78. İnşaat ruhsat no: 2016-207		79. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
80. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		81. İnşaat ruhsat no: 2016-207		82. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
83. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		84. İnşaat ruhsat no: 2016-207		85. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
86. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		87. İnşaat ruhsat no: 2016-207		88. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
89. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		90. İnşaat ruhsat no: 2016-207		91. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
92. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		93. İnşaat ruhsat no: 2016-207		94. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
95. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		96. İnşaat ruhsat no: 2016-207		97. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
98. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		99. İnşaat ruhsat no: 2016-207		100. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
101. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		102. İnşaat ruhsat no: 2016-207		103. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
104. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		105. İnşaat ruhsat no: 2016-207		106. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
107. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		108. İnşaat ruhsat no: 2016-207		109. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
110. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		111. İnşaat ruhsat no: 2016-207		112. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
113. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		114. İnşaat ruhsat no: 2016-207		115. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
116. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		117. İnşaat ruhsat no: 2016-207		118. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
119. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		120. İnşaat ruhsat no: 2016-207		121. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
122. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		123. İnşaat ruhsat no: 2016-207		124. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
125. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		126. İnşaat ruhsat no: 2016-207		127. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
128. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		129. İnşaat ruhsat no: 2016-207		130. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
131. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		132. İnşaat ruhsat no: 2016-207		133. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
134. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		135. İnşaat ruhsat no: 2016-207		136. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
137. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		138. İnşaat ruhsat no: 2016-207		139. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
140. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		141. İnşaat ruhsat no: 2016-207		142. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
143. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		144. İnşaat ruhsat no: 2016-207		145. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
146. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		147. İnşaat ruhsat no: 2016-207		148. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
149. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		150. İnşaat ruhsat no: 2016-207		151. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
152. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		153. İnşaat ruhsat no: 2016-207		154. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
155. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		156. İnşaat ruhsat no: 2016-207		157. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
158. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		159. İnşaat ruhsat no: 2016-207		160. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
161. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		162. İnşaat ruhsat no: 2016-207		163. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
164. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		165. İnşaat ruhsat no: 2016-207		166. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
167. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		168. İnşaat ruhsat no: 2016-207		169. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
170. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		171. İnşaat ruhsat no: 2016-207		172. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
173. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		174. İnşaat ruhsat no: 2016-207		175. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
176. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		177. İnşaat ruhsat no: 2016-207		178. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
179. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		180. İnşaat ruhsat no: 2016-207		181. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
182. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		183. İnşaat ruhsat no: 2016-207		184. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
185. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		186. İnşaat ruhsat no: 2016-207		187. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
188. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		189. İnşaat ruhsat no: 2016-207		189. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
190. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		190. İnşaat ruhsat no: 2016-207		190. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
191. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		191. İnşaat ruhsat no: 2016-207		191. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
192. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		192. İnşaat ruhsat no: 2016-207		192. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
193. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		193. İnşaat ruhsat no: 2016-207		193. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
194. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		194. İnşaat ruhsat no: 2016-207		194. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
195. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		195. İnşaat ruhsat no: 2016-207		195. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
196. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		196. İnşaat ruhsat no: 2016-207		196. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
197. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		197. İnşaat ruhsat no: 2016-207		197. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
198. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		198. İnşaat ruhsat no: 2016-207		198. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
199. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		199. İnşaat ruhsat no: 2016-207		199. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	
200. İnşaat ruhsat tarihi: 28.07.2022		200. İnşaat ruhsat no: 2016-207		200. İnşaat ruhsat tarihi: 18.11.2020	











**ANKARA SANAYİ ODASI**  
**2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

29 Eylül 2020 ONAYLANDI  
...../...../20.....

**ASO**  
**II. ORGANİZE**  
**SANAYİ BÖLGESİ**

KONTROL <b>H.Özgün ÇİÇEK</b> Mimar Odası No: 43466	İMAR VE ALTYAPI MÜDÜRÜ <b>A. Erkan ÖZKAN</b> Mimar	BÖLGE MÜDÜRÜ <b>Ayhan ÖZER</b> Bölge Müdürü
---	--	---

<b>YAPI SAHİBİ</b>	Ünvanı	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PETROL SAN. TİC. A.Ş.	<b>PROJE MÜELLİFİ</b>	Ünvanı	PELİN KUYRUKCU
	Vergi No	8590055899		Vergi No	6010511062
	Adresi	OSB SANAYİ BÖLGESİ ANADOLU CADDESİ NO: 6 SINCAN/ANKARA		Adresi	BALGAT MAH. ZİYABEY CAD. FEN APT. NO: 32 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA/ ANKARA

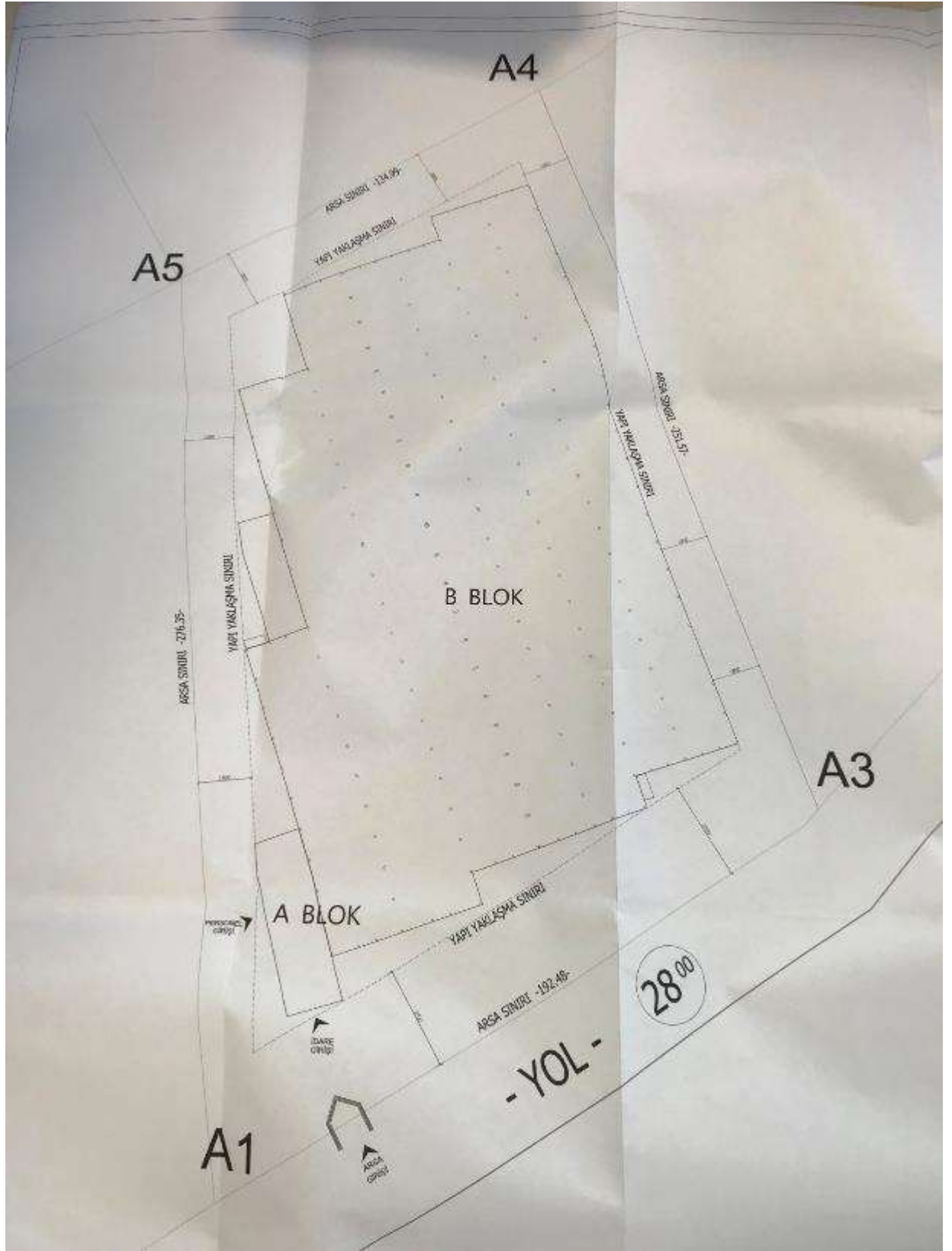
<b>YAPI DENETİM FİRMASI</b>	Ünvanı	<b>DÖRT - EL</b> YAPI DENETİM FİRMASI Tandoğan Cad. No: 5/1 Sincan / ANKARA Sicil No: 219 044 028	<b>PROJE DENETÇİSİ</b>	Adı ve Soyadı	<b>Şenol Gökmen</b>
	Vergi No			Denetçi No	00000000000000000000
	Adresi			İmzası	

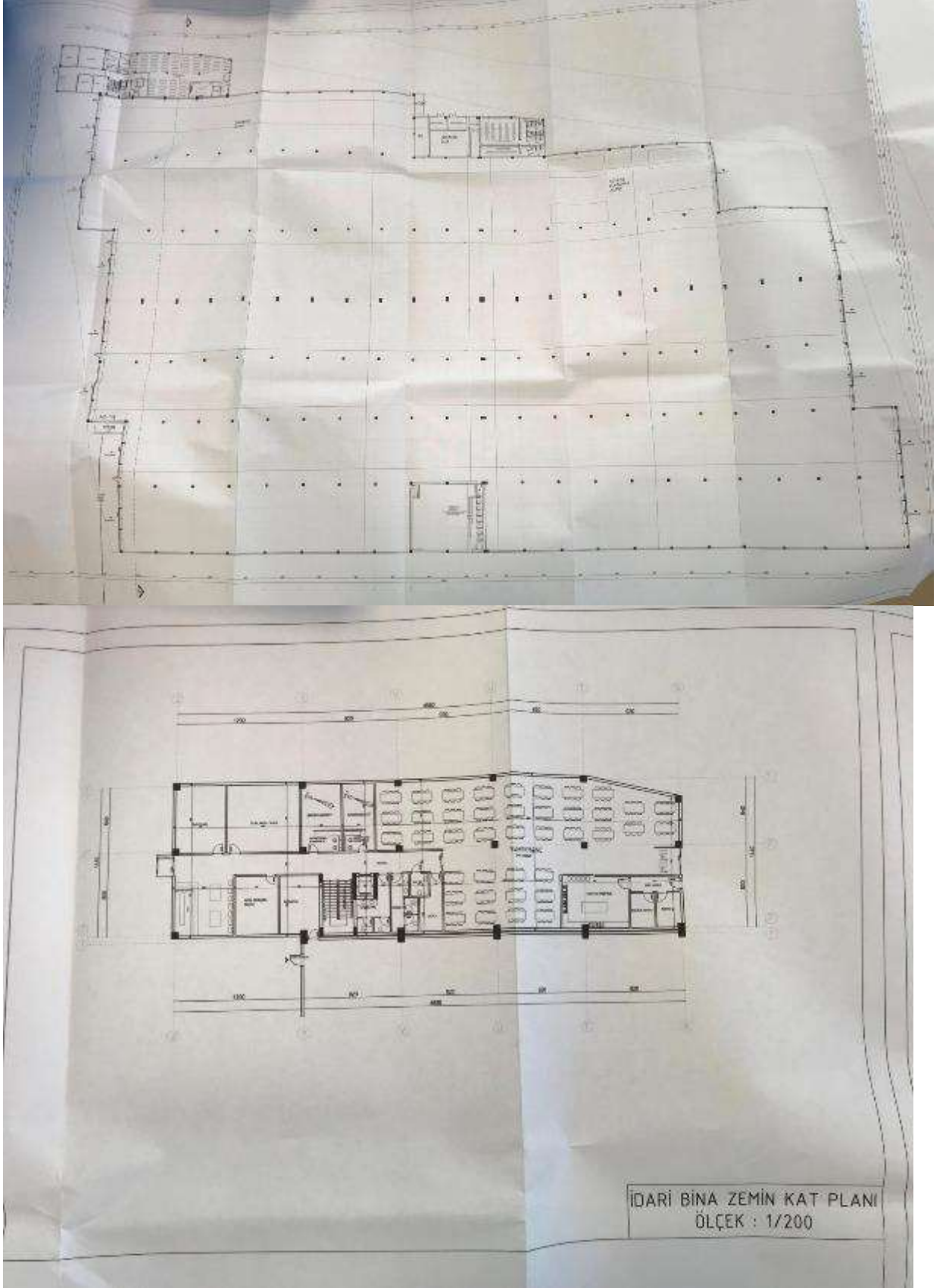
**PROJEYİ HAZIRLAYAN**

ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
PELİN KUYRUKCU	MİMAR	1535010081	33083	<b>PelİN KUYRUKCU</b> Mimar Oda No: 33083 Sicil No: 1535010081

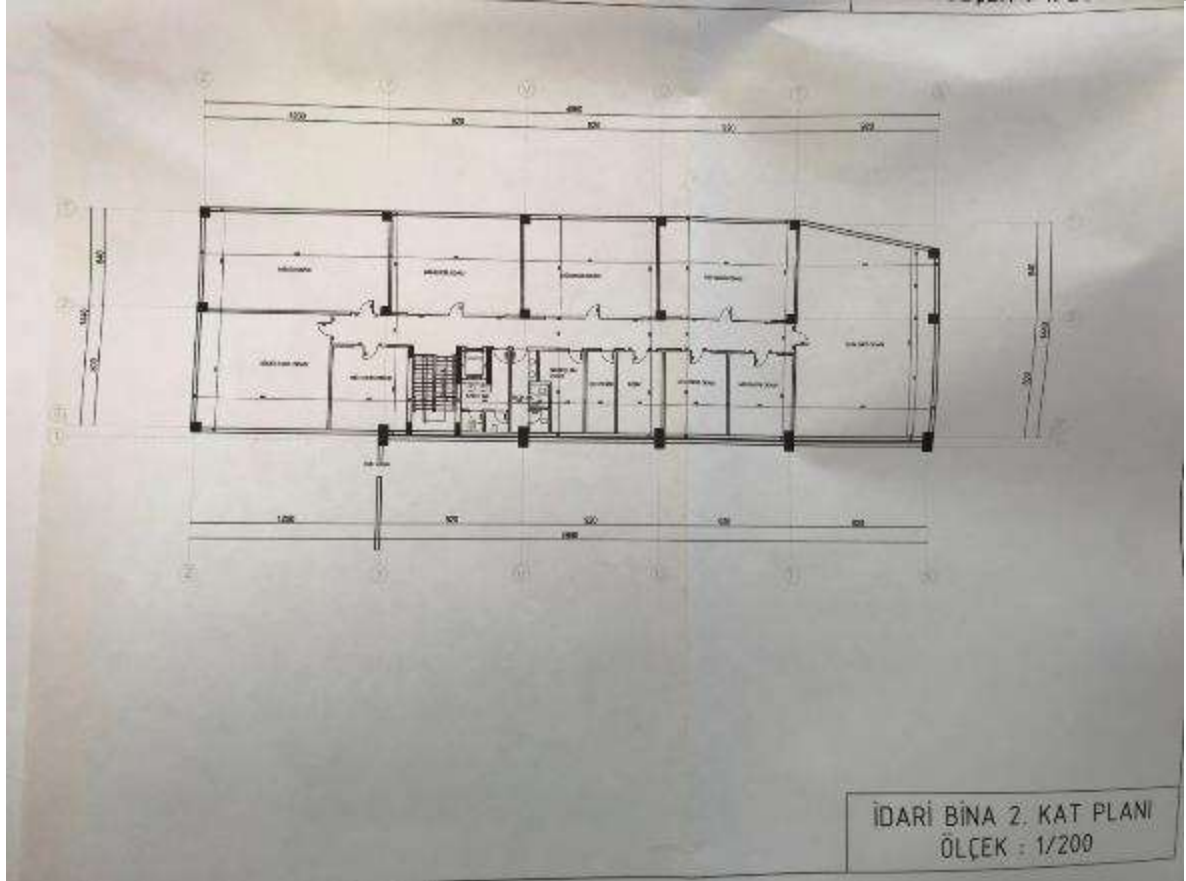
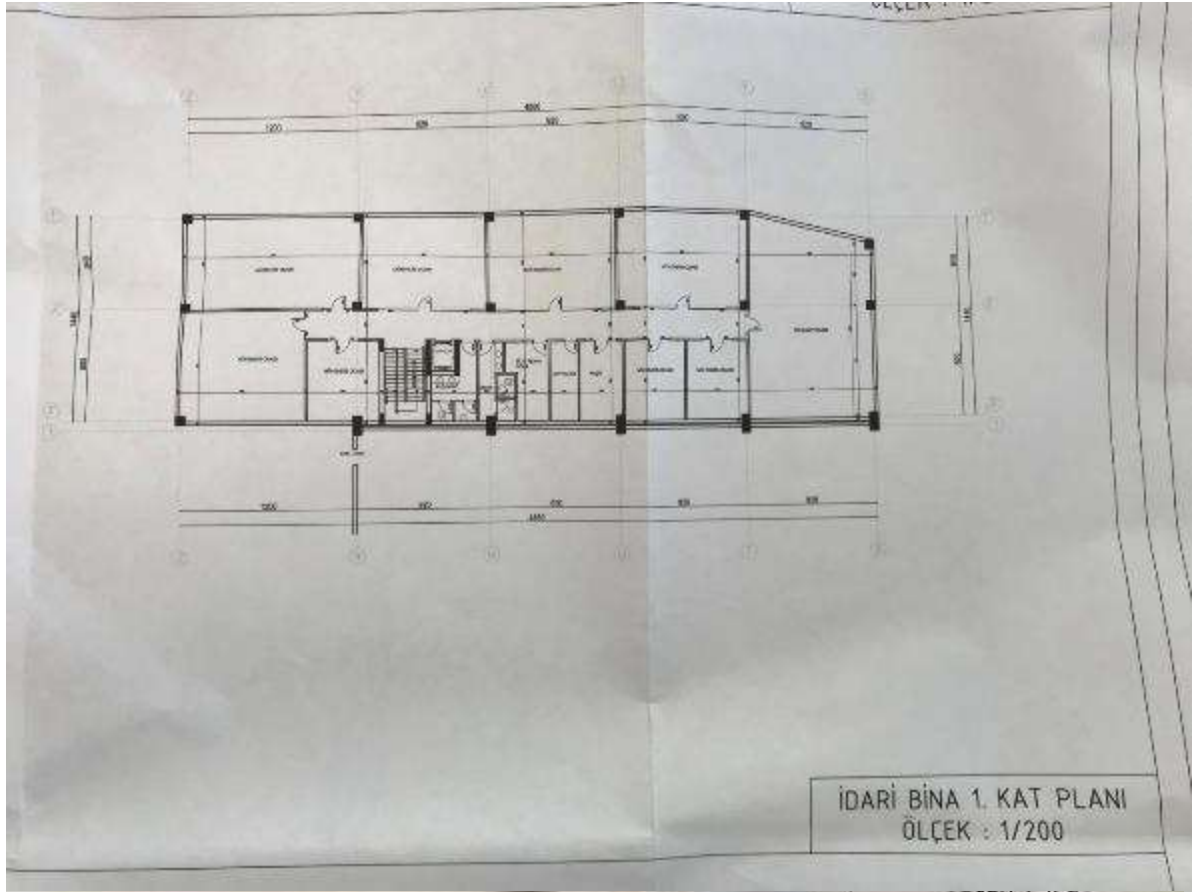
**PROJE BİLGİLERİ**

PROJE TÜRÜ		İDARİ BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	A BLOK 1752 M2 B BLOK 23060 M2	<b>İLGİLİ MESLEK ODASI</b> <b>M</b>
İLÇESİ	SINCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	12	
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	A BLOK 3A B BLOK 2C	
PARSEL NO	4	YAPI CİNSİ	B ARME PREFABRİK	
ARSA ALANI ( m2)	41556,350 m <sup>2</sup>	KULLANIM AMACI	FABRİKA	
PAFTA NO	I	ÖLÇEK	1/200	













## ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

**Sayı :** 01/001-

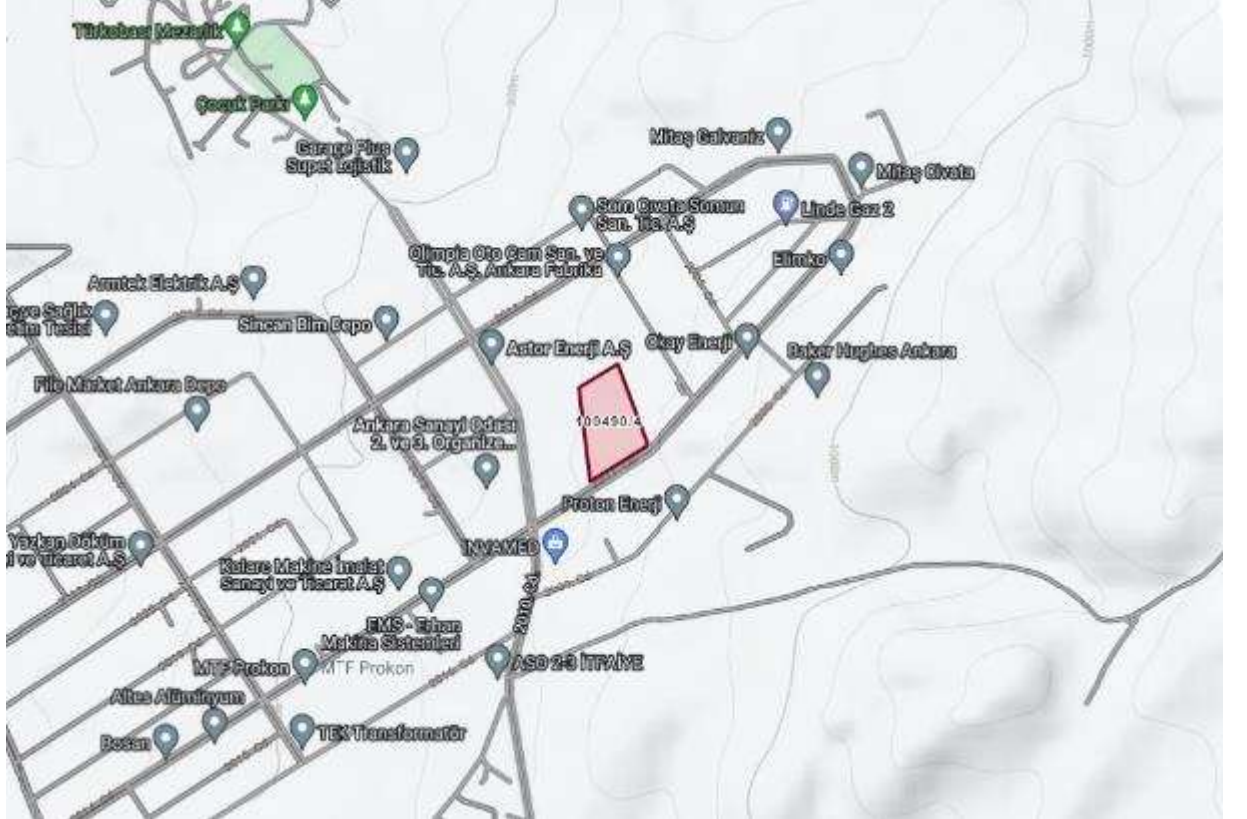
**14.09.2022**

**Konu :** 100490 ada, 1 ve 4 parsel hk.

### İLGİLİ MAKAMA

Ankara ili, Sincan İlçesi, Temelli Türkobası Mahallesi, 100490 Ada, 1 ve 4 nolu Parseller Sanayi Alanı imarlı olup emsal = 1,00 ve Hmax = Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.





**NUFUS VE KATMANSIZLIK BİLGİLERİ**

ANKARA / SINCAN / ALCI OSB MAHALLESİ / 2001 (Cadde) / 5B - Bina Ana Giriş - İskan



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
415282355	100490	4	128-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	5A	3128845546	-	Sanayi	Özel	İskan	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3128845546

**NUFUS VE KATMANSIZLIK BİLGİLERİ**

ANKARA / SINCAN / ALCI OSB MAHALLESİ / 2001 (Cadde) / 5B - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İskan



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
428886690	100490	4	128-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	B BLOK	6B	3338839792	-	Sanayi	Özel	İskan	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3338839792



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-9-2022 14:06



### Kayı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Bağuru No
005322816452	2022004372143572	81645

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100490/4
Taşınmaz Kimlik No:	37916837	AT Yüzölçümü(m2):	41556.00
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMLİ/TÜRKOBASI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2198	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

#### MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

605746	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	-
605747	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	-
605748	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
624594135	(SN:8310545) ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41556.00	41556.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 02-12-2021 67993	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz.	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 11-11-2008 16:12 - 15245	Sincan - 26-03-2019 16:46 - 10874

2 / 3

Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Sincan - 30.11.2020 15:46 56793
------	--	---------------------------------	---------------------------------------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fGnMxmwm-4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

İli		ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi		SINCAĞ	 <b>TAPU SENEDİ</b>					
Mahallesi		TEMELLİTÜRKOBASI						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli			Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00				100490	4	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Yüzölçümü						41.556,00 m <sup>2</sup>		
Niteliği		1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI						
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 37916837 - QRKuda kullanarak tapınmanın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi		Tamamı ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Devran Değişikliği işleminden.						
Sahibi		ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ				Tam		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	67993	23	2198		02/12/2021	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
 Siciline Uygundur Asım YANAL Yardımcı Müdür								
NOT : * Mülkünün gayrimenkul ile ilgili her türlü işleme müracaat edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Madde 10/1 maddesi gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.								

## Mehmet Fatih YILDIZ

Tel: 05058677925

Mail: fatihy@ekolgd.com.tr

Adres: İncirli Mah. Gökkuşluğu Cad. Akışık Sitesi  
No:6/14 Keçiören / Ankara

TC Kimlik No: 56932572368



### Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzmanı

### Eğitim

Y.D.A. İncirli Lisesi 2000-2004

Selçuk Üniversitesi  
Mühendislik-Mimarlık Fakültesi 2005-2010  
İnşaat Mühendisi

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Dolunay İnşaat Tic.Ltd.Şti	Saha Mühendisi	01.07.2007 - 01.08.2008
Ekol Gayr.Değ. ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	19.04.2011 / Devam ediyor

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (Tarih:17.03.2015, Lisans No:404158)  
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Tarih:07.11.2019, Belge No:2019-01.2177)

### Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 28/11/1986  
Doğum Yeri : Güzelyurt / AKSARAY  
Ehliyet : B  
Askerlik : Tamamlandı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği  
İMO Ankara





Tarih : 17.03.2015

No : 404158


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Mehmet Fatih YILDIZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.11.2019

Belge No: 2019-01.2177

### Sayın Mehmet Fatih YILDIZ

(T.C. Kimlik No: 56932572368 - Lisans No: 404158 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

## Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Tel: 0 212 211 24 44

Mail: cuneyto@ekolgd.com.tr

Adres: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. No:32/1/5 Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930

### Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı



### Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989

Yıldız Teknik Üniversitesi – İnşaat Fakültesi 1989-1993  
İnşaat Mühendisliği

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı Şirket Ortağı	03.12.2004 / Devam ediyor
T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müd.	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	27.05.1996 / 26.01.2005

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (Tarih:30.07.2003, Lisans No:400131)
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Tarih:28.11.2019, Belge No:2019-01.2445)

### Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Outlook, Power point

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 09/08/1971  
Doğum Yeri : İstanbul  
Ehliyet : B sınıfı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)
- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

