ASTOR ENERJİ A.Ş.

D E Ğ E R L E M E R A P O R U

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi, 100490 Ada, 1 Parsel, Sanayi Tesisi

Değerlemeyi Talep Eden Firma	ASTOR ENERJİ A.Ş
Talep Tarihi ve Sayısı	09.11.2021 / Öİ -2021.937
Değerleme Konusu	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan sanayi tesisi değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Alcı OSB Mahallesi, 2001.Cadde, No:3, Sincan/ANKARA (UAVT No: 1907273088)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 25.11.2021, Rapor Tarihi: 29.11.2021, Rapor No: Öİ-2021.937
İmar Durumu	ASO 2. VE 3.OSB 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü (m²)	94.703,00 m²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 67.508 m² Mevcut: 77.023 m²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Mehmet Fatih YILDIZ (Spk No: 404158 - Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Spk No:400131-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

ASTOR ENERJİ A.Ş.

Adresi	: Alcı OSB Mah. 2001 Cad. A Blok No:5A 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 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika 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 29.11.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika 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.Ş.

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 değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
5–3 Yasal Gereklerin 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 29.11.2021 tarihinde Öİ-2021.937 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 25.11.2021, Rapor tarihi 29.11.2021'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 değerleme 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 tutarıdır.
Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 29.11.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Astor Enerji A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 09.11.2021 tarihli sözleşmedir.

1-6 İşin Kapsamı

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika 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.), 07.12.2004 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme uzmanları ile hizmet vermektedir.
Şirketimiz sadece değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu Astor Enerji A.Ş. için hazırlanmıştır.

Adresi	: Alcı OSB Mah. 2001 Cad. A Blok No:5A 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

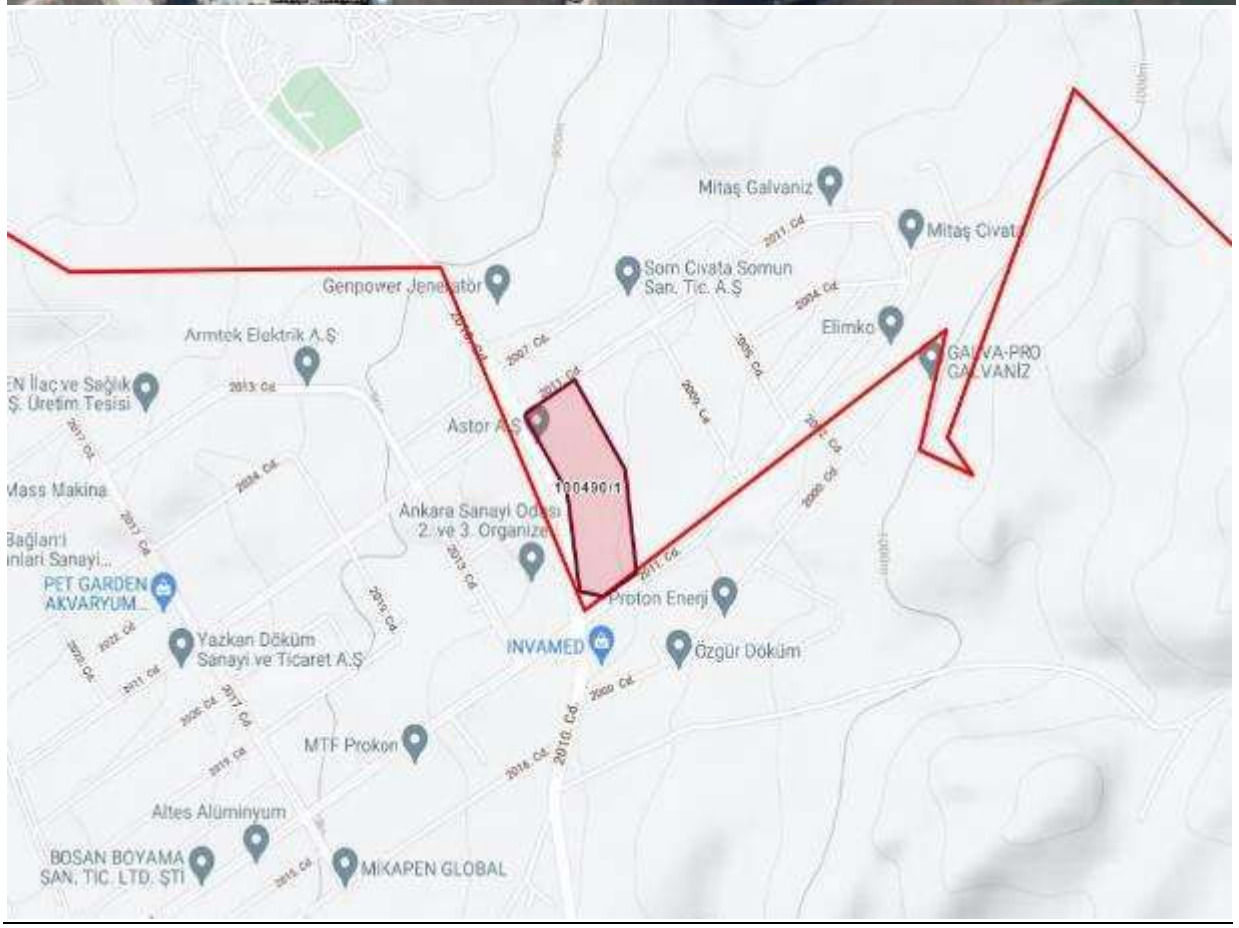
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili herhangi 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 içerisindedir. 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 ile 2010.Caddenin oluşturdukları kesişim noktasında kaindir. 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 konumludur.

Genpower Jenerator
Linde Gaz Z.
Mitaş Boyahane Kompozit Fabrika
Olimpia Otin Sam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Döküm
Elimko
ORAY PREFABRIK A.Ş
Dost Galvaniz
Meksis Mekanik Sistemler İmalat ve Mon...
MISTAV İlaç ve Tuz San.Tic.Ltd.Şti
Mitek A.Ş
Astor A.Ş
Baker Hughes Ankara
Dekorasyon
Betonel Prafabrik Beton
Litostroj TURKEY
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Döküm
DESOS Fabrika
EMS - Erhan


Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Genpower Jenerator
Som Civata Somun San. Tic. A.Ş
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
GALVA-PRO GALVANİZ
Astor A.Ş
10049011
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
PET GARDEN AKVARYUM...
Proton Enerji
Yazkan Döküm Sanayi ve Ticaret A.Ş
INVAMED
Özgür Döküm
MTF Prokon
Altes Alüminyum
BOSAN BOYAMA SAN. TIC. LTD. ŞTİ
MİKAPEN GLOBAL

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	ANKARA
İLÇE	SİNCAN
MAHALLESİ	TEMELLİ/TÜRKOBASI
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	100490
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	94.703,00
ARSA PAYI	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	4 KATLI KARMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI
SAHİBİ	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
CİLT-SAYFA NO	23 - 2195
UAVT	1907273088

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-ılar 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, 11.11.2021 tarihinde ve 16:13 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

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

Mülkiyete Ait Beyan Bilgisi;
Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. Lehtar: Ankara 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi. (08.11.2016 - 42247 yev.)
***Beyan:** Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.11.2016 - 42247 yev.)

Mülkiyete Ait Rehin Bilgisi;
İpotek: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş., BORÇ: 19000000.00 EUR, Yıllık %14 Değişken, 1/0 Derece, F.B.K., (17-11-2016 - 43681)

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: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez beyanı ile Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur beyanı hakkında ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü

Müdürlüğü yetkililerinden şifahen OSB Müdürlüğünün taşınmazla ilgili herhangi bir altyapı katılım payı ve arsa tahsis bedeli alacağının veya borcunun bulunmadığı, mülk sahiplerine tapu devrinin / satışının yapıldığı, yapının faaliyetine uygun olarak tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi tanzim edildiği, değerleme konusu taşınmazın OSB Kanununa uygun olarak devir ve temlik yapılmasına engel bir durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Takbis belgesi uyarınca değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıllık alım satım işlemi yapılmamıştır.

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

Taşınmaz üzerindeki ipotek rehin bilgisinin mevcudiyeti rapor tarihi itibarıyla GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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, 12.11.2021 ve 29.11.2021 Tarihlerinde yapmış olduğumuz incelememizde, parsel üzerindeki yapıya ait 10.04.2017 tarihli mimari projesi incelenmiş ve taşınmaza ait farklı bir mimari projeye ulaşılamamıştır. Söz konusu proje kat planlarında iki adet idari bina ile fabrika binası gösterimi yapılmış ve değerlemede yasal alan olarak mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümlerin mimari proje üzerinden hesaplanan alanları dikkate alınmıştır. Söz konusu projeye göre parselin kuzeybatısında yer alan idari bina, zemin + 3 katlı olup her bir katı brüt ~617 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2468 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, toplantı odaları, ofis, hol, ısı merkezi, wc, duş soyunma odası bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre parselin ortasında ve batı sınırında yer alan idari bina zemin + 3 katlı olup zemin katı brüt ~1160 m2 + 1.katı brüt ~900 m2 + 2.katı brüt ~850 m2 + 3.katı brüt ~850 m2 alanlı olmak üzere toplam ~3760 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, hol, toplantı odaları, mutfak, yemekhane, işçi odası, soyunma odası, revir, sergi salonu, enerji odası, duş, wc bölümleri; 1.katında, hol, yemekhane, yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler, konferans salonu ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre fabrika binası toplam brüt ~61.280 m2 alanlı olup fabrika alanı, ısı merkezi ve sığınak vb. bölümlerinden müteşekkildir. Mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümler üzerinden yapmış olduğumuz ölçümler uyarınca parsel üzerinde

yer alan yapılar; İdari Bina-1 = ~2468 m2 + İdari Bina-2 = ~3760 m2 + Fabrika Binası = 61.280 m2 olmak üzere toplam ~67.508 m2 inşaat alanlıdır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde parsel üzerindeki yapıya ait 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı; 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 04.10.2016 Tarih, 2010-150 numaralı yeni (ilk) yapı ruhsatı belgeleri incelenmiştir. 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 m2 inşaat alanlıdır. 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 67507,54 m2 inşaat alanlıdır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 13.02.2018 Tarih, İS-2010-71 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 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 ve 22.c 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.
22.c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
Taşınmaz üzerindeki ipotek rehin bilgisinin mevcudiyeti rapor tarihi itibarıyla GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Kutay Ankara Bir Yapı Denetim Ltd.Şti. olup adresi Ayrancı Mah. Reşat Nuri Cad. No:19/7 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 eğitimli 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: 5.663.322'dir (2020 sonu). İlin yüzölçümü 25.632 km2'dir. İlde km2'ye 221 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5903 kişi ile Keçiören'dir.) 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 bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2019 sayımına göre 44.944 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, Plevne, Mustafa Kemal mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar. Sincan ilçesinin toplam nüfusu 2020 verilerine göre 549.108 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

	2021			
	Haziran	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**
Reel Kesim				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	21,7			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.581.120			
GSYH (Milyon $)	188.566			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	24,1	9,7	13,8	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	76,6	76,7	77,1	78,1
İşgücü				
İstihdam (Bin Kişi)	29.227	29.206	29.481	
İşgücüne Katılım Oranı	51,2	52,1	52,5	
İşsizlik Oranı	10,4	12,1	12,0	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12,1	14,1	14,2	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon $)	-1.201	-923	528	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon $)	-1.615	-3.011	-2.757	
İhracat (FOB, Milyon $)	19.751	16.373	18.916	
İthalat (CIF, Milyon$)	22.626	20.691	23.175	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon $)	-842	-1.134	319	
Portföy Yatırımları Net (Milyon $)	-3.032	-1.933	-1.339	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon $)	-3.315	-1.735	-7.271	
Kamu Maliyesi Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	630.821	726.096	872.635	
Gider	663.360	804.440	910.142	
Faiz Dışı Gider	572.490	689.932	781.978	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**
Denge	-32.540	-78.344	-37.507	
Faiz Dışı Denge	58.331	36.164	90.658	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.043,9	2.032,3	2.041,7	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.135,4	1.152,4	1.169,1	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	908,5	879,9	872,6	
GSYH'ye Oran				
Mali Piyasalar				
Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,7	17,4	17,3	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon $)	6.052	6.228	6.657	5.795
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	3,7	3,7	3,7	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	25,4	21,7	19,6	22,4
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	23,6	20,6	19,2	22,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695
Faiz Oranları (Yüzde)				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	17,50	17,50	17,50	16,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	20,50	20,50	20,50	19,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	19,00	19,00	19,00	18,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	19,00	19,00	19,00	18,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon $)	59.240	64.128	77.956	83.204
Fiyatlar ve Kurlar				

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	17,53	18,95	19,25	19,58
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,94	1,80	1,12	1,25
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	42,89	44,92	45,52	43,96
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	4,01	2,46	2,77	1,55
Ortalama Dolar Kuru (TL)	8,60	8,61	8,48	8,51
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	8,71	8,50	8,38	8,84
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	10,36	10,09	9,85	10,31

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, 94703 m2 yüzölçümlü olup kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Zemin üzerinde parsel sınırları, genel olarak beton/taş duvar + demir korkuluklarla çevrili durumdadır. Parselin bina oturum alanları haricinde kalan kısımları genel olarak betondur. Parsel üzerinde yer alan binaların yapısal ve teknik özellikleri aşağıda sunulmuştur.
*Fabrika binası: Tek katlı, ~63.260 m2 inşaat alanlı, parsel üzerindeki diğer yapılar ile bitişik nizam, betonarme kolon ve çatısı çelik taşıyıcı elemanlı, prefabrik karkas yapı tarzında, bir holü ~26 metre, iki holü ~24 metre, diğer holleri ~14 metre yükseklikdir. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer pvc kaplama, yer yer vakumlu beton, duvar ve tavan kaplamaları izoleli sandviç paneldir. Fabrikanın birçok holünde vinç yürüme yol kirişleri yer almaktadır.
*İdari Bina-1: Zemin + 3 normal katlı, her bir katı ~617 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2468 m2 alanlı, fabrika binası ile bitişik nizam, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.
*İdari Bina-2: Zemin + 3 normal + çatı katlı, zemin katı ~1160 m2 + 1.normal katı ~1060 m2 + 2.normal katı ~1160 m2 + 3.normal katı ~1160 m2 + çatı katı ~800 m2 kapalı alanlı olmak üzere toplam ~5340 m2 alanlı, fabrika binası ile bitişik nizam, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir.

Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.
*Arge Binası: Zemin + 2 normal katlı, her bir katı ~250 m2 alanlı olmak üzere toplam ~750 m2 alanlı, fabrika binası ile bitişik nizam, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.
*Teknik Ofis ve Misafirhane (Fabrika İçi): Zemin + 1 normal katlı, her bir katı ~290 m2 alanlı olmak üzere toplam ~580 m2 alanlı, fabrika binasının içerisinde, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.
*Fabrika İçi Asma Katlar: Fabrika binası içerisinde, ~480 m2 + ~420 m2 + ~1350 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2250 m2 alanlı bölüm oluşturularak fabrika binası içerisinde ilave kullanım alanı sağlanmıştır. Söz konusu bölümler asma kat niteliğindedir.
*Güvenlik Binası: Parsel üzerinde toplam brüt ~75 m2 alanlı üç adet güvenlik binası yer almaktadır.
*Sundurmalar: Parsel üzerinde toplam ~2300 m2 alanlı ilave sundurma bölümleri yer almaktadır.

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 parsel üzerindeki yapıya ait 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı; 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 04.10.2016 Tarih, 2010-150 numaralı yeni (ilk) yapı ruhsatı belgeleri incelenmiştir. 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 m2 inşaat alanlıdır. 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 67507,54 m2 inşaat alanlıdır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ:

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 13.02.2018 Tarih, İS-2010-71 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 m2 inşaat alanlıdır.

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, 12.11.2021 ve 29.11.2021 Tarihlerinde yapmış olduğumuz incelememizde, parsel üzerindeki yapıya ait 10.04.2017 tarihli mimari projesi incelenmiş ve taşınmaza ait farklı bir mimari projeye ulaşılamamıştır. Söz konusu proje kat planlarında iki adet idari bina ile fabrika binası gösterimi yapılmış ve değerlemede yasal alan olarak mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümlerin mimari proje üzerinden hesaplanan alanları dikkate alınmıştır. Söz konusu projeye göre parselin kuzeybatısında yer alan idari bina, zemin + 3 katlı olup her bir katı brüt ~617 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2468 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, toplantı odaları, ofis, hol, ısı merkezi, wc, duş soyunma odası bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre parselin ortasında ve batı sınırında yer alan idari bina zemin + 3 katlı olup zemin katı brüt ~1160 m2 + 1.katı brüt ~900 m2 + 2.katı brüt ~850 m2 + 3.katı brüt ~850 m2 alanlı olmak üzere toplam ~3760 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, hol, toplantı odaları, mutfak, yemekhane, işçi odası, soyunma odası, revir, sergi salonu, enerji odası, duş, wc bölümleri; 1.katında, hol, yemekhane, yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler, konferans salonu ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre fabrika binası toplam brüt ~61.280 m2 alanlı olup fabrika alanı, ısı merkezi ve sığınak vb. bölümlerinden müteşekkildir. Mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümler üzerinden yapmış olduğumuz ölçümler uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar; İdari Bina-1 = ~2468 m2 + İdari Bina-2 = ~3760 m2 + Fabrika Binası = 61.280 m2 olmak üzere toplam ~67.508 m2 inşaat alanlıdır.

MAHAL DURUM İLE YASAL DURUM MUKAYESESİ:

OSB Müdürlüğünde incelenmiş olan 10.04.2017 tasdik tarihli mimari projesine aykırı olarak idari bina-2 olarak isimlendirdiğimiz yapı mahallinde toplam ~1580 m2 (1. kat ~160 m2 + 2. kat ~310 m2 + 2. kat ~310 m2 + çatı katı ~800 m2) genişletilmiş, fabrika binası (parselin orta bölümünde) genişletilmiş, fabrika binasının iç bölümünde ~2250 m2 asma kat bölümü + ~580 m2 (zemin katı ~290 m2 + 1.katı ~290 m2) alanlı teknik ofis ve misafirhane bölümü + ~750 m2 (zemin katı ~250 m2 + 1.katı ~250 m2 + 2.katı ~250 m2) alanlı arge bölümü inşa edilmiş, fabrika binasına bitişik konumda ~2300 m2 alanlı sundurma bölümü inşa edilmiş ve parsel içerisinde toplam ~75 m2 alanlı 3 adet 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 yapıların 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 değerleme çalışması yürütülmüştür.

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini 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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alıyor olması.
- Yeni (~4 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, "**Emsal Karşılaştırma 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.
Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

EMSALLER

Emsal 1: ASO 2. ve 3. OSB İmar Müdürlüğünde yapılan şifahi incelemelerimizde OSB içerisinde yer alan arsaların 2021 yılı Ocak ayı itibari ile belirlenen KDV hariç arsa tahsis bedellerinin 160.TL/m2 olduğu ve gün itibarı ile tahsise konu arsanın bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. (160.TL/m²) İlgili: OSB Müdürlüğü: 0312 641 41 41

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB içerisinde, 9985 m2 yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip arsa satılıktır ve pazarlıklı 2.945.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (295.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0312 242 00 06

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ankara Eskişehir Yolu üzerinde, 5400 m2 yüzölçümlü, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, emsal=0,60 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 1.900.000.TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (352.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0312 284 31 50

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren bir emlak firması yetkilisi ile yapmış olduğumuz görüşmemizde OSB içerisinde, boş arsaların birim m2 piyasa değerlerinin 200.TL/m2 civarında olduğu ifade edilmiştir. (200.TL/m2) İlgili: Emlak Firması: 0312 336 07 77

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ASO 2. Ve 3.OSB içerisinde, 12.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ~9.000 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen yeni fabrika binası satılıktır ve pazarlıklı 18.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası satış değerinin 16.500.000.TL ve birim m2 yapı değerinin 1.500.TL/m2 olacağı düşüncesi ile birim m2 arsa değeri ~250.TL/m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın alansal küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. İlgili: Emlak Firması: 0532 384 97 81

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ASO 2. Ve 3.OSB içerisinde, 6.420 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ~5.000 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen, natamam fabrika binası satılıktır ve pazarlıklı 8.150.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası satış değerinin 7.000.000.TL ve birim m2 yapı değerinin 1.100.TL/m2 olacağı düşüncesi ile birim m2 arsa değeri ~235.TL/m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın alansal küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. İlgili: Emlak Firması: 0542 239 23 39

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Anadolu OSB içerisinde, 8.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ~5.000 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen, natamam fabrika binası satılıktır ve pazarlıklı 9.875.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası satış değerinin 8.500.000.TL ve birim m2 yapı değerinin 1.100.TL/m2

olacağı düşüncesi ile birim m2 arsa değeri ~375.TL/m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın konumu ve alansal küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. İlgili: Emlak Firması: 0532 462 88 48

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 değerleme 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
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	160	2,945,000	1,900,000	200
Alanı (m2)	94,703.00	1	9,985	5,400	1
m2 Birim Değeri		160	295	352	200
Satışa Arz Tarihi	Kas.21	Oca.21	Kas.21	Kas.21	Kas.21
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		15%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Benzer	Orta Küçük	Orta Küçük	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	-5%	-5%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Orta İyi	İyi	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	-15%	-25%	0%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		0%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme		15%	-30%	-40%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	200	184	206	211	200
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	18,940,600				

Emsal yaklaşımına göre arsa değeri yuvarlatılmış halde **18.940.000 TL** olarak hesap 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 2021 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 değerleme 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 değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	94.703	200,00	18.940.600	18.940.000
FABRİKA BİNASI	61.280	1.953,00	119.679.840	119.680.000
İDARİ BİNA (TOPLAM)	6.228	1.953,00	12.163.284	12.160.000
DIŞ TESİS + ÖZEL DONATI DEĞERİ			720.000	720.000
TOPLAM	**67.508**			**151.500.000**

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	94.703	200,00	18.940.600	18.940.000
FABRİKA BİNASI	63.260	1.953,00	123.546.780	123.550.000
İDARİ BİNA (TOPLAM)	7.808	1.953,00	15.249.024	15.250.000
ARGE BİNASI	750	1.953,00	1.464.750	1.460.000
TEKNİK OFİS VE MİSAFİRHANE	580	1.476,00	856.080	860.000
FABRİKA BİNASI İLAVE BÖLÜMLER	2.250	694,00	1.561.500	1.560.000
GÜVENLİK BİNASI	75	694,00	52.050	50.000
SUNDURMALAR	2.300	277,00	637.100	640.000
DIŞ TESİS + ÖZEL DONATI DEĞERİ			720.000	720.000
TOPLAM	**77.023**			**163.030.000**

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1800.TL/m2
4-5 Yıllık Yapı Amortismanı: %06
İnşaat Maliyet Endeksi: %15,42 olarak değerlendirildiğinde;

3B Yapı Sınıfı için 1800.TL/m2 x 0,94 Amortisman x 1,1542 Maliyet Endeksi = ~1.953.TL/m2
Güncel Yapı Maliyet Birim Değeri olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemeye konu ana taşınmazda 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 yaklaşımlı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerleme 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 değerleme 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 Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:
Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, 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 metotlar sonucunda tek değerleme 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 Gereklerin 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 Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.b ve 22.c 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.

22.c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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 değerleme 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 29.11.2021 tarihi itibariyle, 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	:	151.500.000 TL (YüzellibirmilyonbeşyüzbinTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer	:	27.270.000 TL (YirmiyedimilyonikiyüzyetmişbinTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer	:	178.770.000 TL (YüzyetmişsekizmilyonyediyüzyetmişbinTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule 13.04.2018 Tarihinde şirketimiz tarafından ISINX-850 nolu değerleme raporu tanzim edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Mehmet Fatih YILDIZ	Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:404158	SPK Lisans No:400131	

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=12,7014.TL, 1.EUR=14.3265.TL'dir.

BİLGİ İÇİN: Değerlemeye konu taşınmaza mahallindeki mevcut durum değeri olarak 163.030.000-TL değer hesap edilmiştir. Söz konusu değer sadece bilgi amaçlı verilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer	:	163.030.000 TL (YüzaltmışüçmilyonotuzbinTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer	:	29.345.400 TL (YirmidokuzmilyonüçyüzkırkbeşbindörtyüzTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer	:	192.375.400 TL (YüzdoksanikimilyonüçyüzyetmişbeşbindörtyüzTürkLirası)

EKLER

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

ASTOR

ANA KAPI

ASTOR
ASTOR
ANA KAPI

(İDARİ BİNA-1)

(İDARİ BİNA-2)

(ARGE BİNASI)

23

22

ASTOR

(GÜVENLİK BİNASI)

İŞÇİ GÜVENLİK BİNASI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzni

13.02.18

İS-2010-71

ANKARA İL VE İLÇESİ

ANKARA — SINCAN

ALCI OSB

2001 CAD.

Site adı:

Mevki adı:

3. Parsel No	4. Ada No	5. Parsel No	6. Blok No
09-5-20-0-4-0	100490	1	

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yapılacak ruhsatı tarihi
04.10.2016	2015-150	27.09.2017	2016-175	

18. Yenileme ruhsatı tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
	27.09.2017	08.01.2015	01.04.2015	2015-200

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇEÖ raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
08.08.2016	22.07.2016		

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
	14.10.2008	FABRİKA VE İDARİ BİNA	84703,82

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ENVER GECGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ VE PETROL SAN.TİC.A.Ş. 4160860824 — Özel / Kamu / Tabiiyet

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

33. Vergi kimlik no: 8980000888

34. Adres: AHİ EVRANDEDE MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ENVER GECGEL, ASTOR TRANSFORMATÖRENERJİ TURİZM İNŞ VEPETROL SAN.TİC.A.Ş., 4160860824

37. Oda sicil no: 11375

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

39. Vergi kimlik no: 8980000888

40. Oda sicil no: 37103

41. Sigorta sicil no	42. Sözleşme tarihi	43. Sözleşme no

44. Sicile kayıt adresi	45. İmza
AHİ EVRANDEDE MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA	

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 33965480618

48. Oda sicil no: 37103

49. Sigorta sicil no	50. Sözleşme tarihi	51. Sözleşme no
53965480618	30.09.2016	1

52. Adres: BURÇ MAH. 088 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 18 YENİMAHALLE / ANKARA

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	71921,14
3005 - Ortak Alan (Bağımsız)		835,32
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	71921,46

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bitişik yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut bağımsız bölümü sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		65326,09	71921,46

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut bağımsız bölümü sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	1		65812,78	71921,46

67. Yapının yol kotu alt kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İsale kat sayısı
	4	4	

71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İsale kat yüksekliği(m)
	26	26	

75. Yapının eşsiz	76. Yapının yıkılacak	77. 1 m2 maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
0	0	500	35964000,00	6737457,28	42427999,2	35964000,00

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi: sıcak sulu kaloriferler — 2. Binaya ait kaloriferler — 3. Kat kaloriferleri — 4. Sobalar — 5. Doğal gaz sobası — 6. Klima — 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt — 2. Fuel-oil — 3. Doğalgaz — 4. LPG — 5. Elektrik — 6. Güneş — 7. Termal — 8. Rüzgar — 9.

84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon — 2. Şofben — 3. Güneş kolektörü — 4. Kombi — 5. Boylerek — 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz — 2. LPG — 3. Fuel-oil — 4. Elektrik — 5. Katı Yakıt — 6. Termal — 7.

86. Işıma Suyu: 1. Şehir suyu — 2. Kuyu suyu — 3. Pınar suyu — 4. Taşıma suyu

87. Atık su: 1. Kanalizasyon — 2. Foseptik

88. Tesisatlar: 1. Asansör — 2. Baca sistemi — 3. Doğalgaz — 4. Elektrik — 5. Haberleşme — 6. Pis su — 7. Temiz su — 8. Hidrofor — 9. Jeneratör — 10. Paratoner — 11. Yangın tesisatı — 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör — 2. Bekçi kulübesi — 3. Açık otopark — 4. Kapalı otopark — 5. Kapıcı daireci — 6. Kamuoyuk — 7. Ortak depo — 8. Bağımsız — 9. Su deposu — 10. Yangın merdiveni — 11. Yüzme havuzu — 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme — 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. Sekiz (Karkas) — 2. Yığma (Kagir) — 3. Prefabrik — 4. Yarı prefabrik — 5. Karma — 6.

91. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket — 2. Tuğla — 3. Taş — 4. Ahşap — 5. Kerpiç — 6. Gazbeton — 7. Beton blok — 8. Hafif panel — 9.

92. Döşeme: 1. Plak kırma — 2. Mantar döşeme — 3. Asmolen — 4. Ahşap — 5. Hazır yapı elemanı — 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veriyeye bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı daresi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı:								0
99. Parke olan daire sayısı:								0
100. Bir önceki yıl içerisinde:								0

YAPI RUHSATI

12200642

10.Ruhsatın onay tarihi: 27.09.2017	11.Ruhsat no: 2010-172	12.İlk ruhsat tarihi: 04.10.2010	13.İlk ruhsat no: 2010-150		
14.İmar plan onay tarihi: 06.07.2010	15.İmar durumu tarihi: 01.04.2010	16.İmar durumu no: 2010-200	17.Zemin etüdü onay tarihi: 30.08.2010		
18.Parselasyon plan onay tarihi: 14.10.2009	19.Parselin kullanma amacı: FABRİKA VE İDARİ BİNA	20.Parselin alanı(m2): 94733,69			
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi: / /	23.Tapu tescil belgesi no			
24.ÇED raporu onay tarihi: 25.07.2010	25.Plantasyon inşaatına başlama tarihi: / /	26.Plantasyon inşaatı bitirme tarihi: / /	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.04.2019		

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANKARA X.VE XI.(OSB)
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: SINCAN Belde: Köy: Belediye: ANKARA X.VE XI.(OSB) Mahalle/Mevki: ALCI OSB Mahalle tanıtım kodu: 1 Meydan,bulvar,cadde,sokak,kıcme adı: 2001 CAD. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 3 Site adı: 8.Yapı Kimlik No: 3403[illegible]
3.Pafta No: 09-N-23-D-4-C 4.Ada No: 100480 5.Parsel No: 1 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no: 1

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.Tadilat 7.Geçici 8.Tadilat 9.Diğer 10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişikliği 13.Fosseptik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İsim değişikliği 17.İskânlı devam 18.Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

25.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ.VE PETROL SAN.TİC.A.Ş., 4400868624 — Özel / Kamu / Yabancı
26.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN
30.Vergi kimlik no: 8390005869
31.Adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 9 SINCAN / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖRENERJİ TURİZM İNŞ.VEPETROL SAN.TİC.A.Ş., 4400868624
34.Oda sicil no: 11379
36.Vergi kimlik no: 8390005869
37.Sözleşme no: 38.Sözleşme tarihi: 39.Sözleşme no:
41.Adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 9 SINCAN / ANKARA

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 33965403818
45.Oda sicil no: 57135
46.Sigorta sicil no: 33965403818 47.Sözleşme tarihi: 30.09.2016 48.Sözleşme no: 1
49.Adres: DUFÇ MAH. 686 SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölümlerin sayısı	53.Bağımsız bölümlerin alanı (m2)	54.Toplam büyüklüğü (m2)
1200 - Ofis ve İşyeri	1		10776,14
3000 - Ortak Alan (Bağımsız)			425,32
Toplam: 1200 - Ofis ve İşyeri	1		11201,46

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bersvar yapı sayısı: 1
56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
58.Toplam taban alanı(m2): 10326,09
59.Yapı inşaat alanı(m2): 11201,46
60.Toplam yapı sayısı: 1
61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
62.Toplam kurul bölümü (daire) sayısı:
63.Toplam taban alanı(m2): 6561,75
64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 11201,46
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:
66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4
67.Yapının toplam kat sayısı: 4
68.Sığınak kat sayısı:
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):
70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 26
71.Yapının toplam yüksekliği(m): 26
72.Sığınak kat yüksekliği(m):
73.Yapının sınıfı: 3
74.Yapının grubu: C
75.1 m2 maliyeti (TL): 342
76.Yapının maliyeti (TL): 3834[illegible],92
77.Yapının arsa değeri (TL): 97[illegible],28
78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 4067[illegible],3
79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 3934[illegible],92

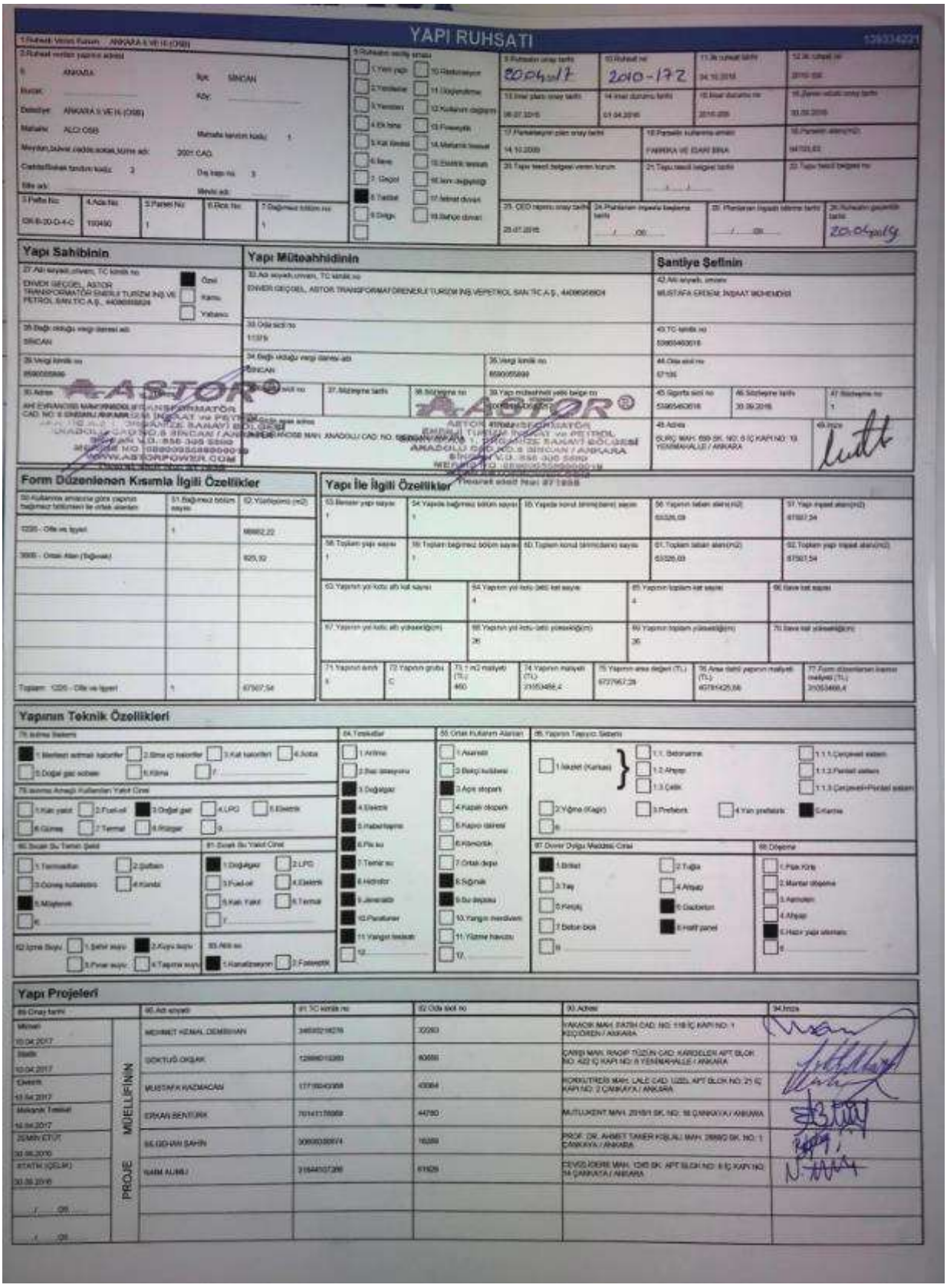
Yapının Teknik Özellikleri

80.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu isıtmalı radyatörler 2.Sıcaksu ışıl radyatörler 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
81.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Mazgal 9.
82.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müşterek 6.
83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
84.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tayma suyu
85.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik

86.Tesisatlar: 1.Asansör 2.Bina otomasyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın merdiveni 12.
87.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kantinlik 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yıkama hanalı 12.
88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (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
89.Dıştan Doğru Malzeme Cinsi: 1.Ortam 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Hafif panel
90.Dışarıda: 1.Plan köşe 2.Mantar döşeme 3.Asfalten 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 10.04.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	MEHMET KEMAL OSMANKAN	34[illegible]378	12283	YANAKÖK MAH. FATİH CAD. NO: 118 İÇ KAPI NO: 1 KEÇİÖREN / ANKARA	
Statik 10.04.2017		GÖKTUĞ ORÇAK	12[illegible]2260	4[illegible]6	ÇANKIRI MAH. İNKILAP TÜZÜN CAD. KARDELİSİN APT BLOK NO: 402 İÇ KAPI NO: 6 YENİMAHALLE / ANKARA	
Elektrik 10.04.2017		MUSTAFA KAZMACAN	17[illegible]3888	42084	KORKUTREİS MAH. LALE CAD. GÜZEL APT BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 3 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 10.04.2017		ERKAN BENTÜRK	7[illegible]178668	44[illegible]6	MUTLUKENT MAH. 3[illegible] SK. NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
ZEMİN ETÜT 30.09.2016		BİLGEHAN ŞAHİN	3[illegible]074	19288	PROF. DR. AHMET TANER KİŞLALI MAH. 28[illegible] SK. NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	
İSTİFF İÇELİK 26.06.2018		HAMİ ALMEJ	3[illegible]266	8[illegible]829	DEVELİDERE MAH. 1049 SK. APT BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA	
/ / 20						
/ / 20						



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

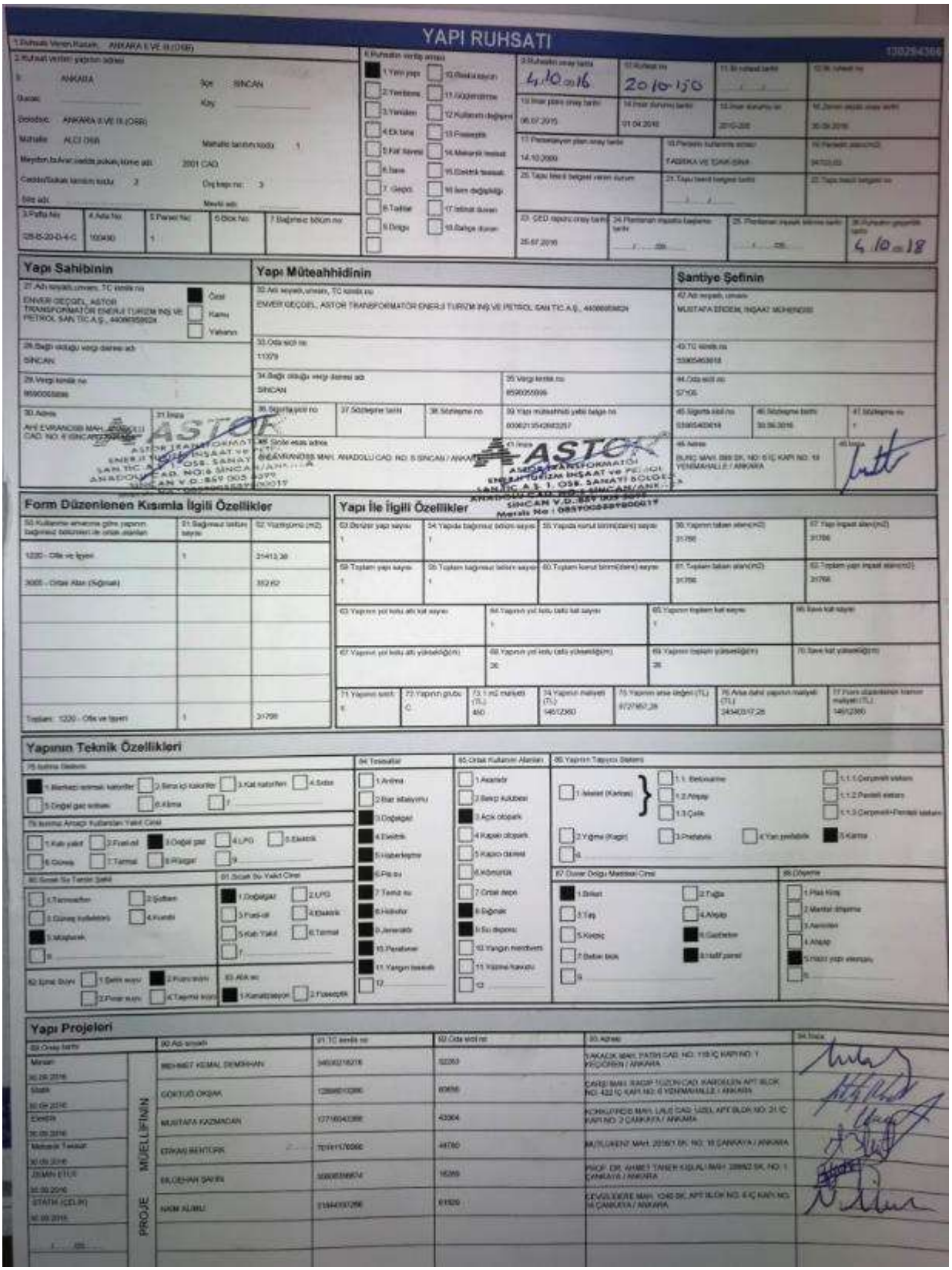
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

ANKARA SANAYİ ODASI
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASO
II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI
10./04/2017

KONTROL	İMAR MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
Dilay GÜRSOY İnşaat Mühendisi	A.Erkan ÖZKAN İmar Müdürü V.	Ayhan ÖZER Bölge Müdürü

YAPI SAHİBİ	Ünvanı	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PETROL SAN. TİC. A.Ş.	PROJE MÜELLİFİ	Ünvanı	MEHMET KEMAL DEMİRHA
	Vergi No	8590055899		Vergi No	2870325001
	Adresi	OSB SANAYİ BÖLGESİ ANADOLU CADDESİ NO :6 SİNCAN ANKARA		Adresi	FATİH CADDESİ 114/1 KEÇİÖREN
YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı	KUTAY ANKARA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	PROJE DENETÇİSİ	Adı ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	HAZAR TAŞKAN İnşaat Mühendisi PROJE DENETÇİSİ
				Denetçi No	BELGE NO: 19473
	Adresi			İmzası	

PROJEYİ HAZIRLAYAN

ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
MEHMET KEMAL DEMİRHAN	MİMAR	0412110029	32283	MİMARLAR ODASI MEHMET KEMAL DEMİRHAN

PROJE BİLGİLERİ

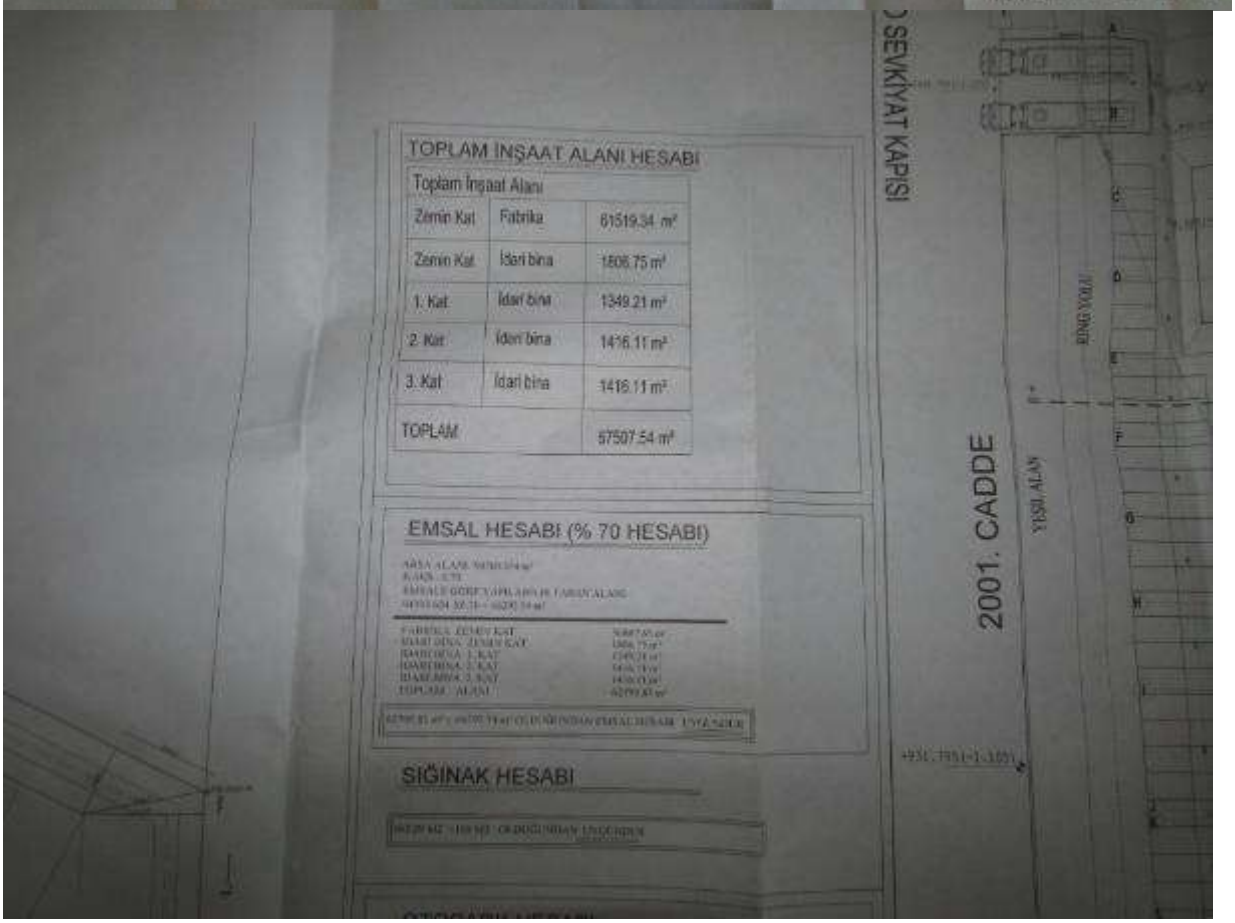
PROJE TÜRÜ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

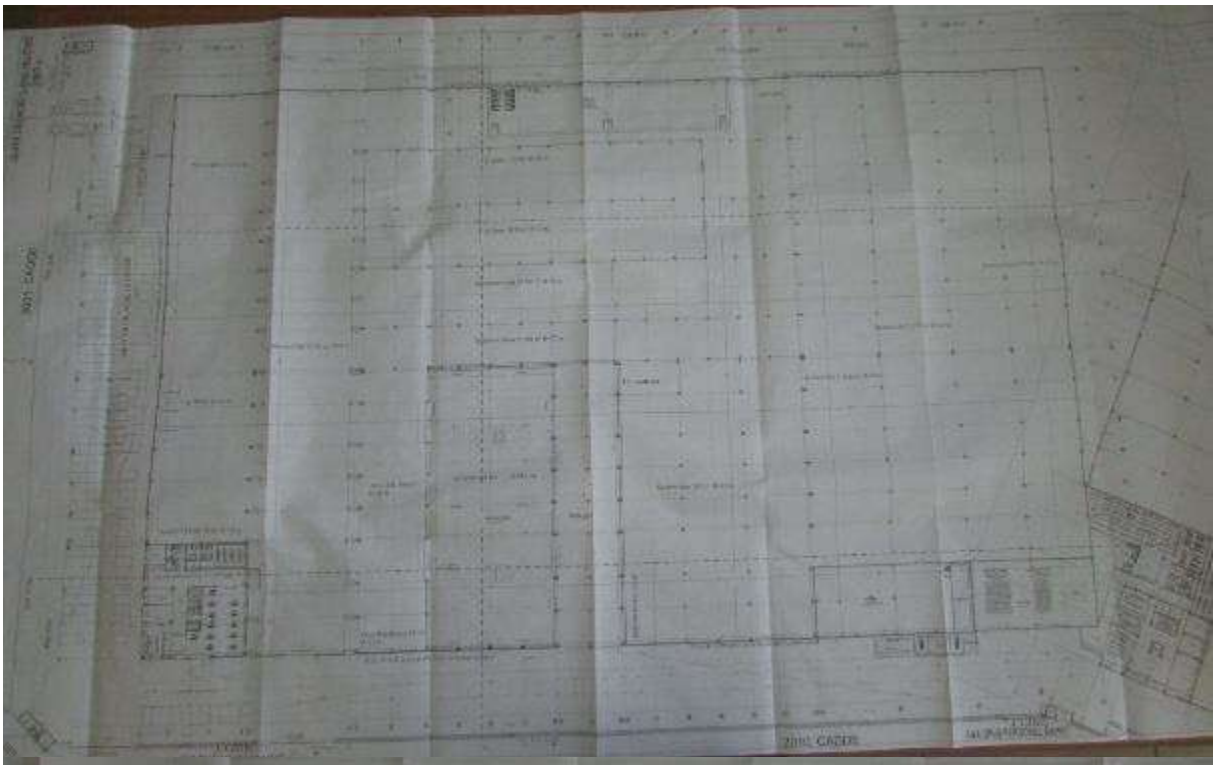
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	62472.03
İLÇESİ	SİNCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	24
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	2C
PARSEL NO	1	YAPI CİNSİ	B.ARME+ÇELİK
ARSA ALANI (m2)	94703.634 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA
PAFTA NO	1	ÖLÇEK	1/50,1/100, 1/200,1/500

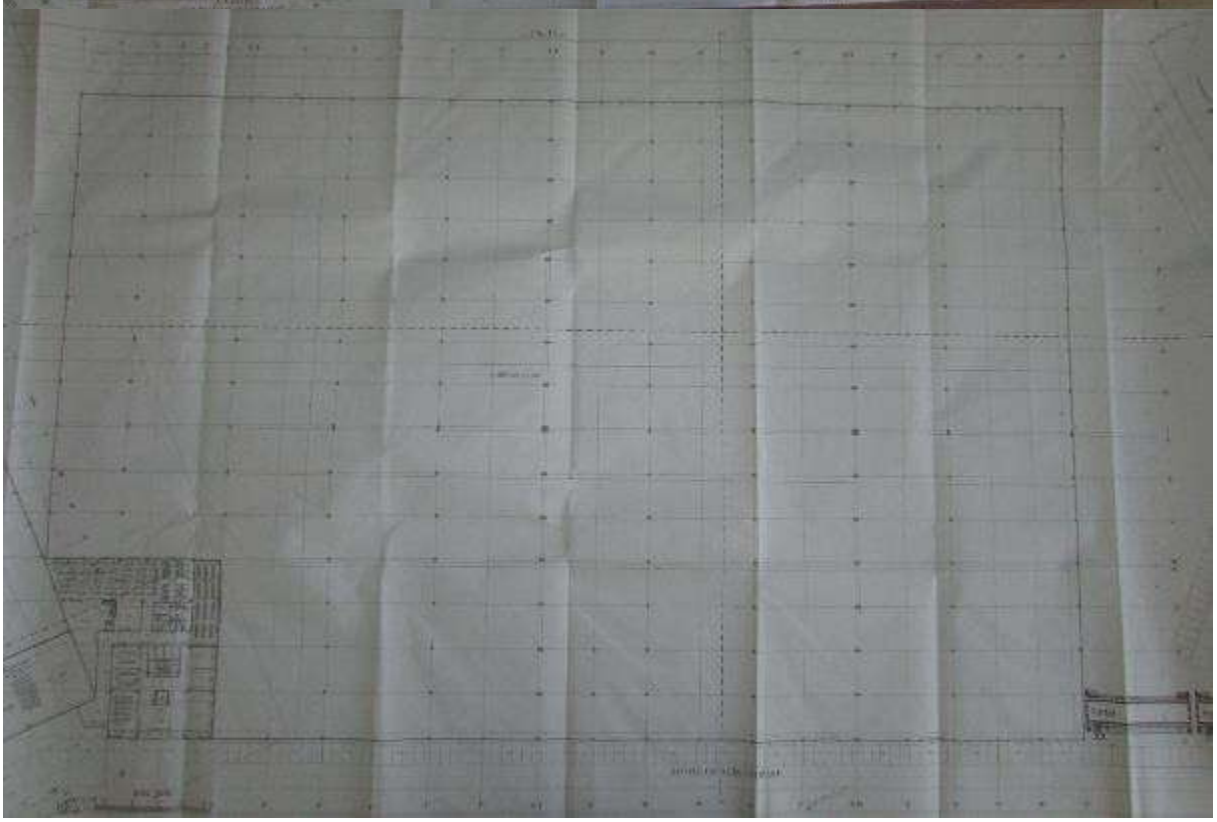
İLGİLİ MESLEK ODASI

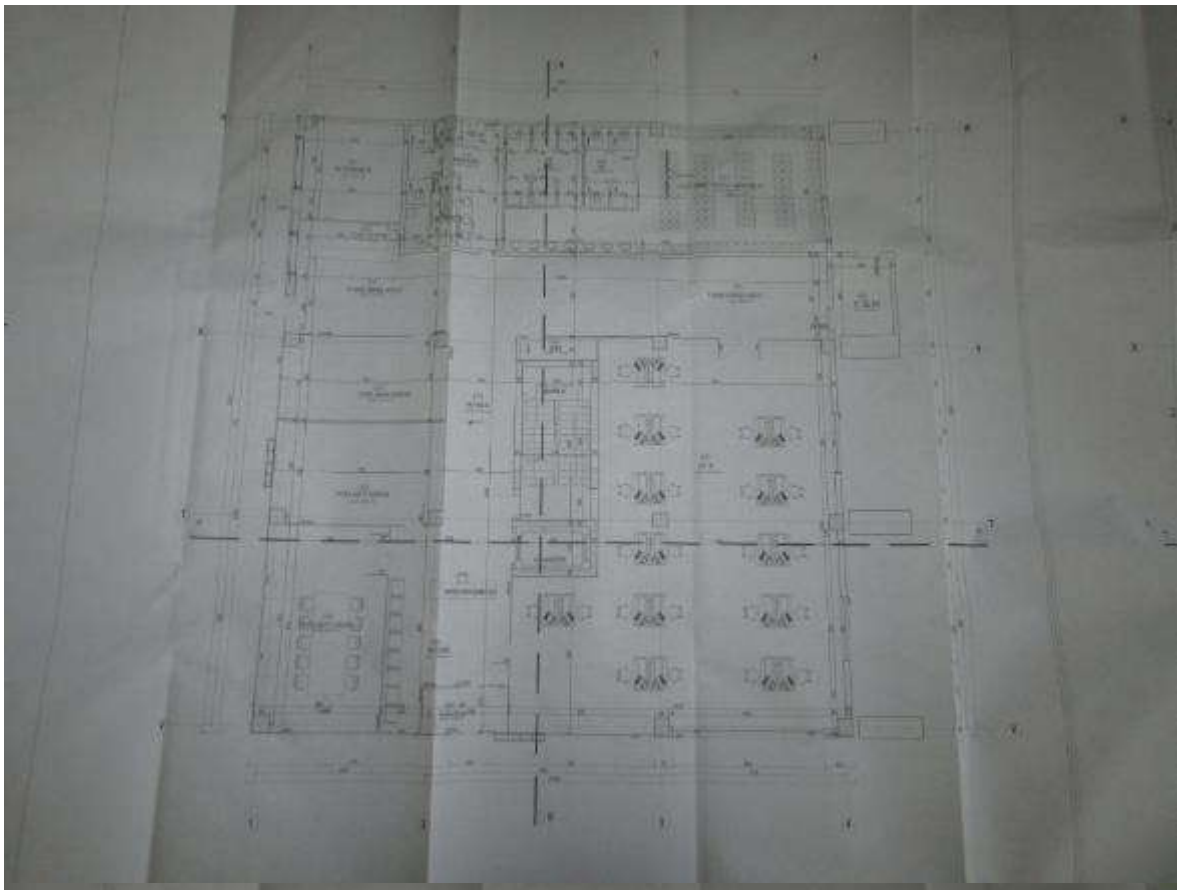
M

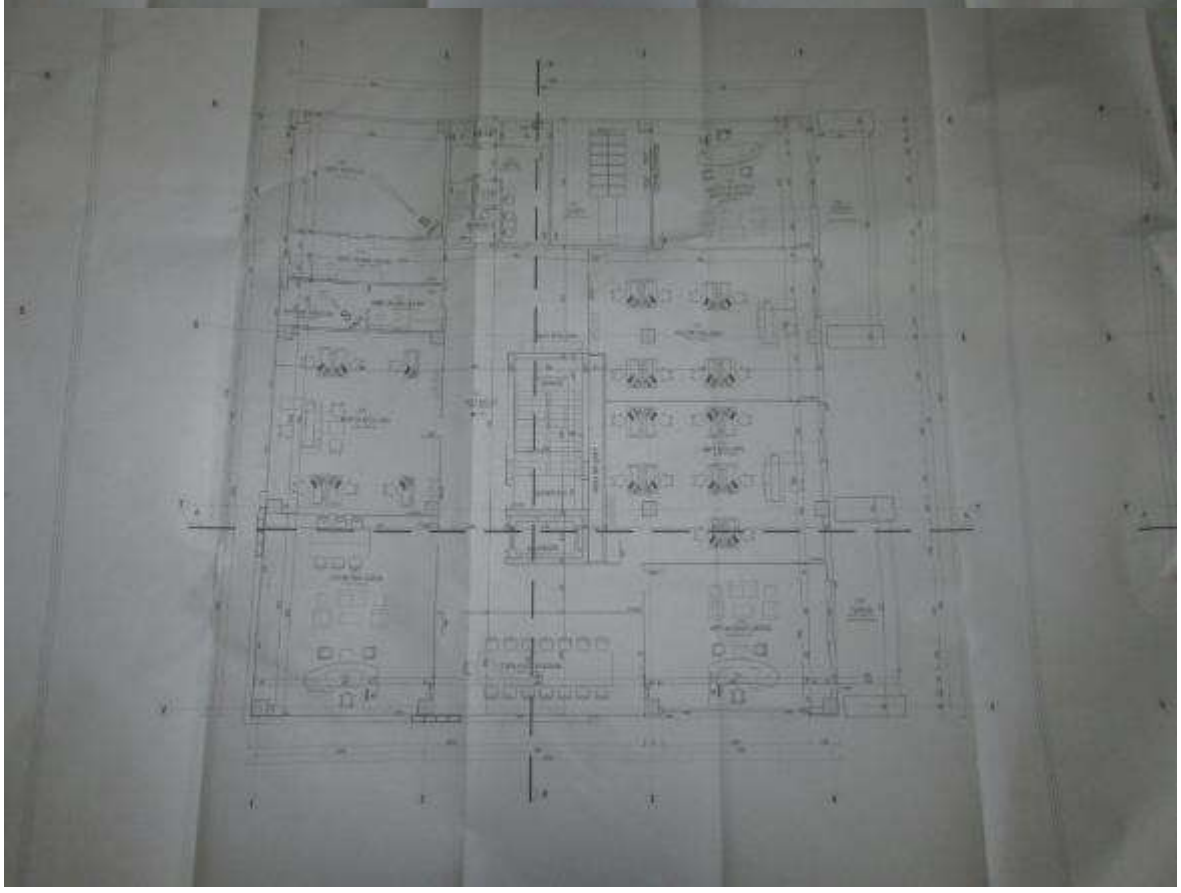
100490 ADA 1 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
PARK
VAZİYET PLANI ÖL

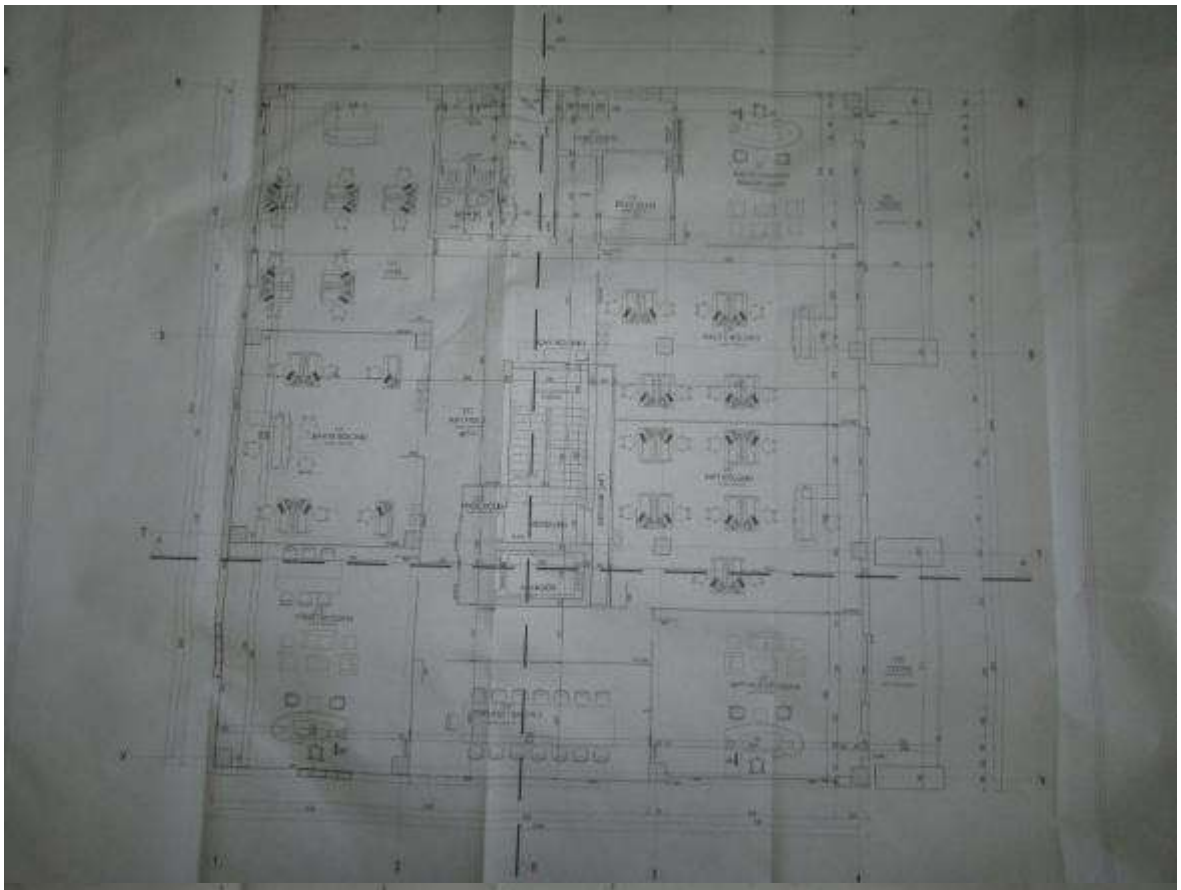

SEVKİYAT KAPISI
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI
Toplam İnşaat Alanı
Zemin Kat | Fabrika | 61519.34 m²
Zemin Kat | İdari bina | 1808.75 m²
1. Kat | İdari bina | 1349.21 m²
2. Kat | İdari bina | 1416.11 m²
3. Kat | İdari bina | 1416.11 m²
TOPLAM | 67507.54 m²
EMSAL HESABI (% 70 HESABI)
SIĞINAK HESABI
2001. CADDE
YEŞİL ALAN
RING YOLU

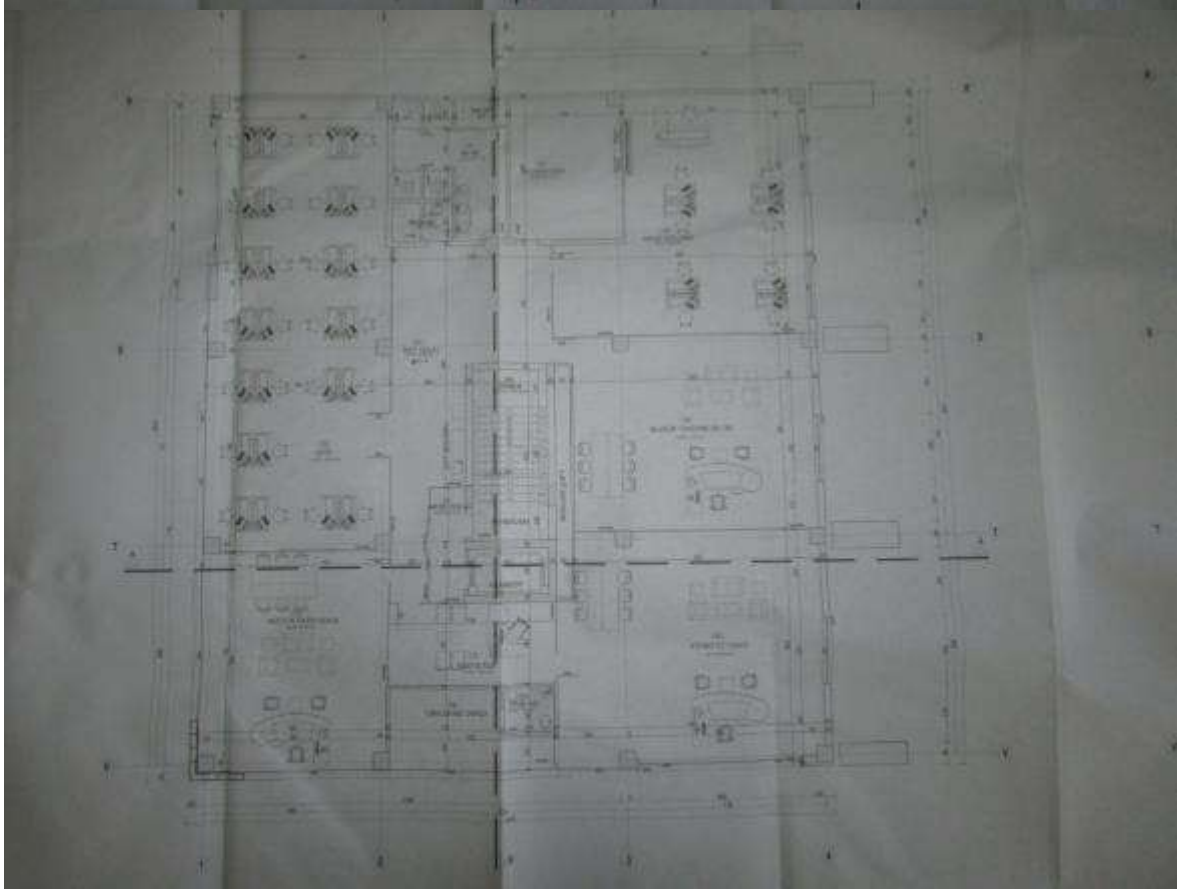


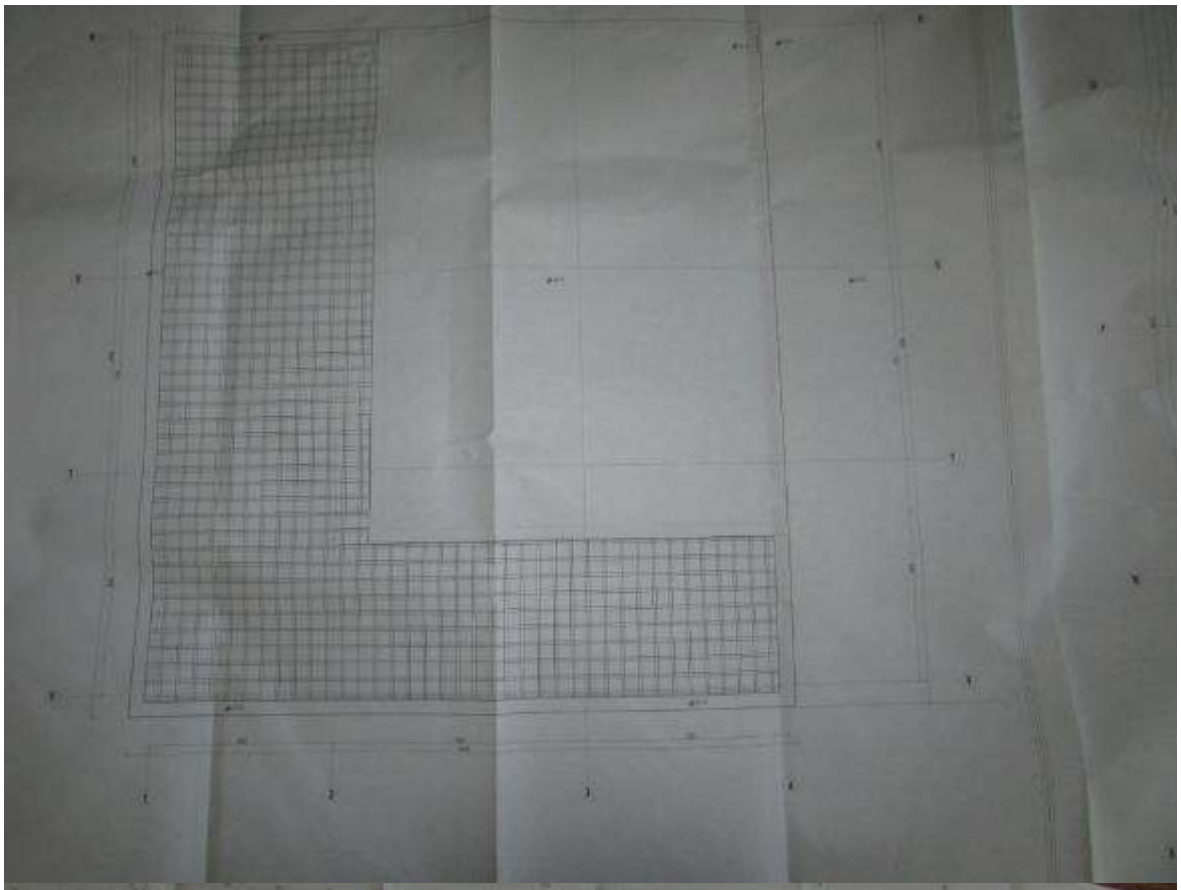


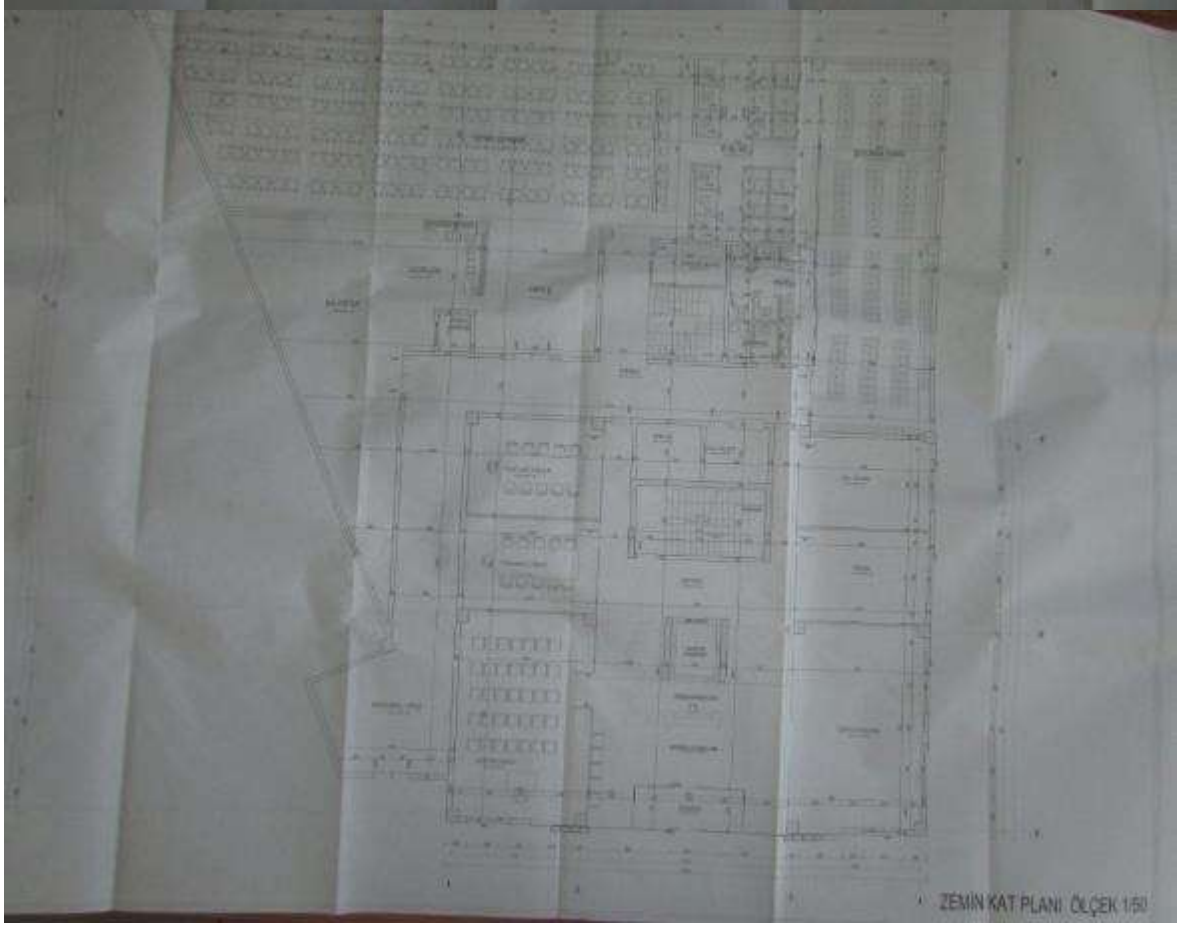


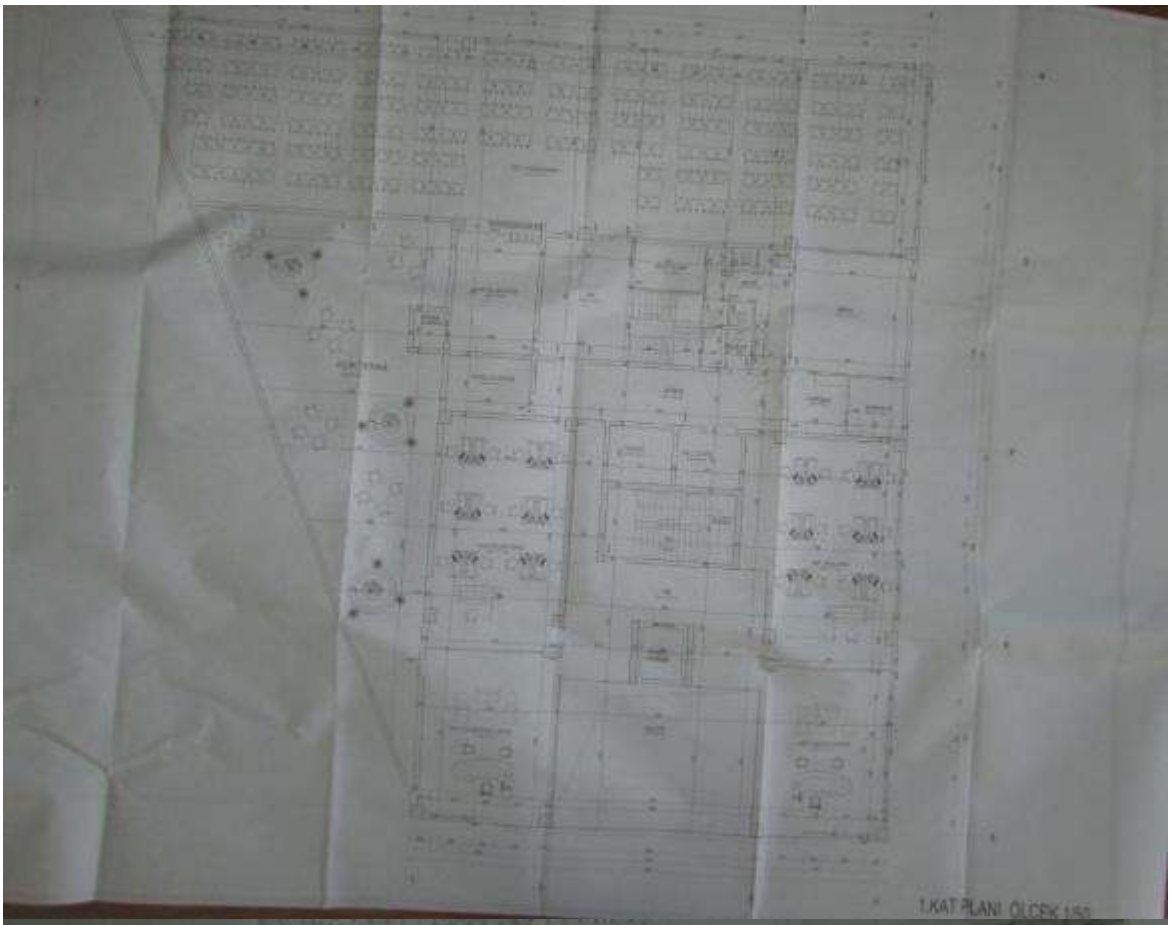


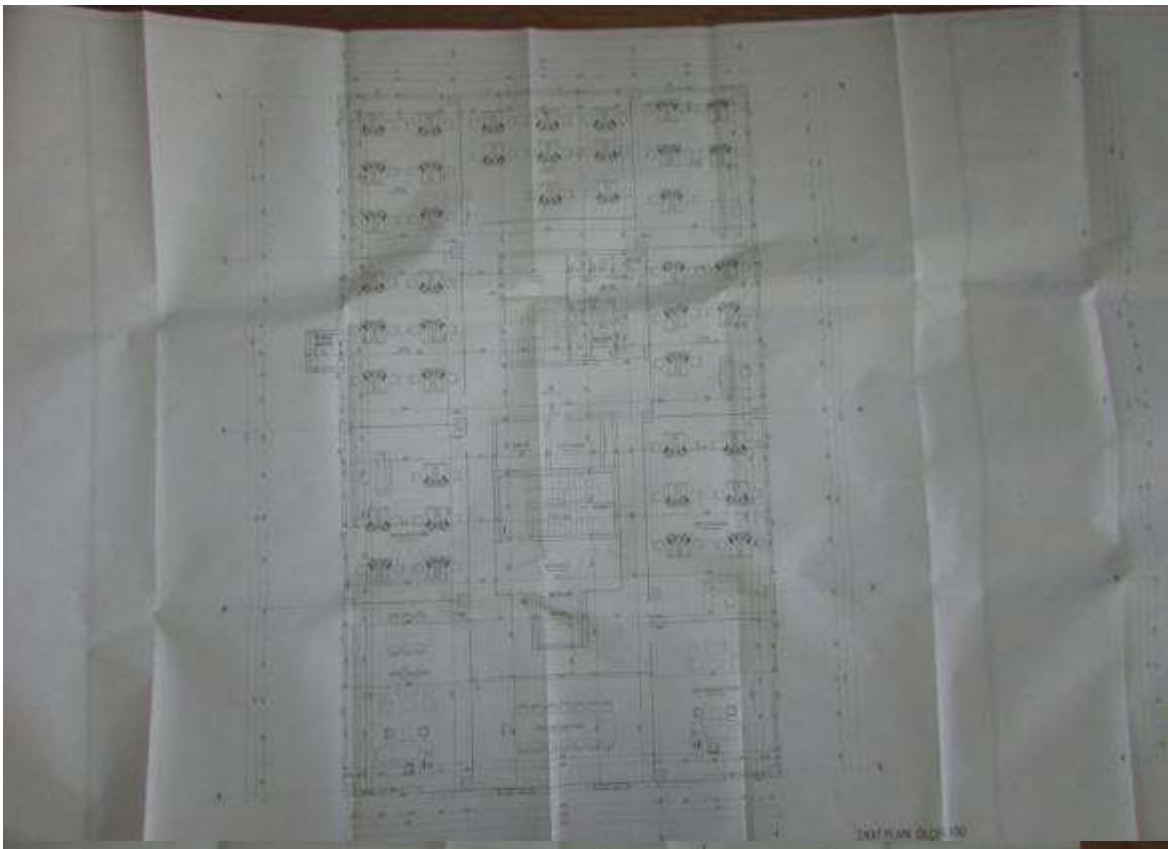


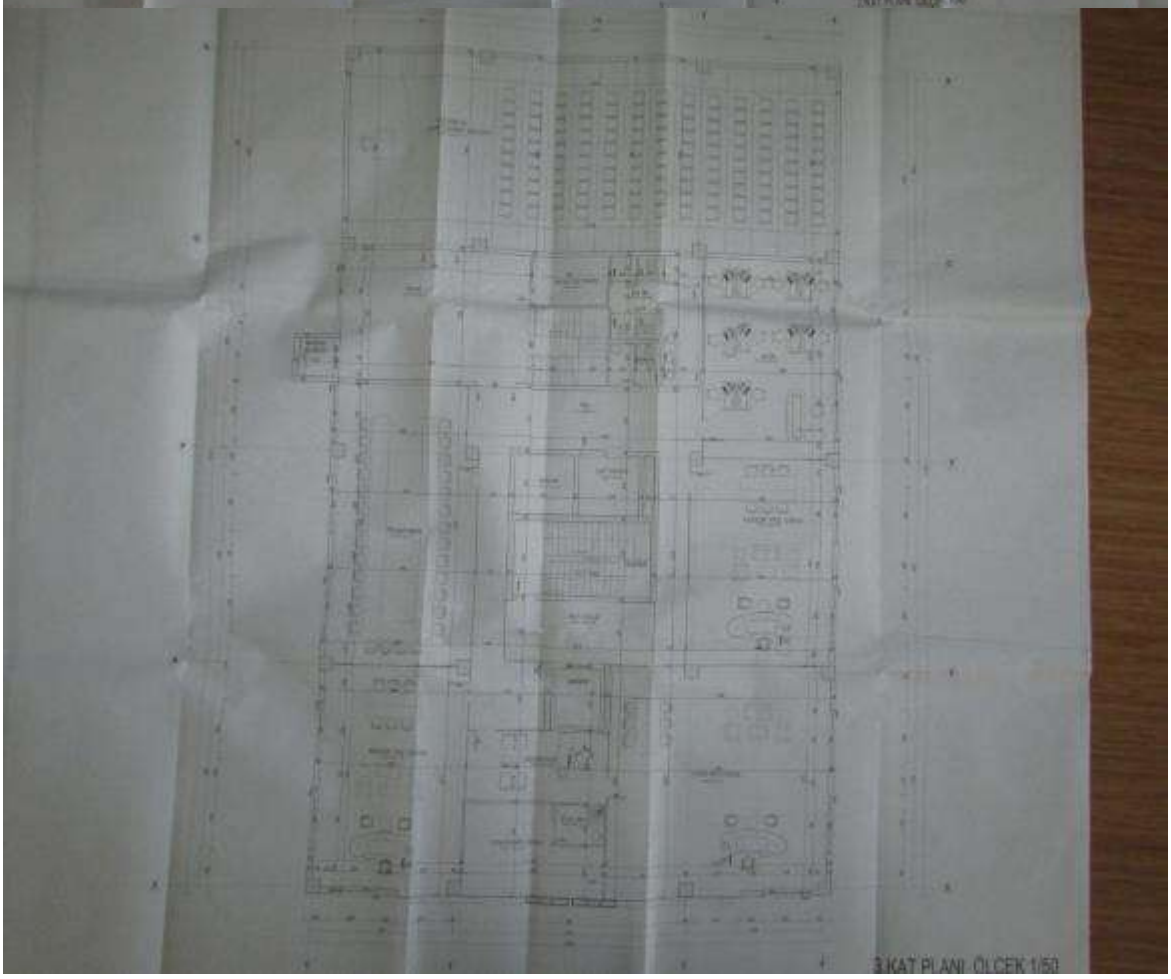


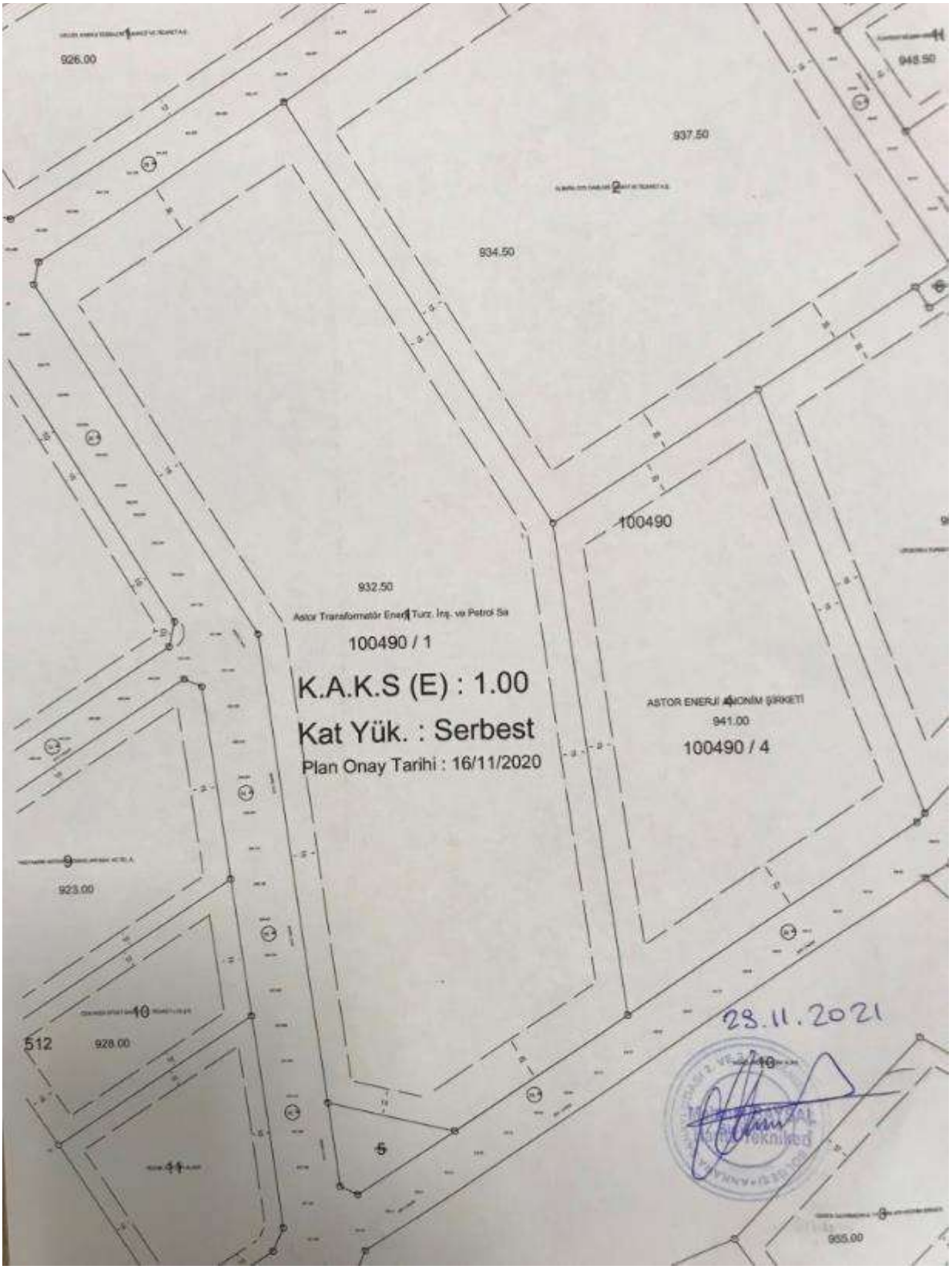



ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK 1/50

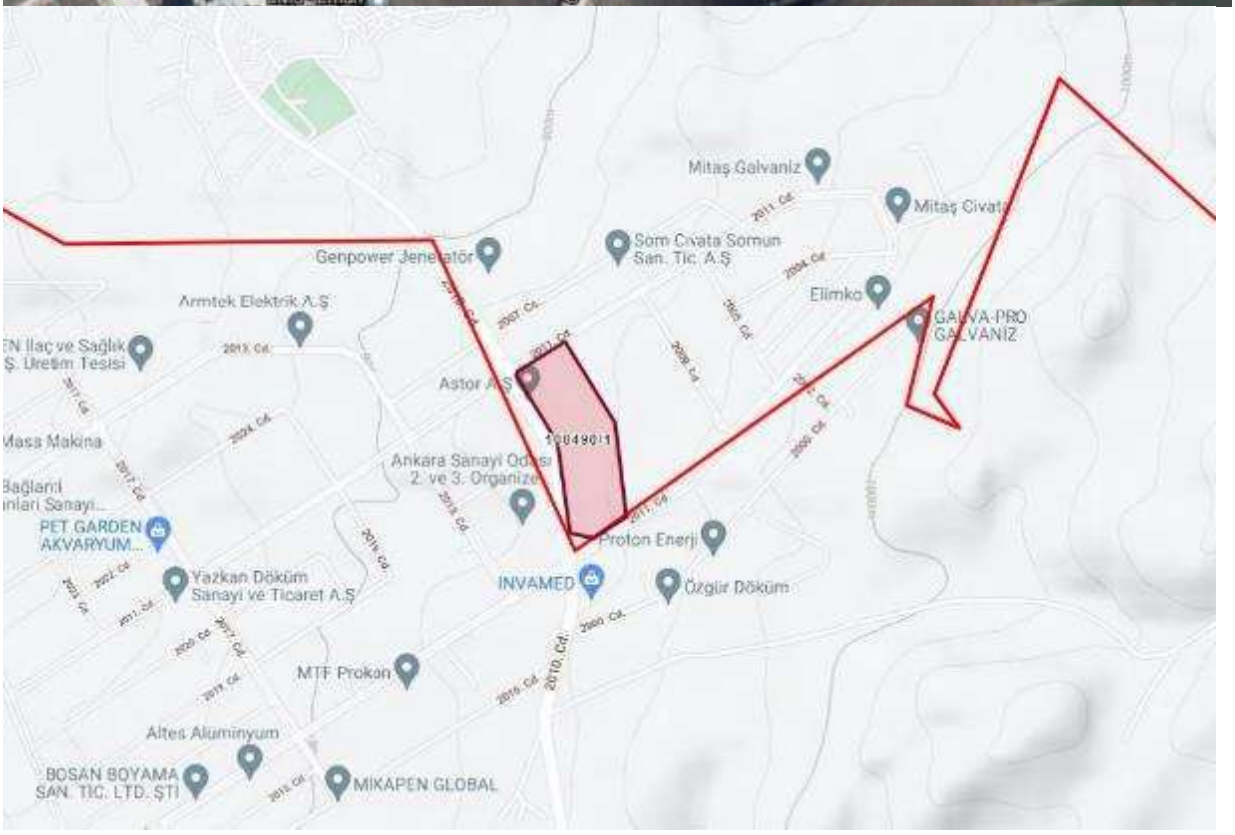

1.KAT PLANI ÖLÇEK 1/50




3.KAT PLANI ÖLÇEK 1/50

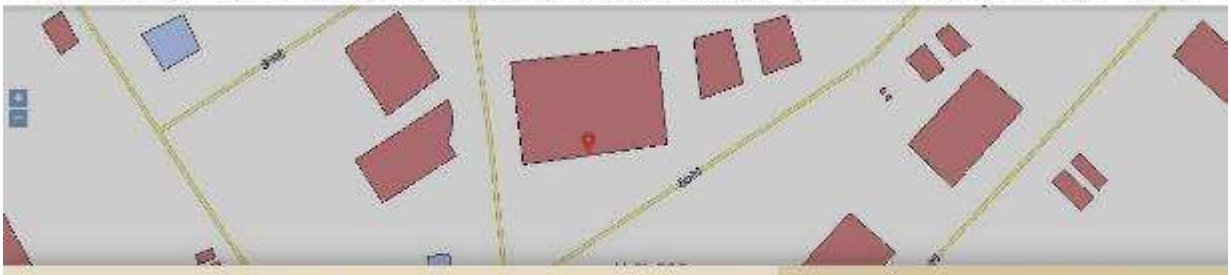

926.00
937.50
934.50
948.50
100490
932.50
Astor Transformatör Ener Turz. İnş. ve Petrol Sa
100490 / 1
K.A.K.S (E) : 1.00
Kat Yük. : Serbest
Plan Onay Tarihi : 16/11/2020
ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
941.00
100490 / 4
923.00
512
928.00
955.00
28.11.2021

Genpower Jenerator
Linde Gaz
Elimko
Özgür Döküm
ORAY PREFABRIK A.Ş
Dost Galvaniz
Mitek AŞ
Astor A.Ş
Baker Hughes Ankara
Dekorasyon
Betonel Prefabrik Beton
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
DESOS Fabrika
EMS - Erhan


Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Genpower Jenerator
Som Civata Somun San. Tic. A.Ş
Elimko
GALVA-PRO GALVANİZ
Armtek Elektrik A.Ş
Astor A.Ş
10049011
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
PET GARDEN AKVARYUM...
Yazkan Döküm Sanayi ve Ticaret A.Ş
INVAMED
Özgür Döküm
MTF Prokan
Altes Alüminyum
BOSAN BOYAMA SAN. TIC. LTD. ŞTI
MIKAPEN GLOBAL

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

ANKARA / SİNCAN / ALCI OSB MAHALLESİ / 2001 (Cadde) / 3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - D



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
549345389	100490	1	I28-B-20-D-4-C	-	Bina Ana Giriş	-	-	3	1907273088	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1907273088

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 11-11-2021-16:13

weblapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005321812731	20210041628 10254	81273

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	100490/1
Taşınmaz Kimlik No:	37916834	AT Yüzölçüm(m2):	94703.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/TÜRKOBASI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2195	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 KATLI KARMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MUHDESAT BİLGİLERİ

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

1 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

				Tarih-Yevmiye
605737	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	-
605738	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	-
605739	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
361425288	(SN:B155584) ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	94703.00	94703.00	Satış 08-11-2016 42247	-

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	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ	(SN:488864/) ANKARA 2.VE 3.ORGANIZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690341300	Sincan - 08-11-2016 16:21 - 42247	

		TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 08-11-2016 16:21 - 42247	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	19000000.00 EUR	yıllık %14 değişken	1/0	F.B.K.	Sincan - 17-11-2016 14:22 - 43681

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sincan - TEMELLİ/TÜRKOBASI Mah. - (Aktif) - 100490 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8155584) ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	19000000.00 EUR	Sincan - 17-11-2016 14:22 - 43681	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

4 / 4

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	ANKARA
İlçesi	SINCAN
Mahallesi	TEMELLİ/TÜRKOBASI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00		100499	1		14.703,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	4 KATLI KARMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 37916834 QRKodu kullanarak taşınmazın 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 Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		67993	23	2195		02/12/2021		Cilt No.
Sahife No.								Sahife N
Sıra No.								Sıra No
Tarih								Tarih

Sicilline Uygundur.
Asım YANAL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Müktesep gayri ayni haklar bakımından tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

asım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Mehmet Fatih YILDIZ
İş Tel: 0312 286 48 64

Ziyabey Caddesi, 1240.Sokak, Özlem Apt. No:2/5
Balgat / Çankaya / ANKARA

TC Kimlik No: 56932572368

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi, Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404158)

Eğitim

İncirli Lisesi	2000-2004
Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	2005-2010

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ. ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	19.04.2011 / Devam ediyor

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Lisansı.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C.
Doğum Tarihi	: 28/11/1986
Doğum Yeri	: Aksaray
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

1-) İMO (İnşaat Mühendisleri Odası)
2-)TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

SPL Sermaye Piyasası

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 ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

TDUB

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

Cep Tel: 0 542 340 14 34 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi	1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperi	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst 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

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2445

Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

(T.C. Kimlik No: 30514843930 - Lisans No: 400131)

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

ASTOR ENERJİ A.Ş.

D E Ğ E R L E M E R A P O R U

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	ASTOR ENERJİ A.Ş
Talep Tarihi ve Sayısı	09.11.2021 / Öİ -2021.938
Değerleme Konusu	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan sanayi tesisi değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Alcı OSB Mahallesi, 2001.Cadde, No:5/A-5/B, Sincan/ANKARA (UAVT No: 3128845546- 3338839792)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 25.11.2021, Rapor Tarihi: 29.11.2021, Rapor No: Öİ-2021.938
İmar Durumu	ASO 2. VE 3.OSB 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü (m²)	41.556,00 m²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 25.550 m² Mevcut: 29.080 m²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Mehmet Fatih YILDIZ (Spk No: 404158 - Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Spk No:400131-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

ASTOR ENERJİ A.Ş.

Adresi	: Alcı OSB Mah. 2001 Cad. A Blok No:5A 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 29.11.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde 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.Ş.

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 değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
5–3 Yasal Gereklerin 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 29.11.2021 tarihinde Öİ-2021.938 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 25.11.2021, Rapor tarihi 29.11.2021'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 değerleme 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 tutarıdır.

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 29.11.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Astor Enerji A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 09.11.2021 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.), 07.12.2004 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu Astor Enerji A.Ş. için hazırlanmıştır.

Adresi	: Alcı OSB Mah. 2001 Cad. A Blok No:5A 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

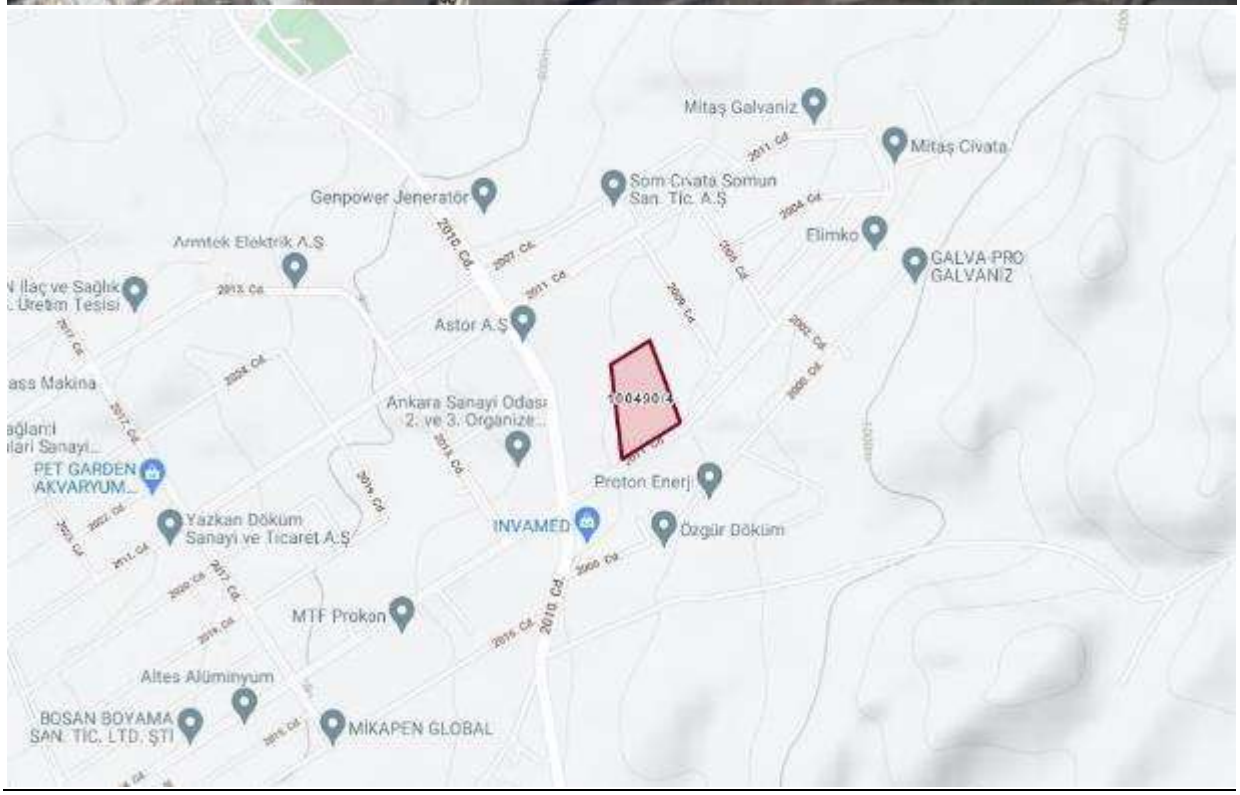
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama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

Genpower Jenerator
Mitaş Boyahane ve Kompozit Fabrikası
Olimpia Otomotiv Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Döküm
Elimko
ORAY PREFABRIK. A.Ş
Dost Galvaniz
Meksis Mekanik Sistemler İmalat ve Müh...
MISTAV İlaç ve Tav.Sun.Tic.Ltd.Şti
Astor A.Ş
Baker Hughes Ankara
100490/4
Litostroj TURKEY
Betonel Prefabrik Beton
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Döküm
DESOS Fabrika
EMS - Erhan Makina Sistemler


Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Genpower Jenerator
Som Civata Somun San. Tic. A.Ş
Elimko
GALVA-PRO GALVANIZ
Armtek Elektrik A.Ş
Astor A.Ş
100490/4
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
PET GARDEN AKVARYUM...
Proton Enerji
Yazkan Döküm Sanayi ve Ticaret A.Ş
INVAMED
Özgür Döküm
MTF Prokon
Altes Alüminyum
BOSAN BOYAMA SAN. TIC. LTD. ŞTI
MİKAPEN GLOBAL

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	ANKARA
İLÇE	SİNCAN
MAHALLESİ	TEMELLİ/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 TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET 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-ılar 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, 11.11.2021 tarihinde ve 16:13 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme 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 değerlemede 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

yapmış olduğumuz incelememizde taşınmazın son üç yıllık alım satım işlemine ilişkin olarak herhangi bir bilgi paylaşılamayacağı 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), sekreterya, 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. Söz konusu aykırılıklar tadilat projesi ile yasallık kazanması sonrası GYO Portföyüne alınabilir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği 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.

www.cografyaegitimi.biz

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 eğitimli 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: 5.663.322'dir (2020 sonu). İlin yüzölçümü 25.632 km2'dir. İlde km2'ye 221 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5903 kişi ile Keçiören'dir.) 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 bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2019 sayımına göre 44.944 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, Plevne, Mustafa Kemal mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar. Sincan ilçesinin toplam nüfusu 2020 verilerine göre 549.108 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

	2021			
	Haziran	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**
Reel Kesim				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	21,7			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.581.120			
GSYH (Milyon $)	188.566			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	24,1	9,7	13,8	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	76,6	76,7	77,1	78,1
İşgücü				
İstihdam (Bin Kişi)	29.227	29.206	29.481	
İşgücüne Katılım Oranı	51,2	52,1	52,5	
İşsizlik Oranı	10,4	12,1	12,0	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12,1	14,1	14,2	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon $)	-1.201	-923	528	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon $)	-1.615	-3.011	-2.757	
İhracat (FOB, Milyon $)	19.751	16.373	18.916	
İthalat (CIF, Milyon$)	22.626	20.691	23.175	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon $)	-842	-1.134	319	
Portföy Yatırımları Net (Milyon $)	-3.032	-1.933	-1.339	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon $)	-3.315	-1.735	-7.271	
Kamu Maliyesi				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	630.821	726.096	872.635	
Gider	663.360	804.440	910.142	
Faiz Dışı Gider	572.490	689.932	781.978	
Denge	-32.540	-78.344	-37.507	
Faiz Dışı Denge	58.331	36.164	90.658	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.043,9	2.032,3	2.041,7	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.135,4	1.152,4	1.169,1	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	908,5	879,9	872,6	
GSYH'ye Oran				
Mali Piyasalar				
Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,7	17,4	17,3	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon $)	6.052	6.228	6.657	5.795
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	3,7	3,7	3,7	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	25,4	21,7	19,6	22,4
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	23,6	20,6	19,2	22,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695
Faiz Oranları (Yüzde)				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	17,50	17,50	17,50	16,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	20,50	20,50	20,50	19,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	19,00	19,00	19,00	18,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	19,00	19,00	19,00	18,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon $)	59.240	64.128	77.956	83.204
Fiyatlar ve Kurlar				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	17,53	18,95	19,25	19,58
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,94	1,80	1,12	1,25
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	42,89	44,92	45,52	43,96
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	4,01	2,46	2,77	1,55
Ortalama Dolar Kuru (TL)	8,60	8,61	8,48	8,51
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	8,71	8,50	8,38	8,84
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	10,36	10,09	9,85	10,31

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 oturum 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 yapmış 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, sekreterya, 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 alanlıdır.

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 alanlıdır.

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 alanlıdır.

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 alanlıdır.

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 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), sekreterya, 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 değerleme çalışması yürütülmüştür.

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini 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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alıyor olması.
- Yeni 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, "**Emsal Karşılaştırma 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

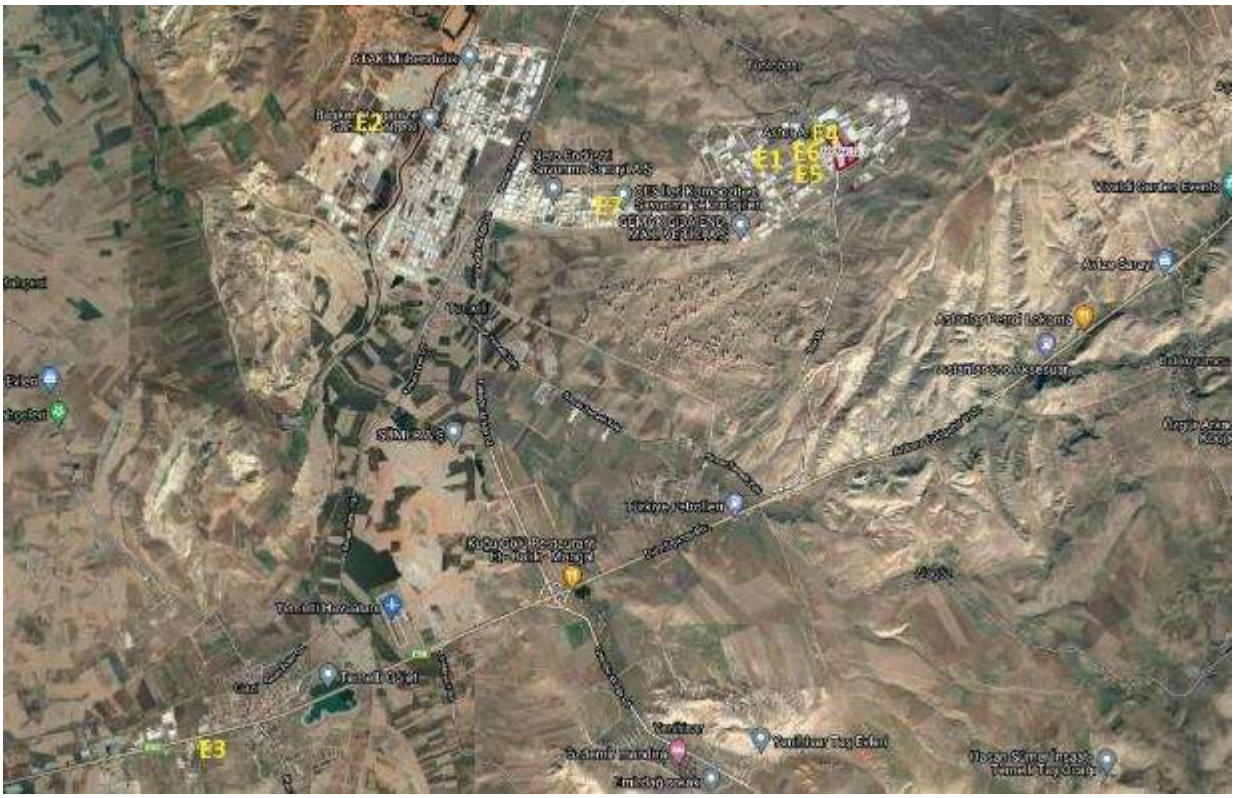
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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

EMSALLER



Emsal 1: ASO 2. ve 3. OSB İmar Müdürlüğünde yapılan şifahi incelemelerimizde OSB içerisinde yer alan arsaların 2021 yılı Ocak ayı itibari ile belirlenen KDV hariç arsa tahsis bedellerinin 160.TL/m2 olduğu ve gün itibarı ile tahsise konu arsanın bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. (160.TL/m²) İlgili: OSB Müdürlüğü: 0312 641 41 41

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB içerisinde, 9985 m2 yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip arsa satılıktır ve pazarlıklı 2.945.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (295.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0312 242 00 06

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ankara Eskişehir Yolu üzerinde, 5400 m2 yüzölçümlü, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, emsal=0,60 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 1.900.000.TL talep

edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (352.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0312 284 31 50

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren bir emlak firması yetkilisi ile yapmış olduğumuz görüşmemizde OSB içerisinde, boş arsaların birim m2 piyasa değerlerinin 200.TL/m2 civarında olduğu ifade edilmiştir. (200.TL/m2) İlgili: Emlak Firması: 0312 336 07 77

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ASO 2. Ve 3.OSB içerisinde, 12.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ~9.000 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen yeni fabrika binası satılıktır ve pazarlıklı 18.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası satış değerinin 16.500.000.TL ve birim m2 yapı değerinin 1.500.TL/m2 olacağı düşüncesi ile birim m2 arsa değeri ~250.TL/m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın alansal küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. İlgili: Emlak Firması: 0532 384 97 81

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ASO 2. Ve 3.OSB içerisinde, 6.420 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ~5.000 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen, natamam fabrika binası satılıktır ve pazarlıklı 8.150.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası satış değerinin 7.000.000.TL ve birim m2 yapı değerinin 1.100.TL/m2 olacağı düşüncesi ile birim m2 arsa değeri ~235.TL/m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın alansal küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. İlgili: Emlak Firması: 0542 239 23 39

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Anadolu OSB içerisinde, 8.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, ~5.000 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen, natamam fabrika binası satılıktır ve pazarlıklı 9.875.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası satış değerinin 8.500.000.TL ve birim m2 yapı değerinin 1.100.TL/m2 olacağı düşüncesi ile birim m2 arsa değeri ~375.TL/m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın konumu ve alansal küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. İlgili: Emlak Firması: 0532 462 88 48

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 değerleme 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
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	160	2,945,000	1,900,000	200
Alanı (m2)	41,556.00	1	9,985	5,400	1
m2 Birim Değeri		160	295	352	200
Satışa Arz Tarihi	Kas.21	Oca.21	Kas.21	Kas.21	Kas.21
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		15%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Benzer	Orta Küçük	Orta Küçük	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	-5%	-5%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Orta İyi	İyi	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	-15%	-25%	0%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		0%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme		15%	-30%	-40%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	200	184	206	211	200
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	8,311,200				

Emsal yaklaşımına göre arsa değeri yuvarlatılmış halde **8.310.000 TL** olarak hesap 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 2021 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 değerleme 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 değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	41.556	200,00	8.311.200	8.310.000
FABRİKA BİNASI	23.355	2.077,00	48.508.335	48.510.000
İDARİ BİNA	2.195	2.077,00	4.559.015	4.560.000
DIŞ TESİS + ÖZEL DONATI DEĞERİ			570.000	570.000
TOPLAM	**25.550**			**61.950.000**

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	41.556	200,00	8.311.200	8.310.000
FABRİKA BİNASI	23.355	2.077,00	48.508.335	48.510.000
İDARİ BİNA	2.195	2.077,00	4.559.015	4.560.000
FABRİKA BİNASI İLAVE BÖLÜMLER	3.375	738,00	2.490.750	2.490.000
GÜVENLİK BİNASI	155	738,00	114.390	110.000
DIŞ TESİS + ÖZEL DONATI DEĞERİ			570.000	570.000
TOPLAM	**29.080**			**64.550.000**

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1800.TL/m2
İnşaat Maliyet Endeksi: %15,42 olarak değerlendirildiğinde;

1800.TL/m2 x 1,1542 Maliyet Endeksi = ~2.077,00.TL/m2
Güncel Yapı Maliyet Birim Değeri olarak hesaplanmaktadır.

Yeni yapı olması sebebi ile amortisman öngörülmemiştir. Değerlemeye konu ana taşınmazda 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 yaklaşımlı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerleme 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 değerleme 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 Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:
Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, 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 metotlar sonucunda tek değerleme 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 Gereklerin 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 Olmadığı 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 aykırılıklar tadilat projesi ile yasallık kazanması sonrası GYO Portföyüne alınabilir.

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 değerleme 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 29.11.2021 tarihi itibariyle, 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 : 61.950.000 TL (AltmışbirmilyondokuzyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 11.151.000 TL (OnbirmilyonyüzellibirbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 73.101.000 TL (YetmişüçmilyonyüzbirbinTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule daha önce şirketimiz tarafından değerleme çalışması yapılmamıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Mehmet Fatih YILDIZ	Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:404158	SPK Lisans No:400131	

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=12,7014.TL, 1.EUR=14.3265.TL'dir.

BİLGİ İÇİN: Değerlemeye konu taşınmaza mahallindeki mevcut durum değeri olarak 64.350.000-TL değer hesap edilmiştir. Söz konusu değer sadece bilgi amaçlı verilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 64.550.000 TL (AltmışdörtmilyonnbeşyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 11.619.000 TL (OnbirmilyonaltıyüzondokuzbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 76.169.000 TL (YetmişaltımilyonyüzaltmışdokuzbinTürkLirası)

EKLER

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

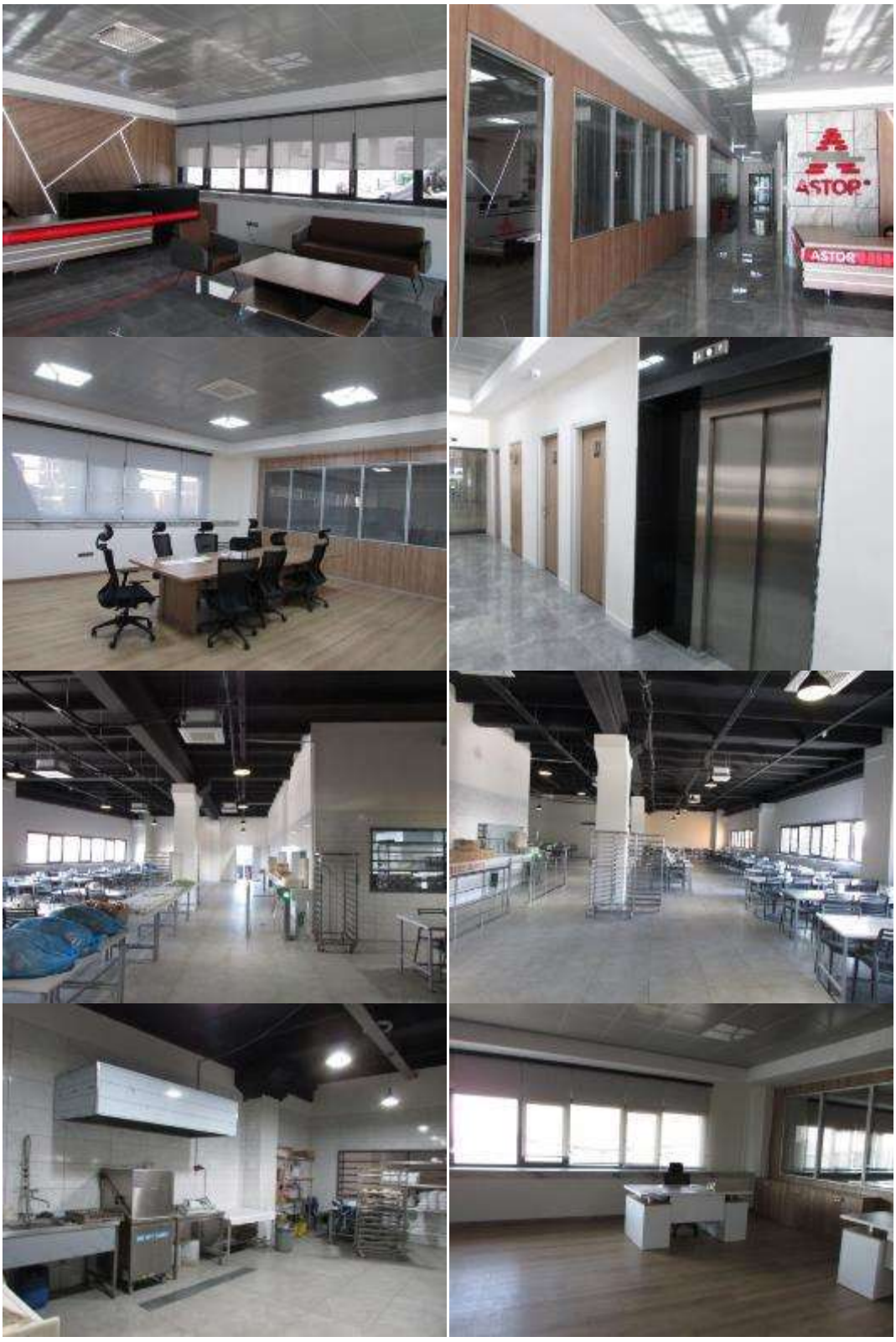
5

7
8

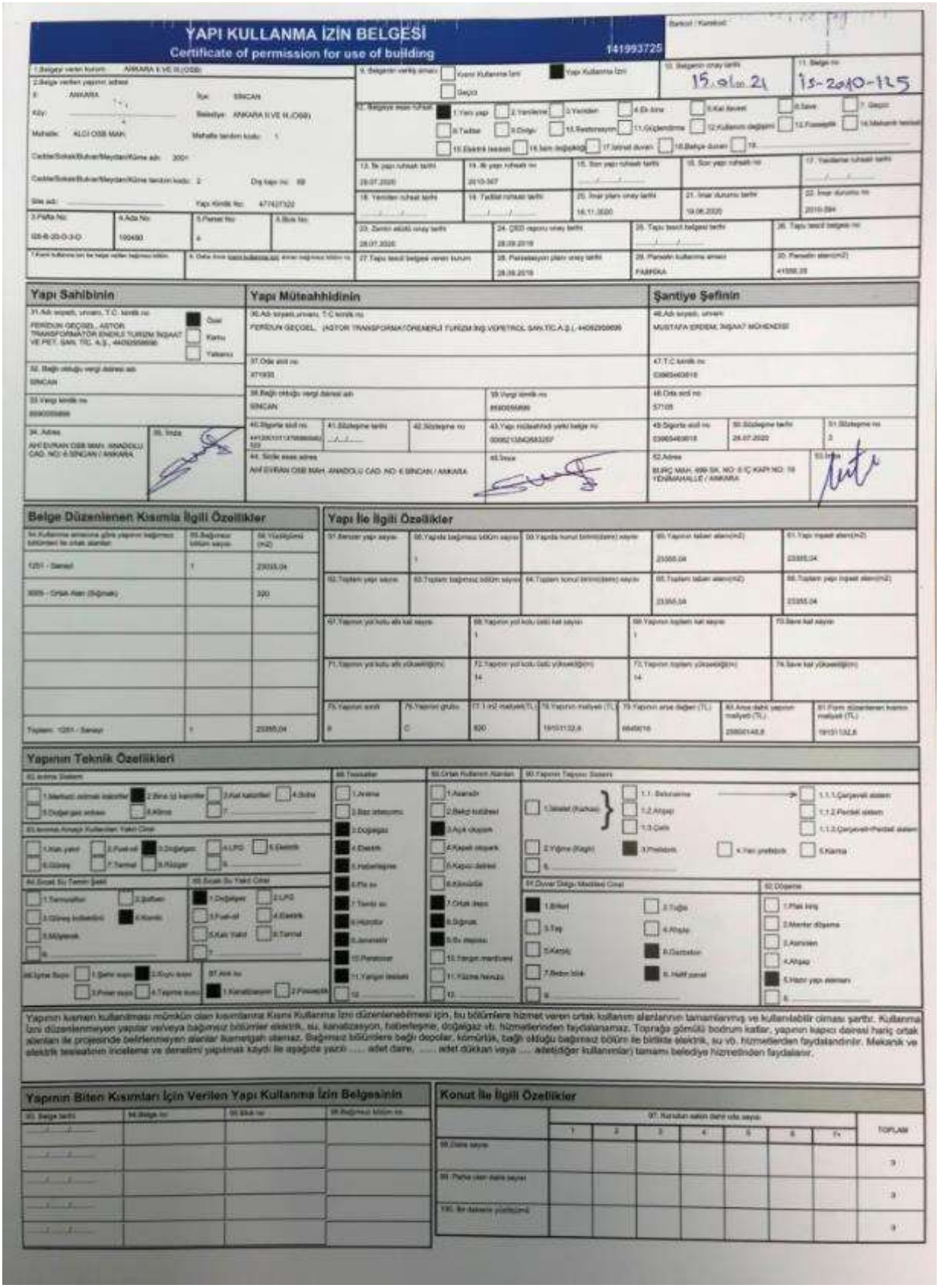
12

(İDARİ BİNA)

(GÜVENLİK BİNASI)


ASTOR

ASTOR



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

141993725

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

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 şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veyaya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı daireci hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılıyor olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

108955915

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

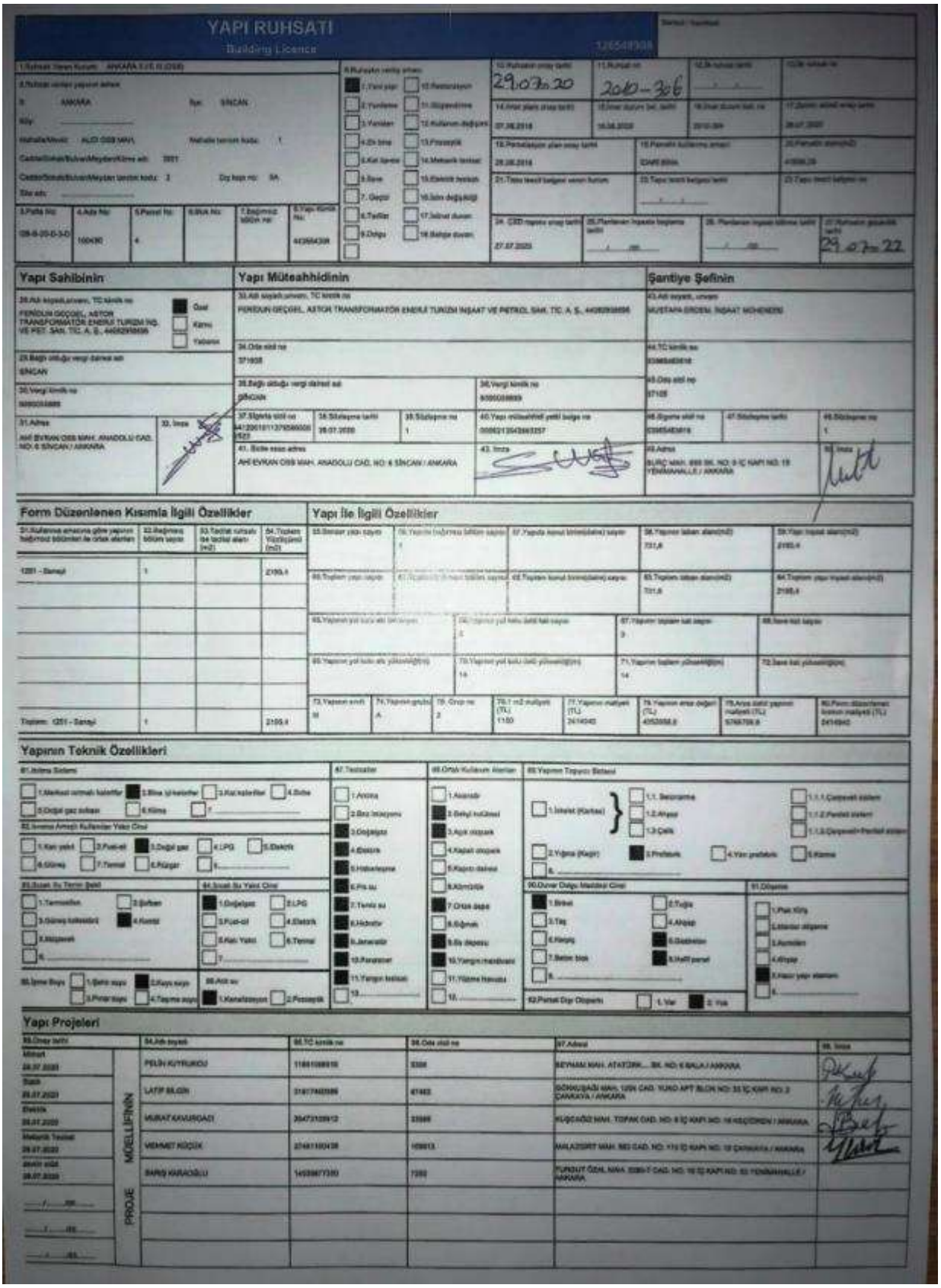
Yapı İle İlgili Özellikler

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 şartbir. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komşuluk, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI RUHSATI

Building Licence

10. Ruhsatın onay tarihi	29.07.20
11. Ruhsat no	2020-306
14. Onaylı plan onay tarihi	07.06.2018
18. Parselasyon plan onay tarihi	28.06.2018
21. Tapu tescil belgesi varsa durum	
24. CKD raporu onay tarihi	27.07.2020
29. Ruhsatın geçerlilik tarihi	29.07.22

3. Pafta No	4. Ada No	5. Parsel No	6. BKA No	7. Bağımsız bölüm no	8. Yapı Kimlik No
126-B-20-D-3-D	100430	4			4420064308

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GÖÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PET. SAN. TİC. A. Ş., 44082958696 — Özel / Kamu / Yabancı

29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

30. Vergi kimlik no: 9090084869

31. Adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SİNCAN / ANKARA

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GÖÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SAN. TİC. A. Ş., 44082958696

34. Oda sicil no: 37108

35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

36. Vergi kimlik no: 9090084869

37. Sigorta sicil no: 34120010137658000 1023

38. Sözleşme tarihi: 28.07.2020

39. Sözleşme no: 1

40. Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0006213043663357

41. İlçe esas adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SİNCAN / ANKARA

42. İmza

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44. TC kimlik no: 33985483618

45. Oda sicil no: 37108

46. Sigorta sicil no: 33985483618

47. Sözleşme tarihi

48. Sözleşme no: 1

49. Adres: BURÇ MAH. 899 SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Taşıtlar numaralı ile tescilsiz alanı (m2)	54. Toplam Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1		2195,4
Toplam: 1251 - Sanayi	1		2195,4

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Binaları yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birim(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m2)	59. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		701,8	2195,4

60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birim(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m2)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			701,8	2195,4

65. Yapının yer katı adı (bir kat yapı)	66. Yapının yer katı hariç katı sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. Sava kat sayısı
	2	3	

69. Yapının yer katı adı yükseklik(m)	70. Yapının yer katı (ad) yükseklik(m)	71. Yapının toplam yükseklik(m)	72. Sava kat yükseklik(m)
	14	14	

73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m2 maliyeti (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlemesi binanın maliyeti (TL)
III	A	2	1150	2414040	4052058,8	5768709,6	2414040

Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer — 3. Bina içi kalorifer — 2. Kat kaloriferi — 4. Sıcak — 5. Doğal gaz sobası — 6. Klima — 7.

82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kömür yakıt — 2. Fuel-oil — 3. Doğal gaz — 4. LPG — 5. Elektrik — 6. Güneş — 7. Termal — 8. Rüzgar — 9.

83. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon — 2. Şofben — 3. Güneş kolektörü — 4. Kombi — 5. Müştereken — 6.

84. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz — 2. LPG — 3. Fuel-oil — 4. Elektrik — 5. Katı Yakıt — 6. Termal — 7.

85. İşme Suyu: 1. Şehir suyu — 2. Kuyu suyu — 3. Pınar suyu — 4. Taşıma suyu

86. Atık su: 1. Kanalizasyon — 2. Pıssepitik

87. Tesisatlar: 1. Anons — 2. Baz İstasyonu — 3. Doğalgaz — 4. Elektrik — 5. Haberleşme — 6. Pis su — 7. Temiz su — 8. Hidrofor — 9. Jeneratör — 10. Paratoner — 11. Yangın tesisatı — 12.

88. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör — 2. Bahçe kullanımı — 3. Aşırı otopark — 4. Kapalı otopark — 5. Kapıcı daireci — 6. Klima — 7. Ortak depo — 8. Eğlence — 9. Bir depolu — 10. Yangın merdiveni — 11. Yıkama havuzu — 12.

89. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (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.

90. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket — 2. Tuğla — 3. Taş — 4. Ahşap — 5. Kerpiç — 6. Gaziantep — 7. Beton blok — 8. Hafif panel — 9.

91. Döşeme: 1. Plak Kiriş — 2. Kısmen döşeme — 3. Asmolen — 4. Ahşap — 5. Kısmi yapı alanları — 6.

92. Portal Dışı Dişşerki: 1. Var — 2. Yok

Yapı Projeleri

93. Onay tarihi		94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
Mimari 29.07.2020	PROJE MÜELLİFİNİN	PELİN KUYRUKCU	11861088610	3306	BEYNAM MAH. ATATÜRK... SK. NO: 6 BALA / ANKARA	
Statik 29.07.2020		LATİF BİLGİN	31617402586	41463	GÖKKUŞAĞI MAH. 1256 CAD. YUKO APT BLOK NO: 33 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 29.07.2020		MURAT KAVURGACI	20473120612	33089	KUŞCAĞIZ MAH. TOPAK CAD. NO: 8 İÇ KAPI NO: 16 KEÇİÖREN / ANKARA	
Makarik Tesisat 29.07.2020		MEHMET KÜÇÜK	27481160438	109913	MALAZGİRT MAH. 863 CAD. NO: 110 İÇ KAPI NO: 19 ÇANKAYA / ANKARA	
Çevre Etüdü 29.07.2020		BARIŞ KARACOĞLU	14539671330	7350	FUNDUT ÖZEL MAH. 5380-T CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 53 YENİMAHALLE / ANKARA	
..../..../20..						
..../..../20..						
..../..../20..						

YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

ANKARA SANAYİ ODASI
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASO II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

29 Temmuz 2020

ONAYLANDI
...../...../20.....

KONTROL	İMAR VE ALTYAPI MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
H.Özgür GİÇEK		Ayhan ÖZER

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

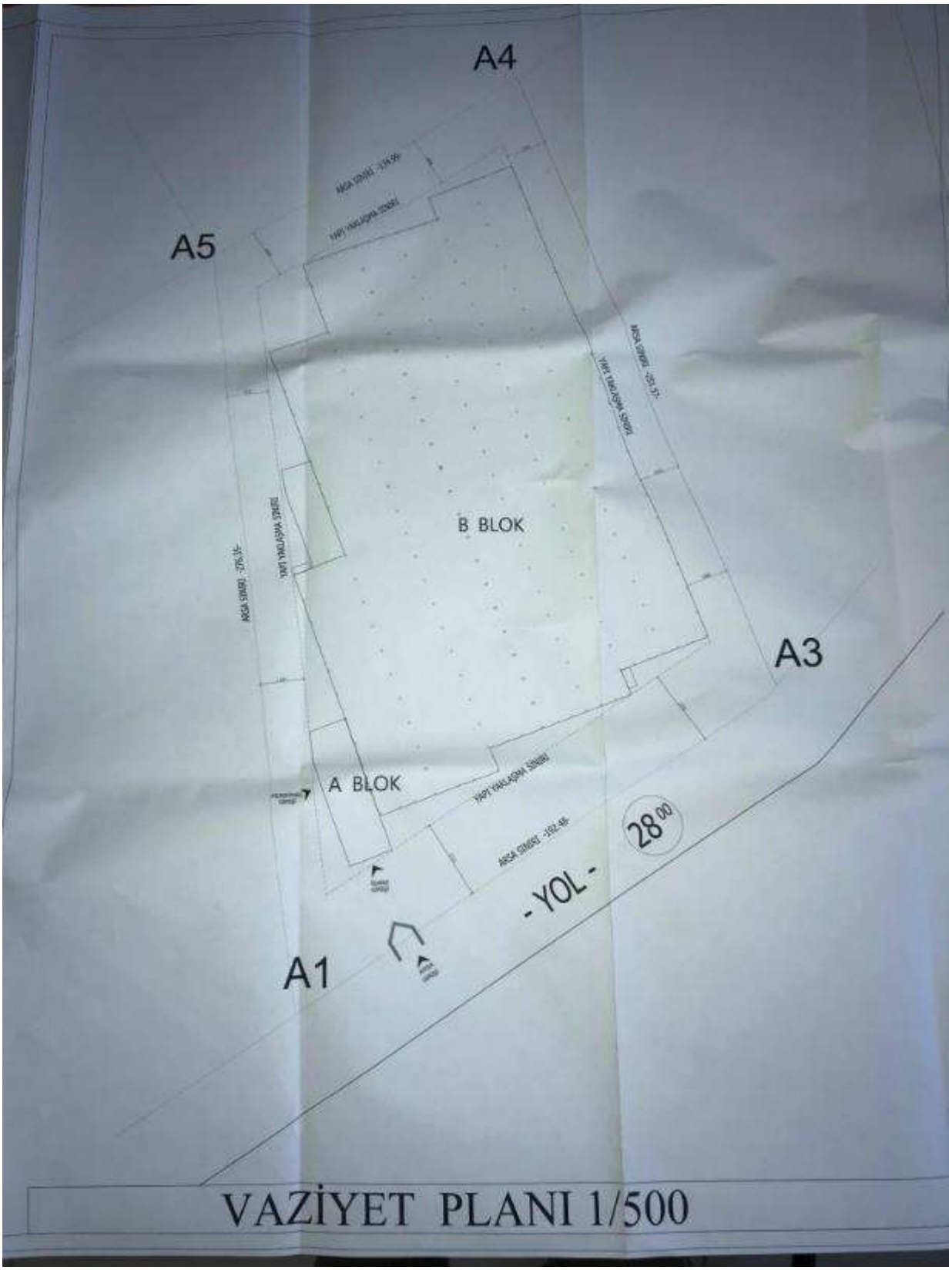
YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı		PROJE DENETÇİSİ	Ada ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	
				Denetçi No	
	Adresi			İmzası	

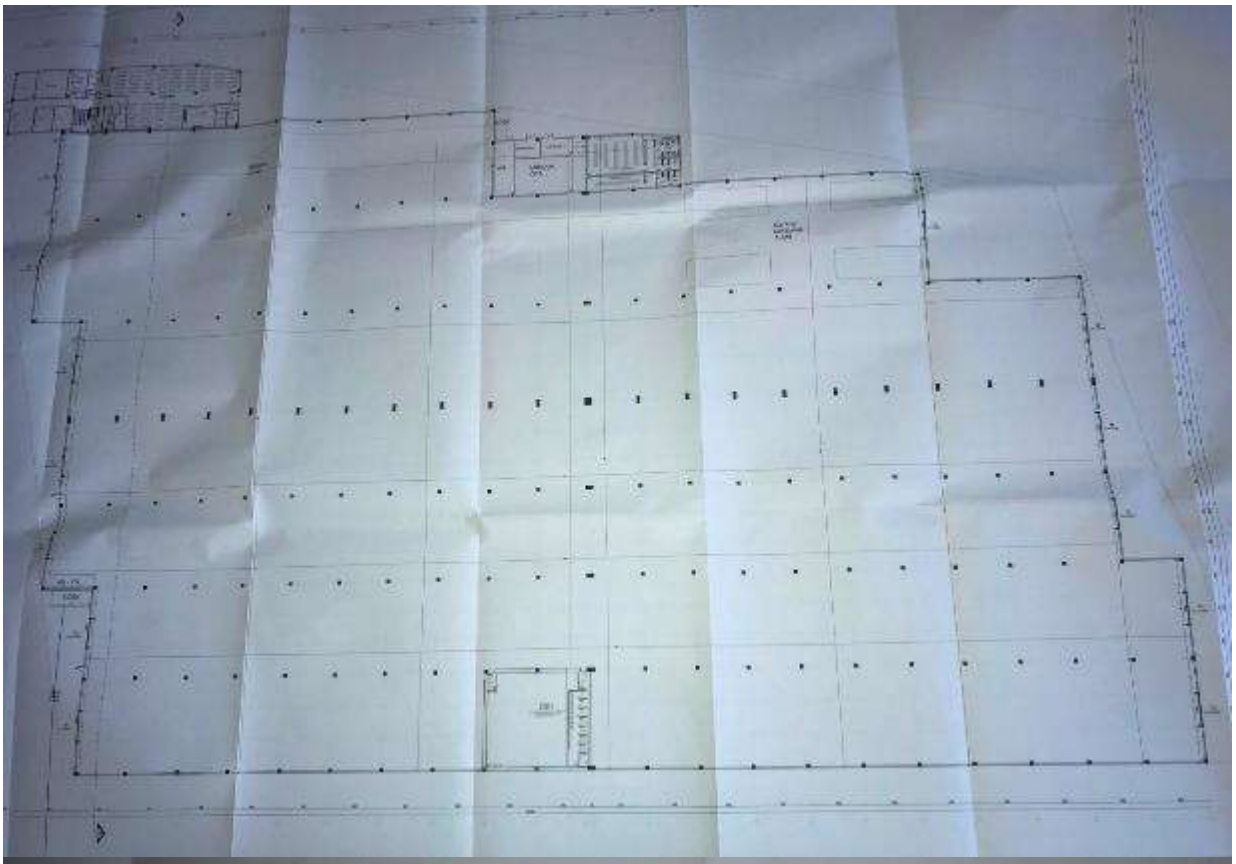
PROJEYİ HAZIRLAYAN

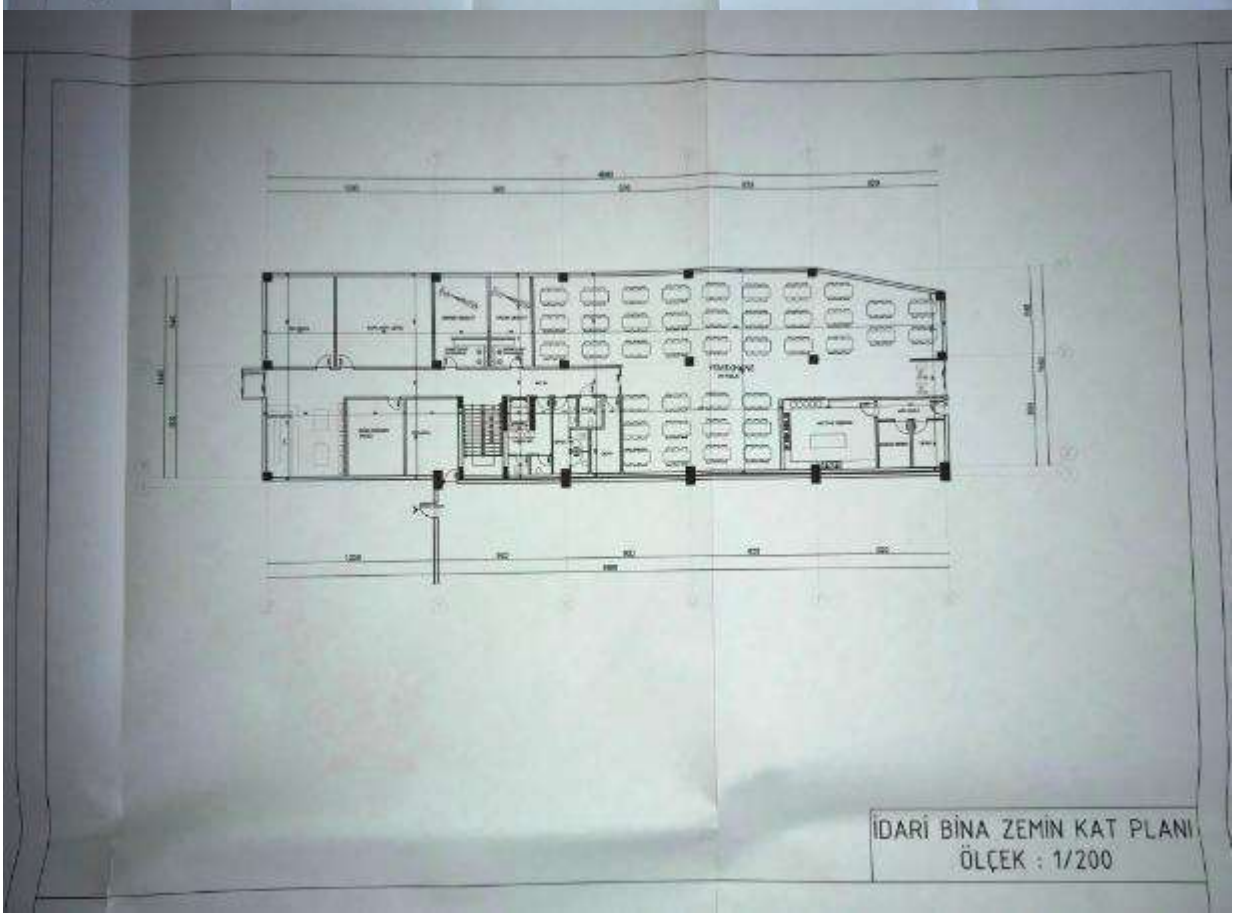
ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
PELİN KUYRUKCU	MİMAR	1535010081	53083	Pelin KUYRUKCU

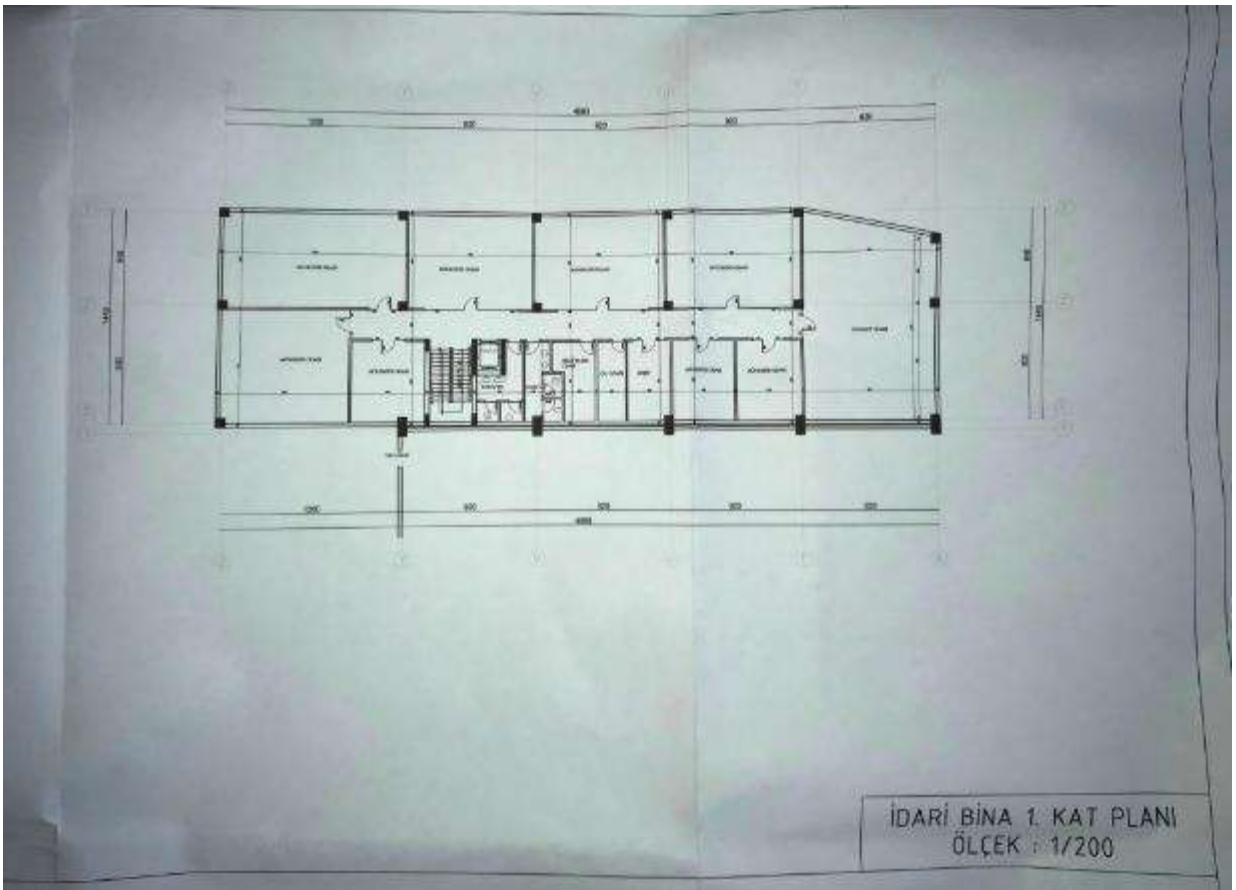
PROJE BİLGİLERİ

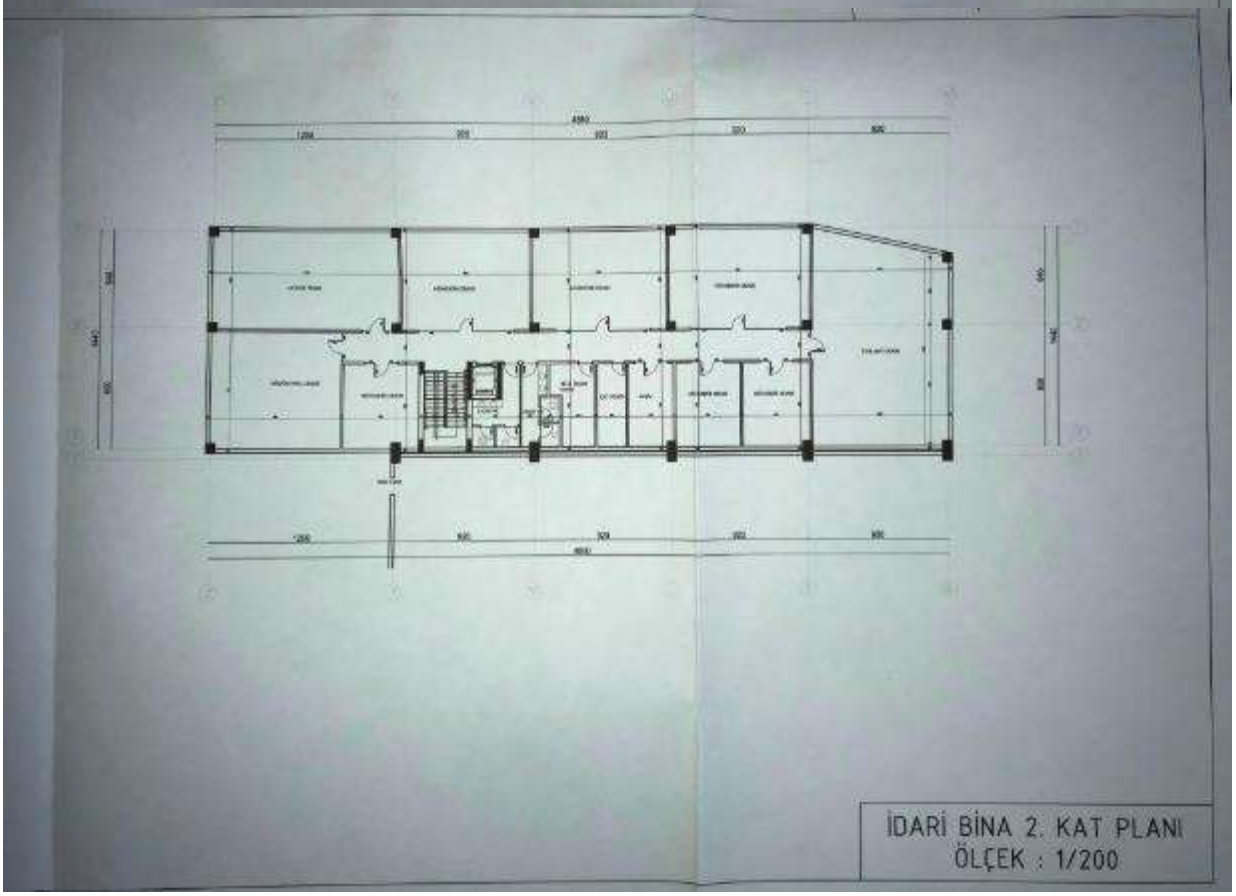
PROJE TÜRÜ	İDARİ BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	A BLOK 1752 M2 B BLOK 23060 M2	İLGİLİ MESLEK ODASI
İLÇESİ	SİNCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	12	
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	A BLOK 3A B BLOK 2C	
PARSEL NO	4	YAPI CİNSİ	B ARME PREFABRİK	M
ARSA ALANI (m2)	41556,350 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA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

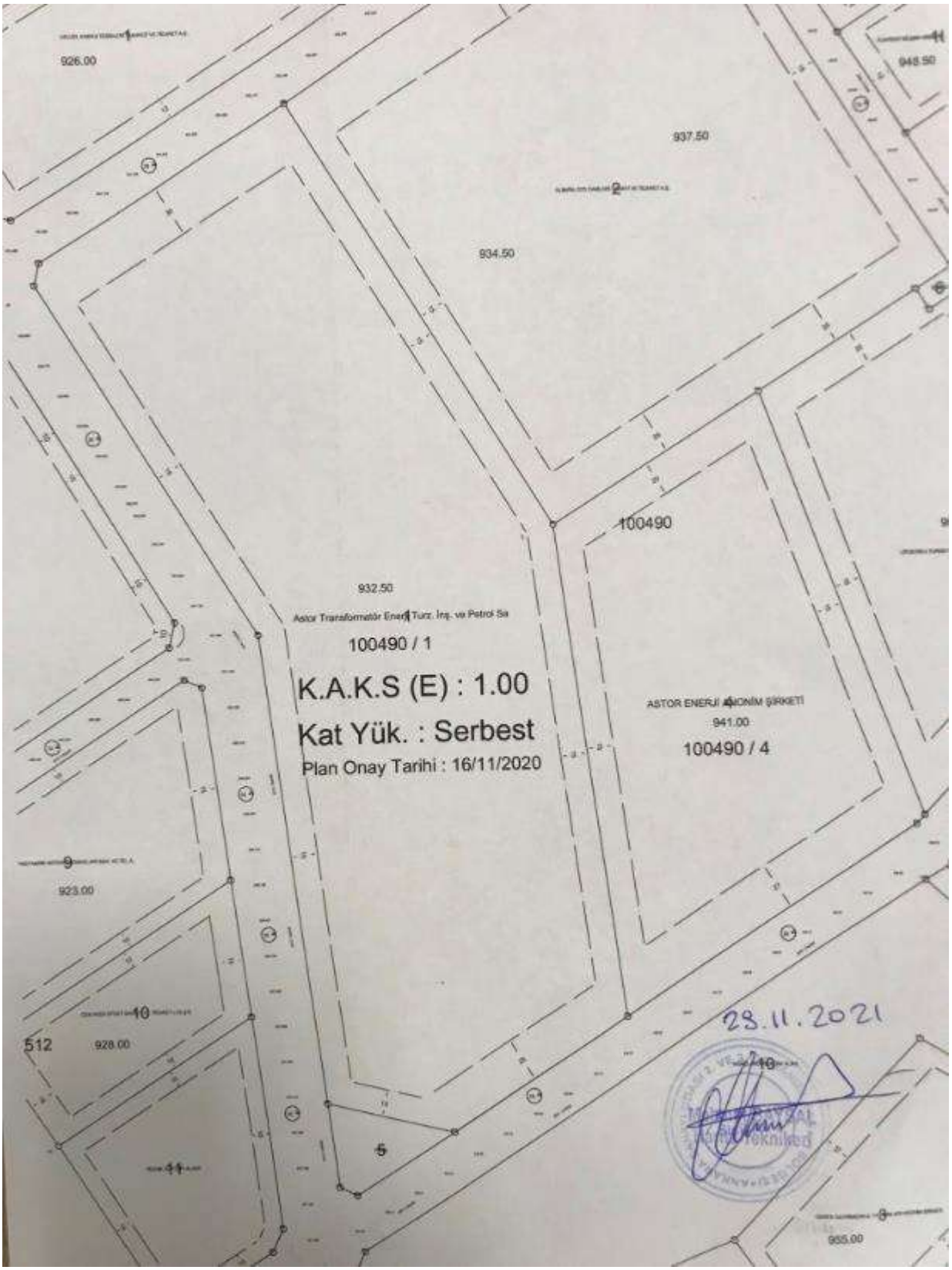

A4
A5
B BLOK
A3
A BLOK
28.00
- YOL -
A1
VAZİYET PLANI 1/500



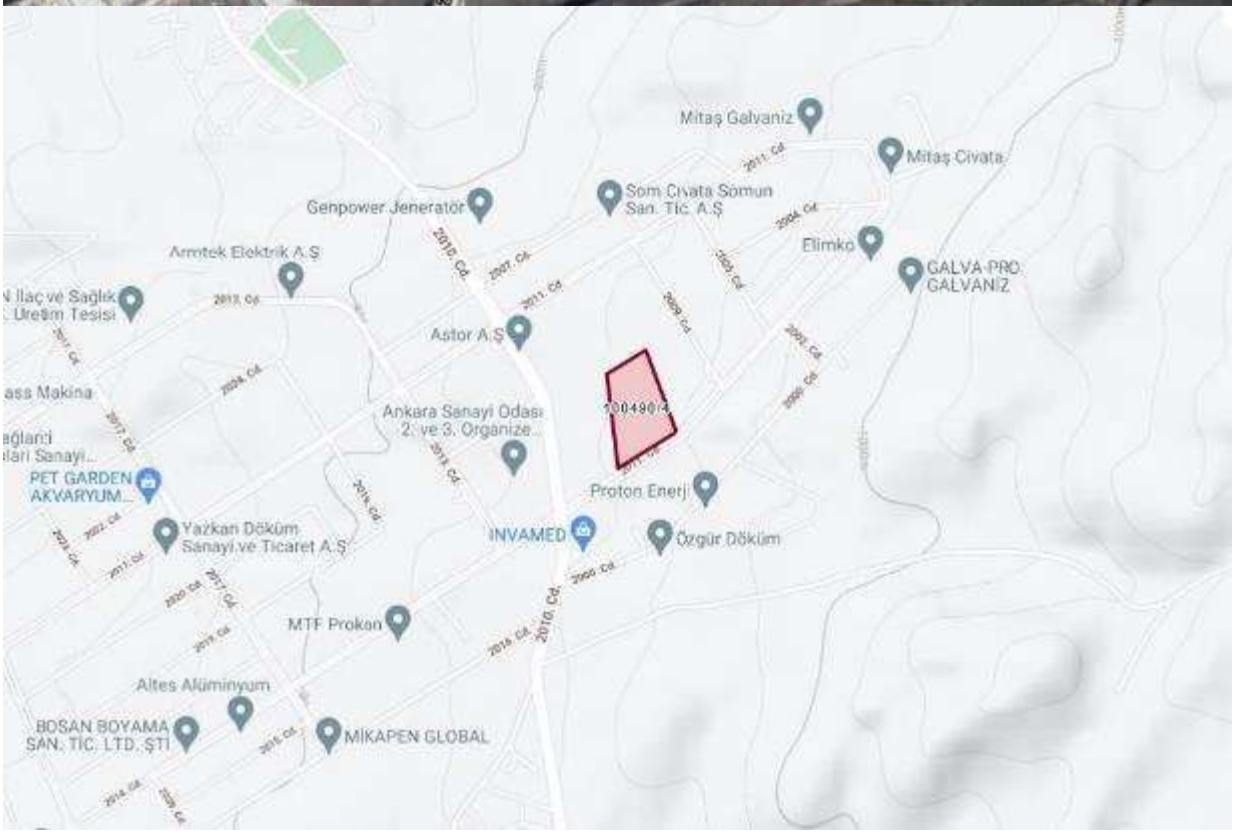

İDARİ BİNA ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 1. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 2. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200

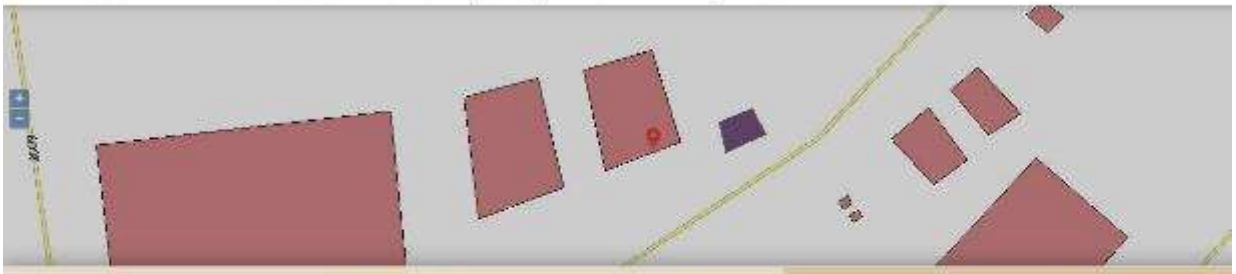

926.00
937.50
934.50
100490
932.50
Astor Transformatör Ener Turz. İnş. ve Petrol Sa
100490 / 1
K.A.K.S (E) : 1.00
Kat Yük. : Serbest
Plan Onay Tarihi : 16/11/2020
ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
941.00
100490 / 4
923.00
512
928.00
5
28.11.2021

Genpower Jenerator
Mitaş Boyahane ve Kompozit Fabrikası
Olimpia Otomotiv Sam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Döküm
Elimko
Selnikel Enerji Isı Hava Teknikleri
ORAY PREFABRIK A.Ş
Dost Galvaniz
MİSTAV İnş. ve Tav.San.Tic.Ltd.Şti
Mekcis Mekanik Sistemler İmalat ve Müh...
Astor A.Ş
Baker Hughes Ankara
10049014
Litostroj TURKEY
Betonel Prefabrik Beton
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Döküm
DESOS Fabrika
EMS - Erhan Makina Sistemleri
2010. Cd.


Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Som Civata Somun San. Tic. A.Ş
Genpower Jenerator
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
GALVA-PRO GALVANIZ
Astor A.Ş
10049014
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
PET GARDEN AKVARYUM...
Proton Enerji
Yazkan Döküm Sanayi.ve Ticaret A.Ş
INVAMED
Özgür Döküm
MTF Prokon
Altes Alüminyum
BOSAN BOYAMA SAN. TİC. LTD. ŞTİ
MİKAPEN GLOBAL

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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

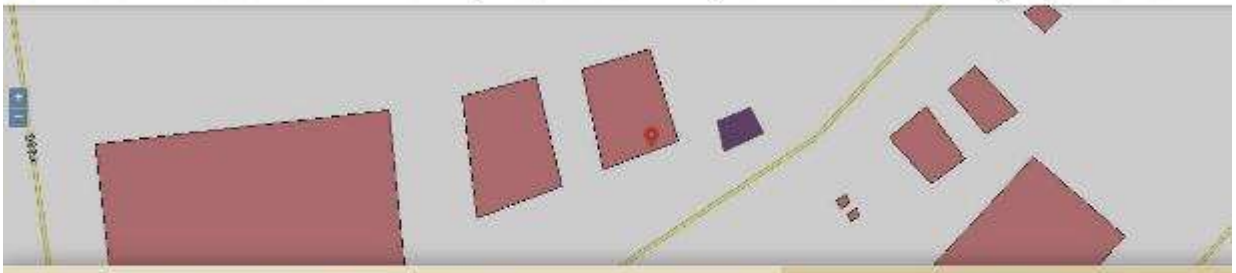


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
415282355	100490	4	I28-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	5A	3128845546	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3128845546

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
428896690	100490	4	I28-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	B BLOK	5B	3338839792	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3338839792

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 11-11-2021-16:13

weblapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005321812731	2021004162810254	81273

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	100490/4
Taşınmaz Kimlik No:	37916837	AT Yüzölçüm(m2):	41556.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/TÜRKOBASI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	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
551733080	(SN:B155584) ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41556.00	41556.00	Satış 30-11-2020 56793	-

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 TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE		Polatlı 11-11-2008 16:12 - 15245	Sincan 26-03-2019 16:46 - 10874

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

		PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
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 TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET 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) **NYe5pMB1p3Z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	ANKARA
İlçesi	SINCAN
Mahallesi	TEMELLİ/TÜRKOBASI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00		100490	4		41.556,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 37916837 QRKodu kullanarak taşınmazın 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 Ünvan 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.
ahife No.								Sahife N
a No.								Sıra No
h								Tarih

Siciline Uygundur
Asım YANAL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler, ilk tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

I. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Mehmet Fatih YILDIZ
İş Tel: 0312 286 48 64

Ziyabey Caddesi, 1240.Sokak, Özlem Apt. No:2/5
Balgat / Çankaya / ANKARA

TC Kimlik No: 56932572368

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi, Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404158)

Eğitim

İncirli Lisesi	2000-2004
Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	2005-2010

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ. ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	19.04.2011 / Devam ediyor

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Lisansı.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C.
Doğum Tarihi	: 28/11/1986
Doğum Yeri	: Aksaray
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

1-) İMO (İnşaat Mühendisleri Odası)
2-)TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

SPL
Sermaye Piyasası

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

TDUB

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

Cep Tel: 0 542 340 14 34 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi	1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperi	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst 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

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2445

Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

(T.C. Kimlik No: 30514843930 - Lisans No: 400131)

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

ASTOR ENERJİ A.Ş.

D E Ğ E R L E M E R A P O R U

Ankara İli, Sincan İlçesi,
Temelli/Türkobası Mahallesi,
100490 Ada, 1 Parsel,
Sanayi Tesisi

Değerlemeyi Talep Eden Firma	ASTOR ENERJİ A.Ş
Talep Tarihi ve Sayısı	13.09.2022 / Öİ-2022.702
Değerleme Konusu	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan sanayi tesisi değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Alcı OSB Mahallesi, 2001.Cadde, No:3, Sincan/ANKARA (UAVT No: 1907273088)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 15.09.2022, Rapor Tarihi: 19.09.2022, Rapor No: Öİ-2022.702
İmar Durumu	ASO 2. VE 3.OSB 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü (m²)	94.703,00 m²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 67.508 m² Mevcut: 77.023 m²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Mehmet Fatih YILDIZ (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

ASTOR ENERJİ A.Ş.

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 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika 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 içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika 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.Ş.

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 değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
5–3 Yasal Gereklerin 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-2022.702 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 değerleme 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 tutarıdır.

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 değerleme 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 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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

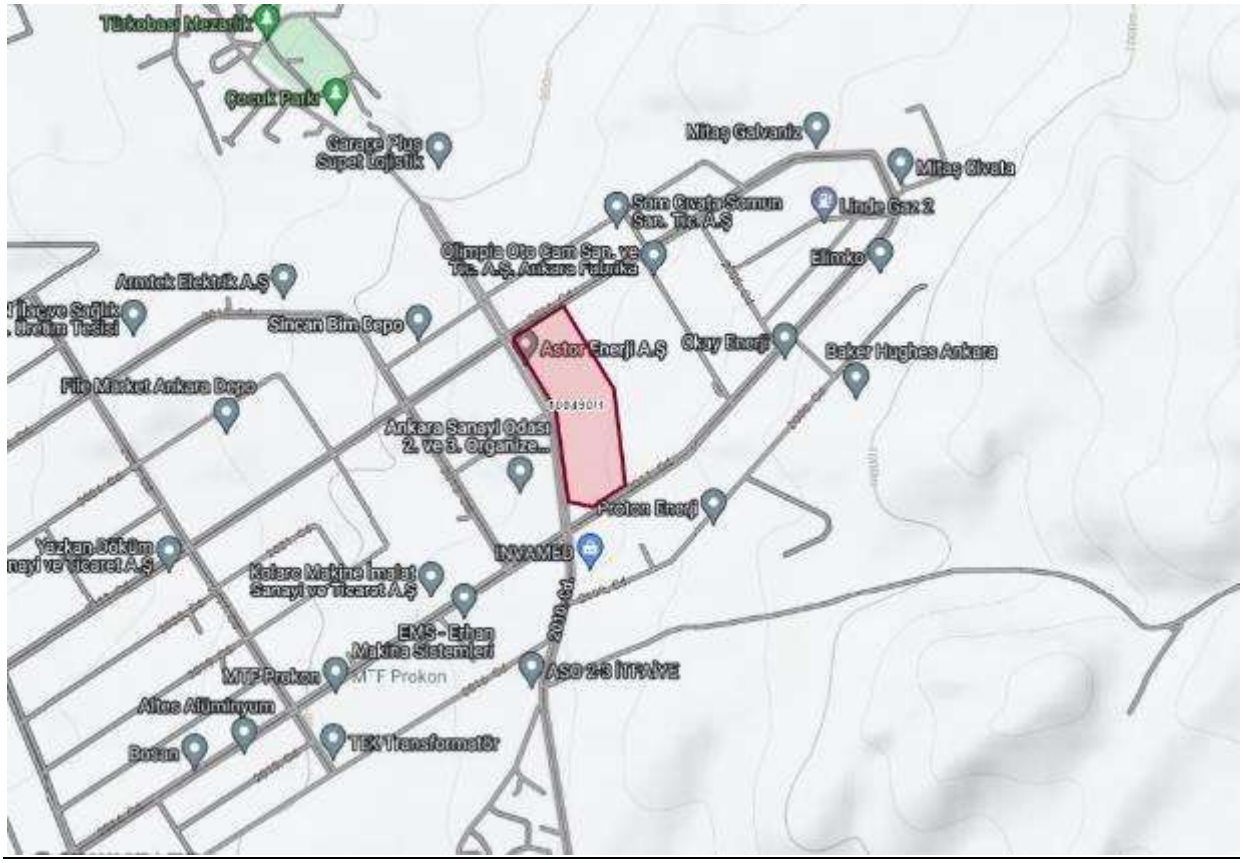
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili herhangi 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 içerisindedir. 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 ile 2010.Caddenin oluşturdukları kesişim noktasında kaindir. 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 konumludur.

Genpower Jenerator
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Dökum
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
ORAY PREFABRIK A.Ş
DOST GALVANİZ
Güngör Poliüretan Sanayi
Sincan Bim Depo
Makasis Mekanik Sistemler İmalat ve Mük...
Astor Enerji A.Ş
ATS ELEKTRIK PANO
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
1004901
Betonel Prefabrik Beton
HBD INDUSTRY
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
OSB Elektrik Büro
Ankara Sanayi Odası 2. Organize Sanayi Müd
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Dökum
Kolarc Makine İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş
EMS - Erhan


Çocuk Parkı
Garage Plus Super Lojistik
Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Sam Civata Somun San. Tic. A.Ş
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
Sincan Bim Depo
Astor Enerji A.Ş
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
File Market Ankara Depo
1004901
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Kolarc Makine İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş
EMS - Erhan Makina Sistemleri
MTF Prokon
ASO 2-3 İTFAİYE
Altos Alüminyum
TEX Transformatör
Borsan

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	ANKARA
İLÇE	SİNCAN
MAHALLESİ	TEMELLİ/TÜRKOBASI
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	100490
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	94.703,00
ARSA PAYI	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	4 KATLI KARMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI
SAHİBİ	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ 1/1
CİLT-SAYFA NO	23 - 2195
UAVT	1907273088

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.

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.

Erkan ÖZKAN
İmar Müdürü

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-ılar 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 14:04 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

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

Mülkiyete Ait Beyan Bilgisi;
Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. Lehtar: Ankara 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi. (08.11.2016 - 42247 yev.)
***Beyan:** Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.11.2016 - 42247 yev.)

Mülkiyete Ait Rehin Bilgisi;
İpotek: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş., BORÇ: 19000000.00 EUR, Yıllık %14 Değişken, 1/0 Derece, F.B.K., (17-11-2016 – 43681 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: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez beyanı ile Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur beyanı hakkında ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü

Müdürlüğü yetkililerinden şifahen OSB Müdürlüğünün taşınmazla ilgili herhangi bir altyapı katılım payı ve arsa tahsis bedeli alacağının veya borcunun bulunmadığı, mülk sahiplerine tapu devrinin / satışının yapıldığı, yapının faaliyetine uygun olarak tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi tanzim edildiği, değerleme konusu taşınmazın OSB Kanununa uygun olarak devir ve temlik yapılmasına engel bir durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıllık alım satım işlemlerine ilişkin bilgiler edinilen Takbis belgesi üzerinde mevcut değildir. Sincan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapmış olduğumuz incelememizde taşınmazın son üç yıllık alım satım işlemine ilişkin olarak herhangi bir bilgi paylaşılamayacağı ifade edilmiş olduğundan rapor içeriğinde bu bilgiye yer verilememiştir.

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

Taşınmaz üzerindeki ipotek rehin bilgisinin mevcudiyeti rapor tarihi itibarıyla GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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 10.04.2017 tarihli mimari projesi incelenmiş ve taşınmaza ait farklı bir mimari projeye ulaşılamamıştır. Söz konusu proje kat planlarında iki adet idari bina ile fabrika binası gösterimi yapılmış ve değerlemede yasal alan olarak mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümlerin mimari proje üzerinden hesaplanan alanları dikkate alınmıştır. Söz konusu projeye göre parselin kuzeybatısında yer alan idari bina, zemin + 3 katlı olup her bir katı brüt ~617 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2468 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, toplantı odaları, ofis, hol, ısı merkezi, wc, duş soyunma odası bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre parselin ortasında ve batı sınırında yer alan idari bina zemin + 3 katlı olup zemin katı brüt ~1160 m2 + 1.katı brüt ~900 m2 + 2.katı brüt ~850 m2 + 3.katı brüt ~850 m2 alanlı olmak üzere toplam ~3760 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, hol, toplantı odaları, mutfak, yemekhane, işçi odası, soyunma odası, revir, sergi salonu, enerji odası, duş, wc bölümleri; 1.katında, hol, yemekhane, yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler, konferans salonu ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre fabrika binası toplam brüt ~61.280 m2 alanlı olup fabrika alanı, ısı merkezi ve sığınak vb. bölümlerinden müteşekkildir. Mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümler üzerinden

yapmış olduğumuz ölçümler uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar; İdari Bina-1 = ~2468 m2 + İdari Bina-2 = ~3760 m2 + Fabrika Binası = 61.280 m2 olmak üzere toplam ~67.508 m2 inşaat alanlıdır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde parsel üzerindeki yapıya ait 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı; 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 04.10.2016 Tarih, 2010-150 numaralı yeni (ilk) yapı ruhsatı belgeleri incelenmiştir. 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 m2 inşaat alanlıdır. 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 67507,54 m2 inşaat alanlıdır.

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 13.02.2018 Tarih, İS-2010-71 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 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 ve 22.c 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.
22.c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
Taşınmaz üzerindeki ipotek rehin bilgisinin mevcudiyeti rapor tarihi itibarıyla GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Kutay Ankara Bir Yapı Denetim Ltd.Şti. olup adresi Ayrancı Mah. Reşat Nuri Cad. No:19/7 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 eğitimli 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 km2'dir. İlde km2'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 bağlısı 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**
Reel Kesim				
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
İşgücü				
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	-	-	-	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon $)	-6.518	-3.492	-4.010	
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	
Kamu Maliyesi 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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2022			
	Mayıs	**Haziran**	**Temmuz**	**Ağustos**
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				
Mali Piyasalar				
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	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
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
Faiz Oranları (Yüzde)				
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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2022			
	Mayıs	**Haziran**	**Temmuz**	**Ağustos**
Fiyatlar ve Kurlar				
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, 94703 m2 yüzölçümlü olup kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Zemin üzerinde parsel sınırları, genel olarak beton/taş duvar + demir korkuluklarla çevrili durumdadır. Parselin bina oturum alanları haricinde kalan kısımları genel olarak betondur. Parsel üzerinde yer alan binaların yapısal ve teknik özellikleri aşağıda sunulmuştur.
*Fabrika binası: Tek katlı, ~63.260 m2 inşaat alanlı, parsel üzerindeki diğer yapılar ile bitişik nizam, betonarme kolon ve çatısı çelik taşıyıcı elemanlı, prefabrik karkas yapı tarzında, bir holü ~26 metre, iki holü ~24 metre, diğer holleri ~14 metre yüksekliklidir. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer pvc kaplama, yer yer vakumlu beton, duvar ve tavan kaplamaları izoleli sandviç paneldir. Fabrikanın birçok holünde vinç yürüme yol kirişleri yer almaktadır.
*İdari Bina-1: Zemin + 3 normal katlı, her bir katı ~617 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2468 m2 alanlı, fabrika binası ile bitişik nizam, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.

*İdari Bina-2: Zemin + 3 normal + çatı katlı, zemin katı ~1160 m2 + 1.normal katı ~1060 m2 + 2.normal katı ~1160 m2 + 3.normal katı ~1160 m2 + çatı katı ~800 m2 kapalı alanlı olmak üzere toplam ~5340 m2 alanlı, fabrika binası ile bitişik nizam, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.
*Arge Binası: Zemin + 2 normal katlı, her bir katı ~250 m2 alanlı olmak üzere toplam ~750 m2 alanlı, fabrika binası ile bitişik nizam, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.
*Teknik Ofis ve Misafirhane (Fabrika İçi): Zemin + 1 normal katlı, her bir katı ~290 m2 alanlı olmak üzere toplam ~580 m2 alanlı, fabrika binasının içerisinde, betonarme yapı tarzındadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer laminant parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boya olan taşınmazın tavan kaplamaları genel olarak asma tavandır.
*Fabrika İçi Asma Katlar: Fabrika binası içerisinde, ~480 m2 + ~420 m2 + ~1350 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2250 m2 alanlı bölüm oluşturularak fabrika binası içerisinde ilave kullanım alanı sağlanmıştır. Söz konusu bölümler asma kat niteliğindedir.
*Güvenlik Binası: Parsel üzerinde toplam brüt ~75 m2 alanlı üç adet güvenlik binası yer almaktadır.
*Sundurmalar: Parsel üzerinde toplam ~2300 m2 alanlı ilave sundurma bölümleri yer almaktadır.

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.

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.

Erkan ÖZKAN
İmar Müdürü

YAPI RUHSATI:

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde parsel üzerindeki yapıya ait 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı; 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı tadilat yapı ruhsatı ve 04.10.2016 Tarih, 2010-150 numaralı yeni (ilk) yapı ruhsatı belgeleri incelenmiştir. 27.09.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 m2 inşaat alanlıdır. 20.04.2017 Tarih, 2010-172 numaralı yapı ruhsatı belgesi uyarınca yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 67507,54 m2 inşaat alanlıdır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ:

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde incelenmiş olan 13.02.2018 Tarih, İS-2010-71 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı, yol kotu altı kat sayısı: 0, yol kotu üstü kat sayısı: 4 olmak üzere toplam 4 katlı, 1 adet ofis ve işyeri toplam 71601,46 m2 inşaat alanlıdır.

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 10.04.2017 tarihli mimari projesi incelenmiş ve taşınmaza ait farklı bir mimari projeye ulaşılamamıştır. Söz konusu proje kat planlarında iki adet idari bina ile fabrika binası gösterimi yapılmış ve değerlemede yasal alan olarak mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümlerin mimari proje üzerinden hesaplanan alanları dikkate alınmıştır. Söz konusu projeye göre parselin kuzeybatısında yer alan idari bina, zemin + 3 katlı olup her bir katı brüt ~617 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2468 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, toplantı odaları, ofis, hol, ısı merkezi, wc, duş soyunma odası bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre parselin ortasında ve batı sınırında yer alan idari bina zemin + 3 katlı olup zemin katı brüt ~1160 m2 + 1.katı brüt ~900 m2 + 2.katı brüt ~850 m2 + 3.katı brüt ~850 m2 alanlı olmak üzere toplam ~3760 m2 inşaat alanlıdır. Söz konusu idari binanın zemin katında, hol, toplantı odaları, mutfak, yemekhane, işçi odası, soyunma odası, revir, sergi salonu, enerji odası, duş, wc bölümleri; 1.katında, hol, yemekhane, yönetici odaları, bölümlere ait ofisler ve wc bölümleri; diğer katlarında, holler, toplantı salonları, yönetim/yönetici odaları, bölümlere ait ofisler, konferans salonu ve wc bölümleri yer almaktadır. Söz konusu projeye göre fabrika binası toplam brüt ~61.280 m2 alanlı olup fabrika alanı, ısı merkezi ve sığınak vb. bölümlerinden müteşekkildir. Mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümler üzerinden yapmış olduğumuz ölçümler uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar; İdari Bina-1 = ~2468 m2 + İdari Bina-2 = ~3760 m2 + Fabrika Binası = 61.280 m2 olmak üzere toplam ~67.508 m2 inşaat alanlıdır.

MAHAL DURUM İLE YASAL DURUM MUKAYESESİ:

OSB Müdürlüğünde incelenmiş olan 10.04.2017 tasdik tarihli mimari projesine aykırı olarak idari bina-2 olarak isimlendirdiğimiz yapı mahallinde toplam ~1580 m2 (1. kat ~160 m2 + 2. kat ~310 m2 + 2. kat ~310 m2 + çatı katı ~800 m2) genişletilmiş, fabrika binası (parselin orta bölümünde) genişletilmiş, fabrika binasının iç bölümünde ~2250 m2 asma kat bölümü + ~580 m2 (zemin katı ~290 m2 + 1.katı ~290 m2) alanlı teknik ofis ve misafirhane bölümü + ~750 m2 (zemin katı ~250 m2 + 1.katı ~250 m2 + 2.katı ~250 m2) alanlı arge bölümü inşa edilmiş, fabrika binasına bitişik konumda ~2300 m2 alanlı sundurma bölümü inşa edilmiş ve parsel içerisinde toplam ~75 m2 alanlı 3 adet 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 yapıların 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 değerleme çalışması yürütülmüştür.

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini 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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alıyor olması.
- Yeni (~5 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 değerleme 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 mülkü 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.
Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin 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/m²) 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/m²) İlgili: Emlak Firması: 0541 280 24 98

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 2.Etap içerisinde, 65000 m2 yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 65.000.000 TL talep edilmektedir. (1.000.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 1.Etap içerisinde, 10800 m2 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/m²) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Dökümcüler OSB içerisinde, 3500 m2 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/m²) 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 m2 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/m²) 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 değerleme 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)	94.703,00	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 **94.703 m2 x 900.TL/m2 = 85.232.700.TL = ~85.230.000.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 değerleme 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 değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	94.703	900,00	85.232.700	85.230.000
FABRİKA BİNASI	61.280	4.370,00	267.793.600	267.790.000
İDARİ BİNA (TOPLAM)	6.228	4.370,00	27.216.360	27.220.000
TOPLAM	**67.508**			**380.240.000**

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m2)	GÜNCEL YAPI MALİYET BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
ARSA	94.703	900,00	85.232.700	85.230.000
FABRİKA BİNASI	63.260	4.370,00	276.446.200	276.450.000
İDARİ BİNA (TOPLAM)	7.808	4.370,00	34.120.960	34.120.000
ARGE BİNASI	750	4.370,00	3.277.500	3.280.000
TEKNİK OFİS VE MİSAFİRHANE	580	3.240,00	1.879.200	1.880.000
FABRİKA BİNASI İLAVE BÖLÜMLER	2.250	1.550,00	3.487.500	3.490.000
GÜVENLİK BİNASI	75	1.550,00	116.250	120.000
SUNDURMALAR	2.300	610,00	1.403.000	1.400.000
TOPLAM	**77.023**			**405.970.000**

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m2
3A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 3450.TL/m2
2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m2
1A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 650.TL/m2
4-5 Yıllık Yapı Amortismanı: %06

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m2 x 0,94 Amortisman = ~4.370.TL/m2
3A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 3450.TL/m2 x 0,94 Amortisman = ~3.240.TL/m2
2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m2 x 0,94 Amortisman = ~1.550.TL/m2
1A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 650.TL/m2 x 0,94 Amortisman = ~610.TL/m2 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 yaklaşımlı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerleme 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 değerleme 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 Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:
Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, 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 metotlar sonucunda tek değerleme 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 Gereklerin 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 Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.b ve 22.c 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.
22.c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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 değerleme 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 itibariyle, 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	:	380.240.000 TL (ÜçyüzseksenmilyonikiyüzkırkbinTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer	:	68.443.200 TL (AltmışsekizmilyondörtyüzkırküçbinikiyüzTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer	:	448.683.200 TL (DörtyüzkırksekizmilyonaltıyüzseksenüçbinikiyüzTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule 29.11.2021 Tarihinde şirketimiz tarafından Öİ-2021.937 nolu Mehmet Fatih Yılmaz tarafından hazırlanan ve Davut Cüneyt Özrifaioğlu tarafından kontrol edilen ve KDV hariç 151.500.000.TL değer takdir edilen değerleme 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

Kontrol Eden
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
SPK Lisans No: 400131

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 Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri

ASTOR

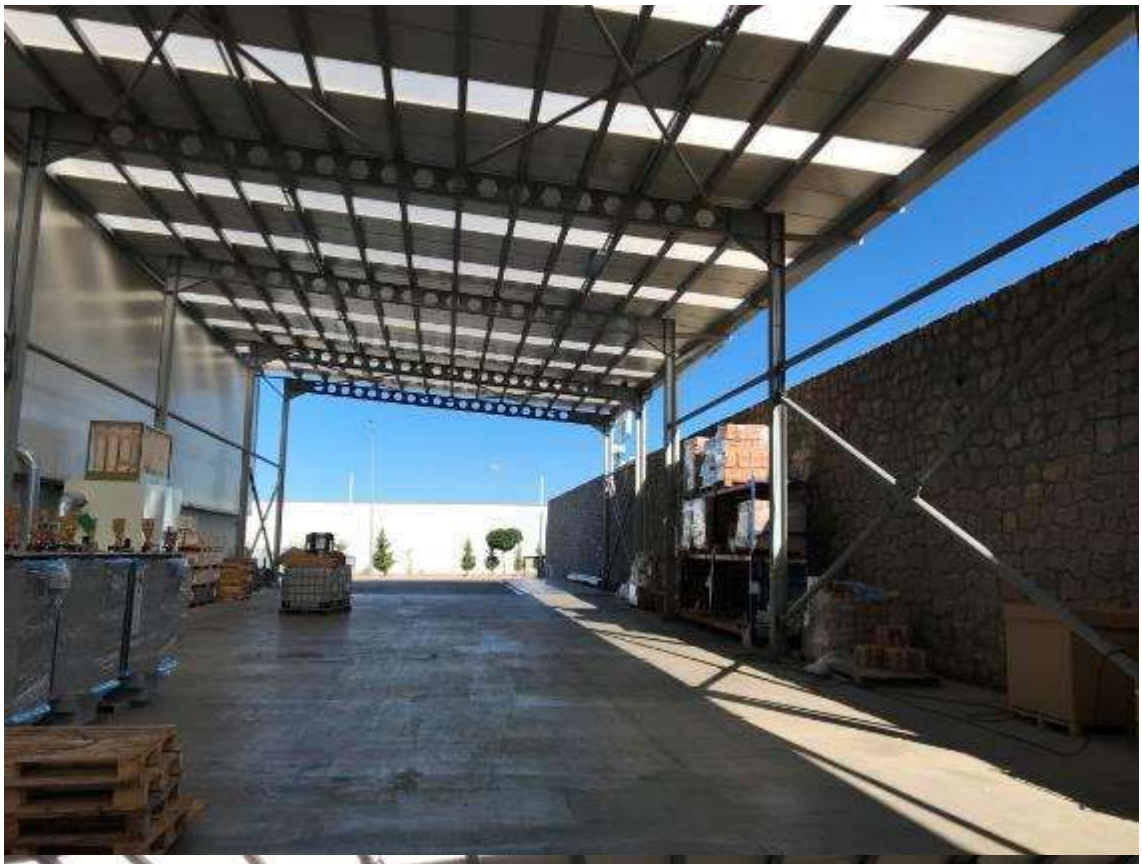
ASTOR

İDARİ BİNA-1

İDARİ BİNA-2

ARGE BİNASI

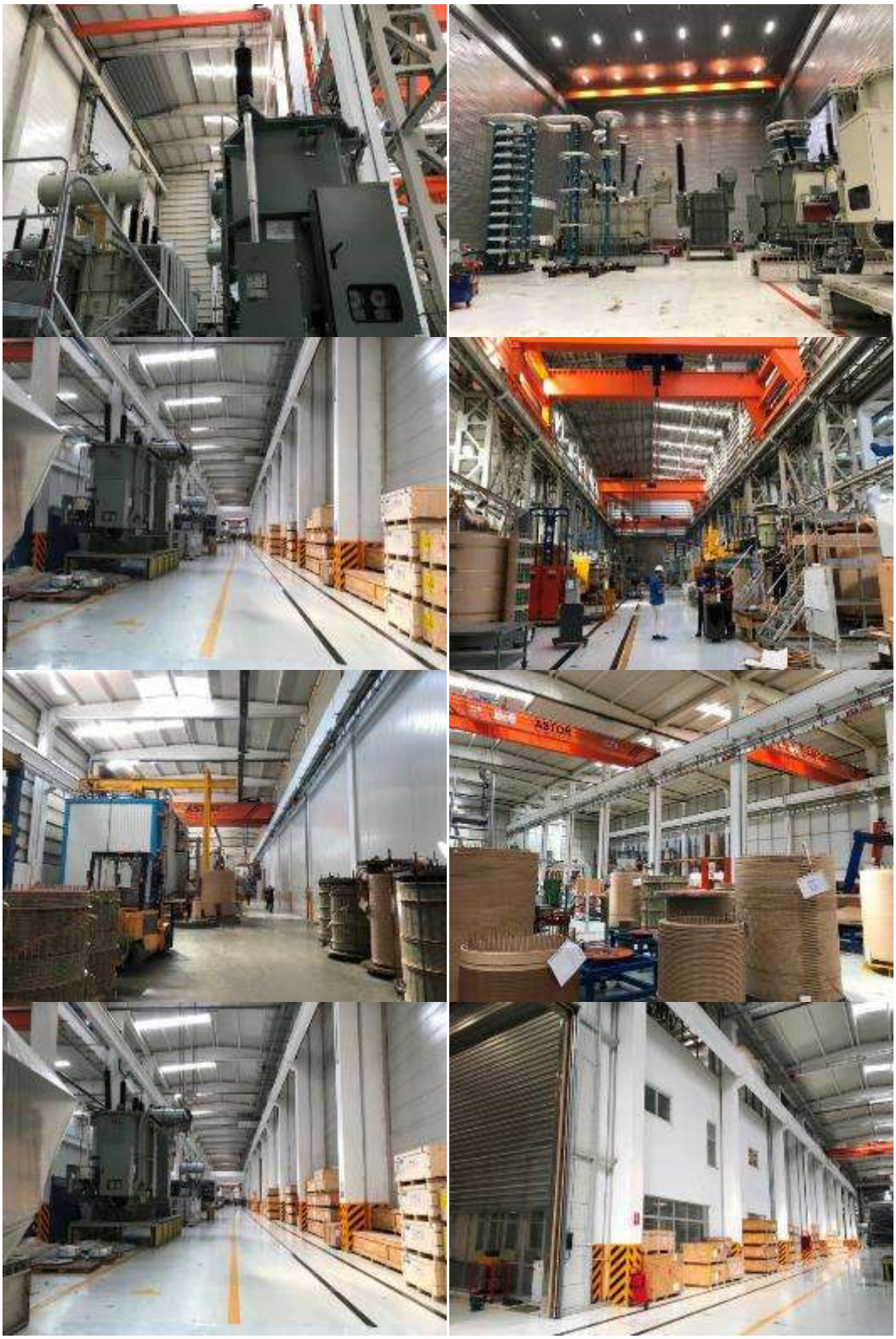
SEKIZLI
ASTOR

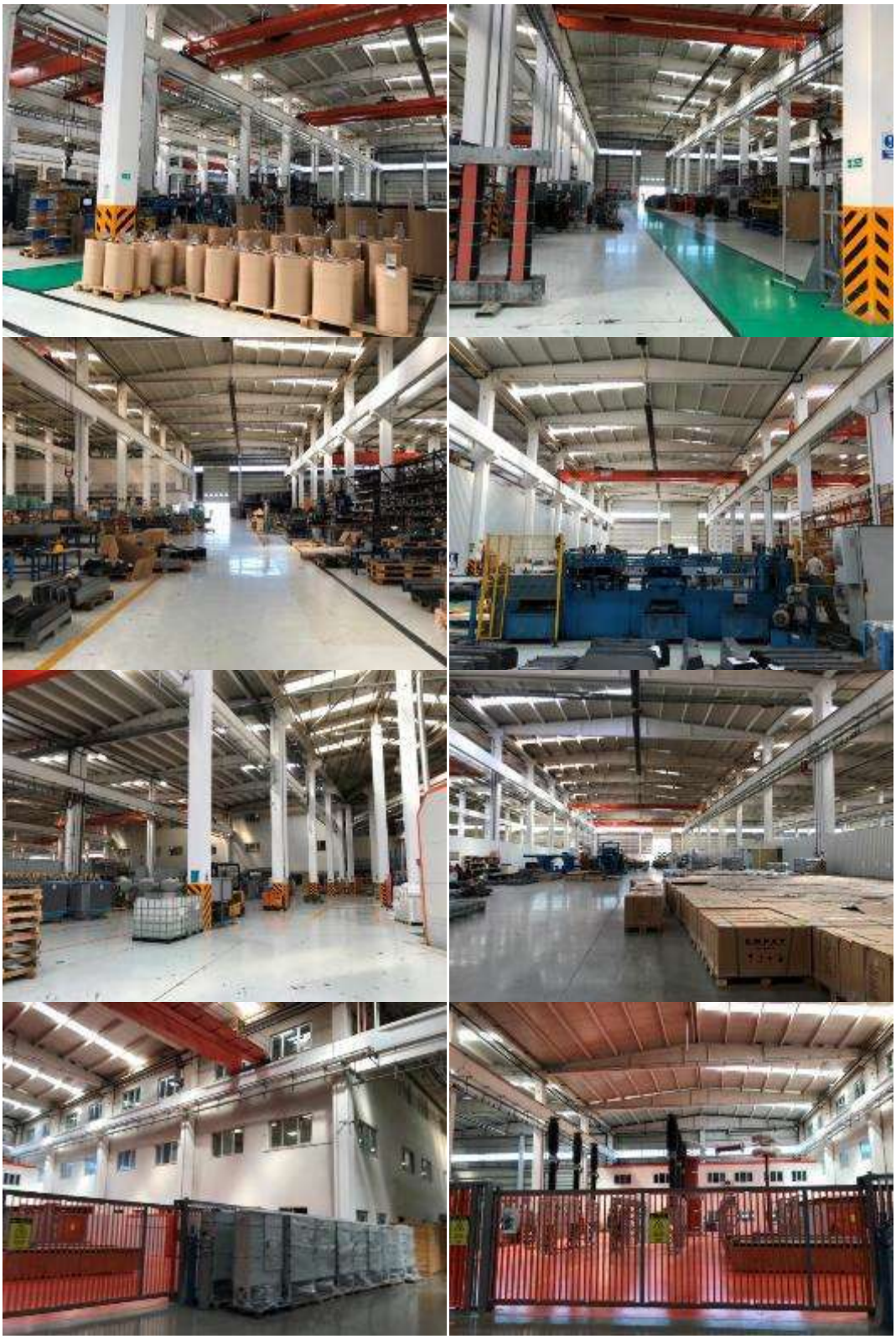


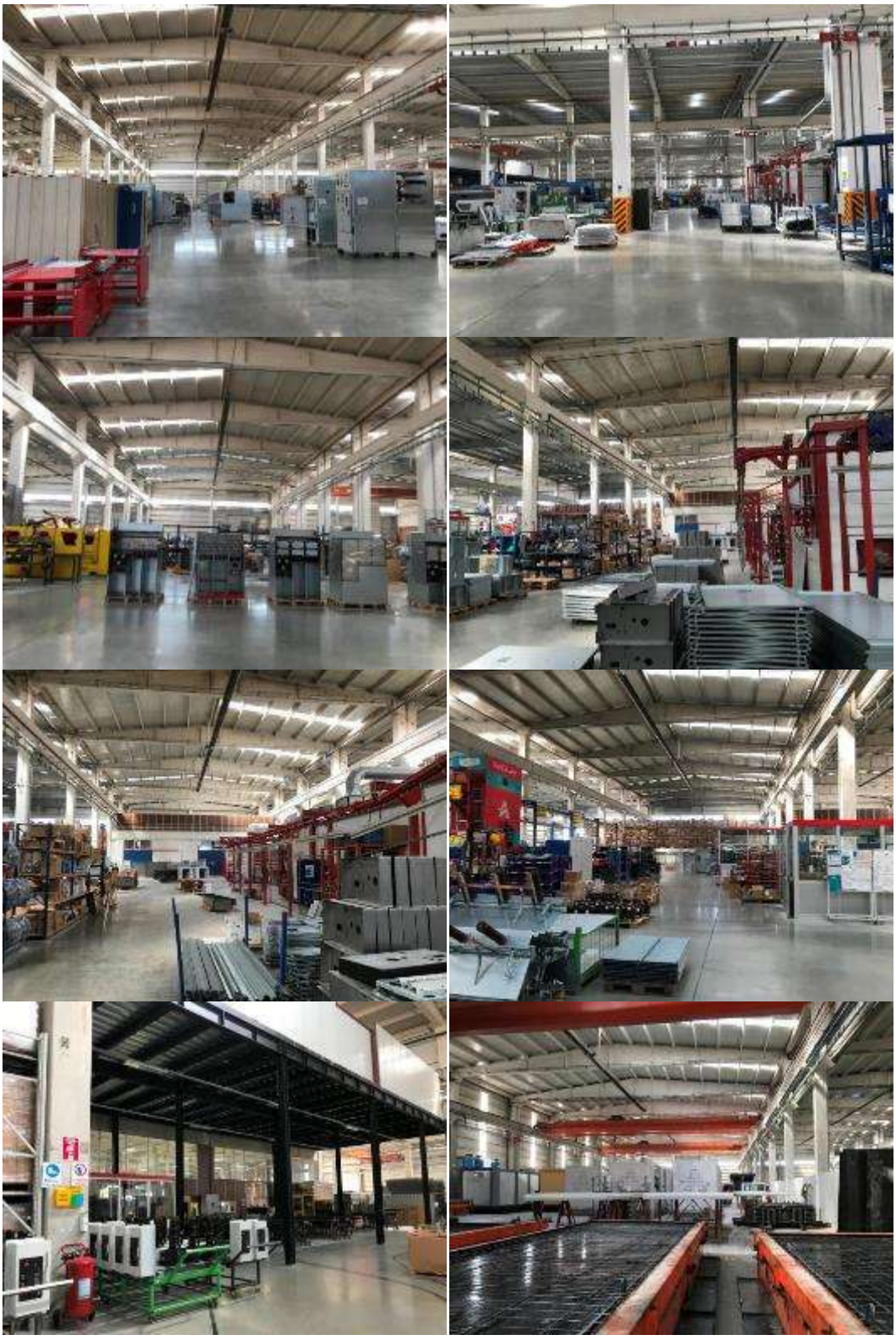
GÜVENLİK BİNASI

GÜVENLİK BİNASI

ASTOR


ASTOR





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

140808072

1 Belgeyi veren kurum: ANKARA 3 VE 13 (OSB)

2 Belge verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: SINCAN
Bucak: Köy:
Belediye: ANKARA 3 VE 13 (OSB)
Mahalle: ALCI OSB Mahalle tanıtım kodu: 1
Meydan/bulvar/cadde/sokak/kıtma adı: 30NH CAD.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 3
Site adı: Mevki adı:

3 Pafta No	4 Ada No	5 Parsel No	6 Blok No
126-N-20 D-4-C	100496	1	

7 Kısmi kullanma var ise belge sırası bağımsız bölüm: 8 Daha önce İzinli kullanılan bağımsız alanlar bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni [ ] Yapı Kullanma İzni [X] Geçici [ ]

10. Belgenin onay tarihi: 13.02.2018

11. Belge no: İS-2010-71

12. Belgeye esas ruhsat: 1 Yeni yapı, 2 Yeniden, 3 Yeniden, 4 Ek binalar, 5 Kat İlavesi, 6 İlave, 7 Geçici, [X] 8 Tadilat, 9 Doğu, 10 Restorasyon, 11 Güçlendirme, 12 Kullanım değişimi, 13 Fonksiyon, 14 Mahallin tadilat, 15 Elektrik tesisatı, 16 İsim değişikliği, 17 İskân durum, 18 Dahiye durum, 19

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
04.10.2016	2010-150	27.09.2017	2010-175	

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
	27.09.2017	08.07.2015	01.04.2016	2010-205

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇEDİ raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
30.09.2016	20.07.2016		

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon plan onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
	14.11.2006	FABRİKA VE İDARİ BİNA	84703,83

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: ENVER GEÇGEL; ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ VE PETROL SAN.TİC.A.Ş.- 4408868824
Gerçek [X] Kamu [ ] Yabancı [ ]
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN
33. Vergi kimlik no: 8980005884
34. Adres: AHİ EVRANDİZİ MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: ENVER GEÇGEL; ASTOR TRANSFORMATÖRENERJİ TURİZM İNŞ VE PETROL SAN.TİC.A.Ş.- 4408868824
37. Oda sicil no: 11379
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN
39. Vergi kimlik no: 4040020888
40. Sigorta sicil no | 41. Sözleşme tarihi | 42. Sözleşme no
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 00062135426563257
44. Gerçek esas adres: AHİ EVRANDİZİ MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA
45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA FİDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47. T.C kimlik no: 53965453616
48. Oda sicil no: 57165
49. Sigorta sicil no: 53965453616 | 50. Sözleşme tarihi: 30.09.2016 | 51. Sözleşme no: 1
52. Adres: SURÇ MAH. 888 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 13 YENİMAHALLE / ANKARA
53. İmza

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

54. Kullanma alanına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	70716,14
9000 - Ortak Alan (Bağımsız)		885,33
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	71601,46

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Ilkinden yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	60. Yapının toplam alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		85326,89	71601,46

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut bölümü(daire) sayısı	65. Toplam toplam alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	1		85872,76	71601,46

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
	4	4	

71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İlave kat yüksekliği(m)
	28	28	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Prefa düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	502	35843932,92	9727957,20	45571890,12	35843932,92

Yapının Teknik Özellikleri

61. İskân Şekli: 1. Merkezi sıcak sular kazanı [X] 2. Ona ait kazanlar 3. Kat kazanları 4. Sıcak 5. Doğal gaz sobası 6. Kömür 7.
63. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt 2. Fuel-oil [X] 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Gaz/Kok 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9.
64. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kollektörü 4. Kombi [X] 5. Hepsinden 6.
65. Sıcak Su Yakıt Cinsi: [X] 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7.
66. İçme Suyu: 1. Şehir suyu [X] 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Taşma suyu
67. Atık su: [X] 1. Kanalizasyon 2. Foseptik

68. Tesisatlar: 1. Asansör 2. Mal asansörü 3. Doğalgaz [X] 4. Elektrik [X] 5. Hava [X] 6. Su 7. Telefon 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın İkaz [X] 12.

69. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör 2. Dekoratif kulübesi [X] 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı daireleri 6. Kömürlük 7. Ortak depo [X] 8. Doğalgaz [X] 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yıldırım koruma 12.

70. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) 1.1. Betonarme 1.2. Ahşap 1.3. Çelik → 1.1.1. Geleneksel sistem 1.1.2. Perdeli sistem 1.1.3. Geleneksel+Perdeli sistem; 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik [X] 5. Karma 6.

71. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: [X] 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Karışık [X] 6. Gazbeton 7. Beton blok [X] 8. Hafif panel 9.

72. Döşeme: 1. Plak kret 2. Mantar döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap [X] 5. Hazır yapı elemanı 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlar. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

83. Belge tarihi	84. Belge no	85. Blok no	86. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	87. Kendisi hariç daire sıra sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
88. Daire sayısı								0
89. Prefa olan daire sayısı								0
100. İki tamamlanmış (birleşmiş)								0

YAPI RUHSATI

122006422

10.Ruhsatın onay tarihi: 27.09.2017	11.Ruhsat no: 2010-172	12.İlk ruhsat tarihi: 04.10.2010	13.İlk ruhsat no: 2010-100
14.İmar planı onay tarihi: 30.07.2010	15.İmar durumu tarihi: 01.04.2010	16.İmar durumu no: 2010-200	17.Zemin etüdü onay tarihi: 30.09.2010
18.Parselasyon plan onay tarihi: 14.10.2009	19.Parselin kullanma amacı: FABRİKA VE İDARİ BİNA	20.Parselin alanı(m2): 34702,69	
21.Yapı tescil belgesi verme durumu	22.Yapı tescil belgesi tarihi: ../../....	23.Yapı tescil belgesi no	
24.CED raporu onay tarihi: 25.07.2019	25.Planlama inşaata başlama tarihi: ../../20..	26.Planlama inşaata bitirme tarihi: ../../20..	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 30.04.2019

Yapı Sahibinin

30.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ VE PETROL SAN.TİC.A.Ş., 4400656624 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

30.Vergi kimlik no: 8930056809

31.Adres: AYŞİ EVRANOSS MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖRS NERJİ TURİZM İNŞ VEYTHOL SAN.TİC.A.Ş., 4400656624

34.Oda sicil no: 11379

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

37.Sözleşme no — 38.Sözleşme tarihi — 39.Sözleşme no

41.Adres: AYŞİ EVRANOS MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 52965458816

45.Oda sicil no: 57165

46.Sigorta sicil no: 52965458816 — 47.Sözleşme tarihi: 30.09.2010 — 48.Sözleşme no: 1

49.Adres: BURÇ MAH. 669 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA — 50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Toplam alan (m2)	54.Toplam inşaat alanı(m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1		71701,14
3600 - Ortak Alan (İlişkisiz)			625,32
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1		71601,46

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitmiş yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Toplam konut sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		83330,09	71601,46
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		83412,79	71601,46

65.Yapının yer kattaki alt kat sayısı	66.Yapının yer kattaki üst kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	4	4	

69.Yapının yer kattaki alt yüksekliği(m)	70.Yapının yer kattaki üst yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	20	20	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.1 m2 maliyeti (TL)	76.Yapının maliyeti (TL)	77.Yapının arsa değeri (TL)	78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79.Form düzenlenen kısımın maliyeti (TL)
1	C	500	39940932,92	6737967,28	46671899,2	39940932,92

Yapının Teknik Özellikleri

80.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer — 2.Sıcak İçi kalorifer — 3.Kat kaloriferi — 4.Soba — 5.Doğal gaz sobası — 6.Klima — 7.

81.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt — 2.Fuel-oil — 3.Doğal gaz — 4.LPG — 5.Elektrik — 6.Güneş — 7.Termal — 8.Rüzgar — 9.

82.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon — 2.Şofben — 3.Güneş kolektörü — 4.Kombi — 5.Müştereken — 6.

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz — 2.LPG — 3.Fuel-oil — 4.Elektrik — 5.Katı Yakıt — 6.Termal — 7.

84.İçme Suyu: 1.Şehir suyu — 2.Kuyu suyu — 3.Pınar suyu — 4.Taşınır suyu

85.Atık su: 1.Kanalizasyon — 2.Foseptik

86.Tesisatlar: 1.Asansör — 2.Kazı kilavuzu — 3.Doğalgaz — 4.Elektrik — 5.Havalandırma — 6.Pis su — 7.Temiz su — 8.Hidrofor — 9.Jeneratör — 10.Paratoner — 11.Yangın tesisatı — 12.

87.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör — 2.Merdiven kulesi — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapı ve dahası — 6.Kömürlük — 7.Ortak alapa — 8.Çatı — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Ahşap (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.

89.Dıştaki Örtü Malzeme Cinsi: 1.Briket — 2.Tuğla — 3.Taş — 4.Ahşap — 5.Kerpiç — 6.Gazbeton — 7.Beton blok — 8.Isıtılı panel — 9.

90.Döşeme: 1.Plak Kırsı — 2.Mantar döşeme — 3.Asmolen — 4.Ahşap — 5.Hazır yapı elemanı — 6.

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 10.04.2017	PROJE MÜELLİFİNİN	MEHMET KANAL DEMİRHAN	34630219276	22283	KIKAZCIK MAH. FATİH CAD. NO: 17/A İÇ KAPI NO: 1 KÇÖREN / ANKARA	
Statik 10.04.2017		GÖKTUĞ OKŞAK	13968513260	69999	ÇARŞI MAH. RAGIP TUZUN CAD. KARDELEN APT BLOK NO: 420 İÇ KAPI NO: 6 YENİMAHALLE / ANKARA	
Elektrik 10.04.2017		MUSTAFA KAZMACAN	17116043086	43064	KORKUTREIS MAH. LALE CAD. GÜZEL APT BLOK NO: 25 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 10.04.2017		ERHAN BEYTÜRK	70141176608	44760	MUTLUKENT MAH. 2016/1 SK. NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
ZEMİN ETÜT 30.09.2016		BİLGEHAN ŞAHİN	30600366824	16209	PROF. DR. AHMET TAMER KIŞLALI MAH. 28882 SK. NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	
STATİK (ÇELİK) 30.09.2016		NAİM ALMLU	21344127256	61929	CEVDETBEREE MAH. 7248 SK. APT BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA	
../../....						
../../20..						

YAPI RUHSATI

139334221

1.Ruhsat Veren Kurum: ANKARA İLİ VE İLİ(OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ANKARA İlçe: SINCAN
Bucak: Köy:
Belediye: ANKARA İLİ VE İLİ(OSB)
Mahalle: ALCI OSB Mahalle tanıtım kodu: 1
Meydan,bulvar,cadde,sokak,Dış kapı adı: 2061 CAD.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 3
Site adı: Mevki adı:

3.Parsel No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no
128-R-20-D-4-C	100480	1		1

8.Ruhsatın veriliş şekli: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İkmi çağrılığı; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
20.04.017	2010-172	04.10.2010	2010-150

13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
06.07.2015	01.04.2010	2010-205	30.09.2016

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
14.10.2009	FABRİKA VE İDARİ BİNA	94703,63

20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no
	/ /	

23.ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
25.07.2016	/ /20	/ /20	20.04.2019

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATOR ENERJİ TURİZM İNŞ.VE PETROL SAN.TİC.A.Ş., 44086958624 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

29.Vergi kimlik no: 8590055899

30.Adres: AHİ EVRAN MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖRENERJİ TURİZM İNŞ.VE PETROL SAN.TİC.A.Ş., 44086958624

33.Oda sicil no: 11379

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

35.Vergi kimlik no: 8590055899

36.Sigorta sicil no: 03002126466267

37.Sözleşme tarihi: 38.Sözleşme no:

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 53985463618

44.Oda sicil no: 57105

45.Sigorta sicil no: 53985463618

46.Sözleşme tarihi: 30.09.2016

47.Sözleşme no: 1

48.İmza:

42.Adres: BURÇ MAH. 696 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	66892,22
3000 - Ortak Alan (Sığınak)		625,32
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	67507,54

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Ferdi yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		63326,09	67507,54

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		63326,09	67507,54

63.Yapının yer kotu altı kat sayısı	64.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	4	4	

67.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	26	26	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	480	31063468,4	9727957,28	40791425,68	31063468,4

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi sıcaksu kazanları ☐ 2.Bina içi kazanlar ☐ 3.Kat kazanları ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

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

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

82.İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ■ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tapınma suyu

83.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

84.Teraslar: ☐ 1.Ardıç ☐ 2.Sac teleyayını ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrolik ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın İhbarı ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Sebzeli ve Güneş ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı daireci ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yıkama tezgahı ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (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.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ■ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ■ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ■ 8.Hafif panel ☐ 9.

88.Döşeme: ☐ 1.Plak Kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Kemerler ☐ 4.Ahşap ■ 5.İçme yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 10.04.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	MEHMET KEMAL DEMİRHAN	34830218276	32303	KAKADİK MAH. FATİH CAD. NO: 116 İÇ KAPI NO: 1 KEÇİÖREN / ANKARA	
Statik 10.04.2017		GÖKTUĞ OKŞAK	12586013260	60656	ÇANKIRI MAH. RİŞİP TUZCUN CAD. KARDELEN APT BLOK NO: 422 İÇ KAPI NO: 8 YENİMAHALLE / ANKARA	
Elektrik 10.04.2017		MUSTAFA KAZMACAN	17716040368	43084	KIZKULESİ MAH. LALE CAD. LİZEL APT BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 10.04.2017		ERKAN BENTÜRK	70141176888	44760	MUTLUKENT MAH. 2016/1 SK. NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
ZEMİN ETÜT 30.09.2016		BİLGEHAN ŞAHİN	30600356674	18269	PROF. DR. AHMET TANER KIŞLALI MAH. 2886/2 SK. NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	
STATİK (ÇELİK) 30.09.2016		NAİM ALİMLİ	51844197266	61929	CEVİZLİDERE MAH. 1245 SK. APT BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA	
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

130294366

1. Ruhsatı Veren Kurum: ANKARA II VE III (OSB)

2. Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: SINCAN
Bucak: Köy:
Belediye: ANKARA II VE III (OSB)
Mahalle: ALO OSB Mahalle tanıtım kodu: 1
Meydan/bulvar/cadde/sokak/köme adı: 2001 CAD.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 3
Site adı: Mevki adı:

3. Paftası No:	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No:	7. Bağımsız bölüm no:
126-B-20-D-4-C	109490	1		

8. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yeniden; 4. Ek bina; 5. Kat ilavesi; 6. İlave; 7. Onama; 8. Tadilat; 9. Doğal; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişimi; 13. Fonsiyonlu; 14. Mekanik kaplama; 15. Elektrik tesisatı; 16. İsim değişikliği; 17. İskeleli dönem; 18. Sahne duvarı

9. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no
4.10.2016	2016-150		

13. İmar alanı onay tarihi	14. İmar durumu tarihi	15. İmar durumu no	16. Zemin etüdü onay tarihi
06.07.2016	01.04.2016	2016-206	30.08.2016

17. Parselasyon plan onay tarihi	18. Parselin kullanım amacı	19. Parselin alanı(m2)
14.10.2008	FABRİKA VE İŞYERİ BINA	64703,82

20. Tapu tescil belgesi veren kurum	21. Tapu tescil belgesi tarihi	22. Tapu tescil belgesi no

23. ÇED raporu onay tarihi	24. Planlamanın inşaata başlama tarihi	25. Planlamanın inşaatı bitirme tarihi	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi
25.07.2016			4.10.2018

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ VE PETROL SAN. TİC. A.Ş., 44066658604 — Gerçek / Kamu / Yabancı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

29. Vergi kimlik no: 8580025804

30. Adres: AHİ EVRAN MAH. ANADOLU CAD. NO: 5 SINCAN/ANKARA

31. İmza: ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ SAN. TİC. A.Ş. OSB SINCAN ANADOLU CAD. NO:5 SINCAN/ANKARA SINCAN V.D. 8580025804 Mersis No: 0858002580400017

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ENVER GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ VE PETROL SANTİC A.Ş., 44066658604

33. Ünlü kodu: 11079

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

35. Vergi kimlik no: 8580025804

36. Sigorta sicil no | 37. Kaydetme tarihi | 38. Sözleşme no | 39. Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 00062135426825257

40. İmza: ASTOR ANADOLU TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ SANTİC A.Ş. OSB SINCAN ANADOLU CAD. NO:5 SINCAN/ANKARA SINCAN V.D. 8580025804 Mersis No: 0858002580400017

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA SADEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

43. TC kimlik no: 53965462018

44. Oda sicil no: 57105

45. Sigorta sicil no: 6396546018 | 46. Sözleşme tarihi: 30.08.2016 | 47. Sözleşme no: 1

48. Adres: BURÇ MAH. 669 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA

49. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50. Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	31413,36
3000 - Ortak Alan (Bağımsız)		352,62
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	31766

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Binadaki yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	56. Yapının taban alanı(m2)	57. Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		31766	31766

58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut bölümü(daire) sayısı	61. Toplam taban alanı(m2)	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		31766	31766

63. Yapının yol kotu altı kat sayısı	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı
	1	1	

67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. İlave kat yüksekliği(m)
	26	26	

71. Yapının tanımı	72. Yapının grubu	73. 1 m2 maliyeti (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
1	C	460	14612560	2030467,28	2434037,28	14612560

Yapının Teknik Özellikleri

78. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma kaloriferler; 2. Sıcak hava ile ısıtma; 3. Kat kaloriferi; 4. Soba; 5. Doğal gaz sobası; 6. Klima; 7.

79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt; 2. Fuel-oil; 3. Doğal gaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Termal; 8. Rüzgar; 9.

80. Sıcak Su Temin İşleri: 1. Termosifon; 2. Şofben; 3. Güneş kolektörü; 4. Kombi; 5. Bilgisayar; 6.

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Katı Yakıt; 6. Termal; 7.

82. İçme Suyu: 1. Şehir suyu; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Tatlı su kaynağı

83. Atık su: 1. Kanalizasyon; 2. Foseptik

84. Tesisatlar: 1. Asansör; 2. Baca inşaatı; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Pis su; 7. Temiz su; 8. Hidrofor; 9. Jeneratör; 10. Paratoner; 11. Yangın tesisatı; 12.

85. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Merdiven; 3. Açık otopark; 4. Kapalı otopark; 5. Kapalı otopark; 6. Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Sığınak; 9. Su deposu; 10. Yangın merdiveni; 11. Yıkama havuzu; 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme (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.

87. Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kompozit; 6. Gazbeton; 7. Delikli blok; 8. Hafif yalıtım paneli; 9.

88. Döşeme: 1. Plak döşeme; 2. Mantar döşeme; 3. Asmolen; 4. Ahşap; 5. Hafif yalıtım paneli; 6.

Yapı Projeleri

89. Onay tarihi		90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi	94. İmza
Mimari 30.09.2016	MÜELLİFİNİN PROJE	MEHMET KEMAL DEMİRHAN	34903219070	30293	KIZILCIK MAH. FATİH CAD. NO: 149 İÇ KAPI NO: 1 KEÇİÖREN / ANKARA	
Statik 30.09.2016		DÖKTİÜ ORŞAK	10986013360	30606	ÇANKAYA MAH. RAŞİT TÜCCAR CAD. KANDİLLİ ALAN APT. BLOK NO: 422 İÇ KAPI NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA	
Elektrik 30.09.2016		MUSTAFA KAZMACAN	07119040368	40064	KONKUTREŞİ MAH. LALE CAD. UZEL APT. BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 30.09.2016		ERKAN BENTÜRK	10101116588	44700	MUTLUKENT MAH. 2216/1 SK. NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	
ZEMİN ETÜDÜ 30.09.2016		BİLGEHAN ŞAHİN	30606056074	16280	PROF. DR. AHMET TANER KIŞALI MAH. 2586/2 SK. NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	
KUK (ÇED RAP.) 30.09.2016		HAKİM ALMALI	31544107266	41929	DEVAZ DERE MAH. 1248 SK. APT. BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 14 ÇANKAYA / ANKARA	
/ /20						
/ /20						

ANKARA SANAYİ ODASI
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASO
II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI
19./04/2017

KONTROL	İMAR MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
Dilay GÜRSOY İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 97368	A.Erkan ÖZKAN İmar Müdürü V.	Ayhan ÖZER Bölge Müdürü

YAPI SAHİBİ	Ünvanı	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PETROL SAN. TİC. A.Ş.	PROJE MÜELLİFİ	Ünvanı	MEHMET KEMAL DEMİRHA
	Vergi No	8590055899		Vergi No	2870325001
	Adresi	OSB SANAYİ BÖLGESİ ANADOLU CADDESİ NO :6 SİNCAN/ANKARA		Adresi	FATİH CADDESİ 110/1 KEÇİÖREN

YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı	KUTAY ANKARA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Aşağı Ayrancı Mah. Ahmet Nuri Sokak No:19/7 Çankaya/ANKARA Tel: 0 312 474 10 16 Hali Vergi Dairesi No: 589 033 0885	PROJE DENETÇİSİ	Adı ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	NAZAN TAŞKAN İNŞAAT MÜHENDİSİ PROJE VE YAPI DENETÇİSİ ODA SİCİL NO: 14162 BELGE NO: 11473
	Adresi			Denetçi No	
				İmzası	

PROJEYİ HAZIRLAYAN

ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
MEHMET KEMAL DEMİRHAN	MİMAR	0412110029	32283	MİMARLAR ODASI MEHMET KEMAL DEMİRHAN

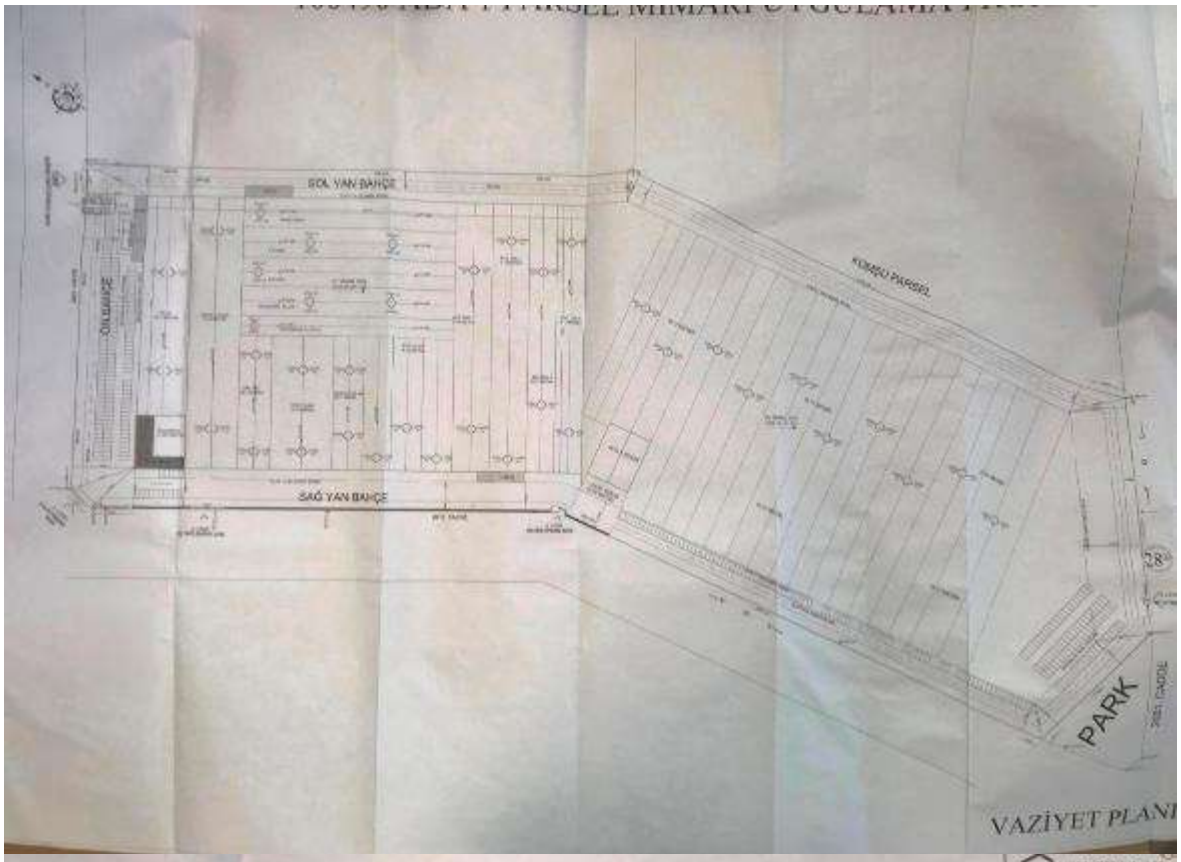
PROJE BİLGİLERİ

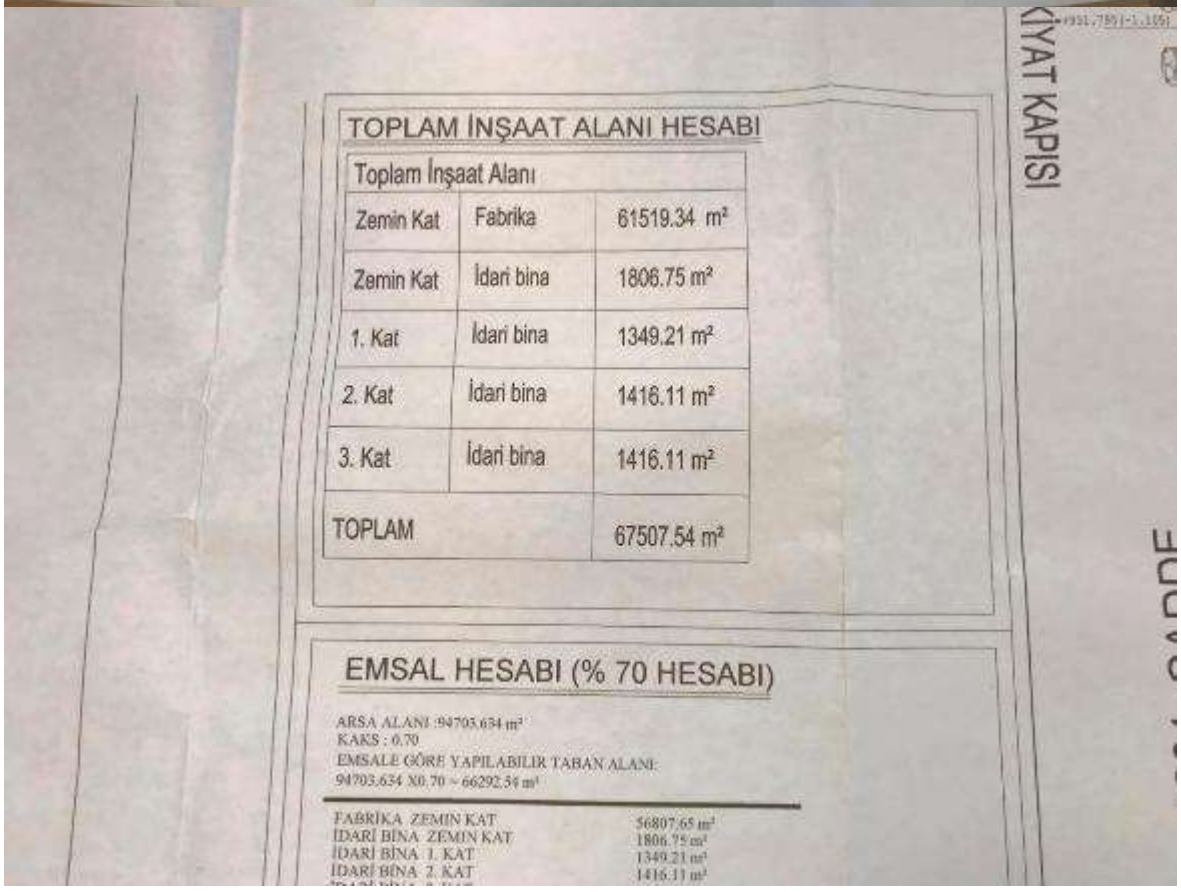
PROJE TÜRÜ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	62472.03
İLÇESİ	SİNCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	24
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	2C
PARSEL NO	1	YAPI CİNSİ	B.ARME+ÇELİK
ARSA ALANI (m2)	94703.634 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA
PAFTA NO	1	ÖLÇEK	1/50,1/100, 1/200,1/500

İLGİLİ MESLE ODASI

M





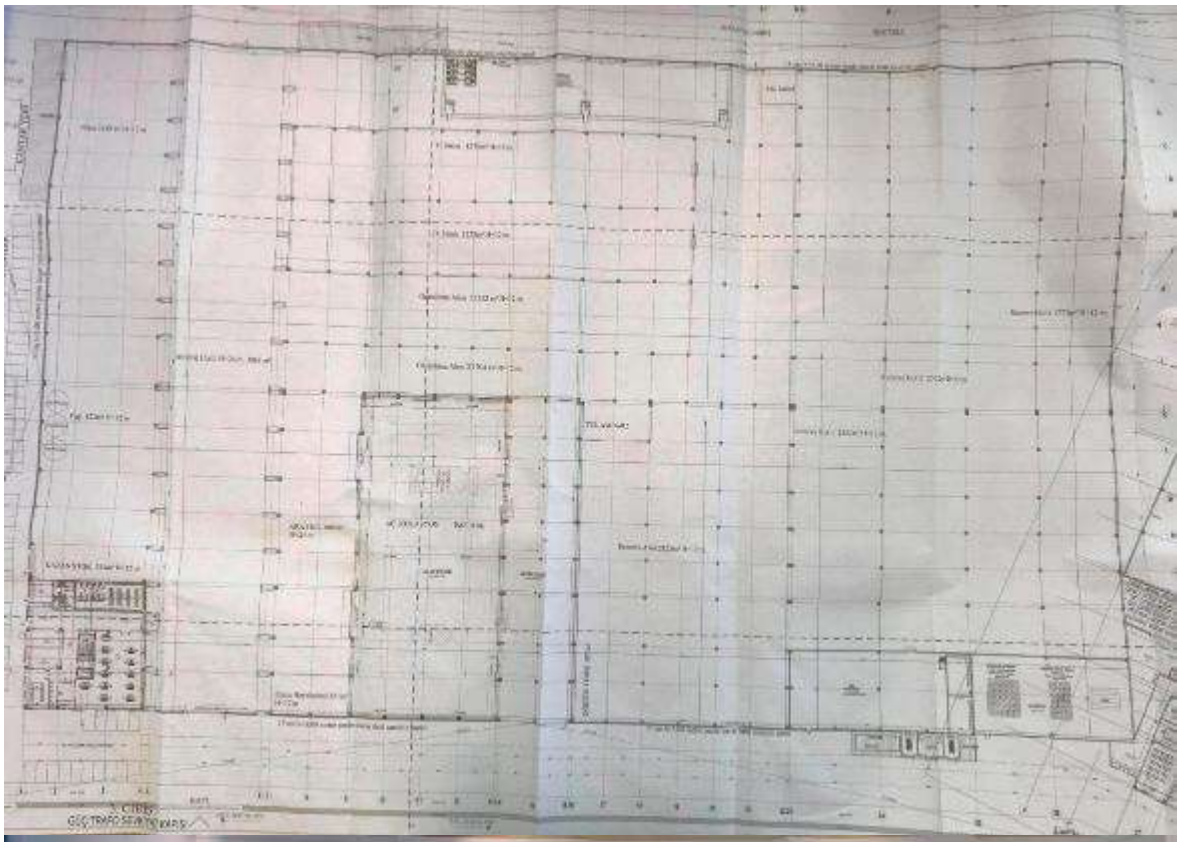
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI

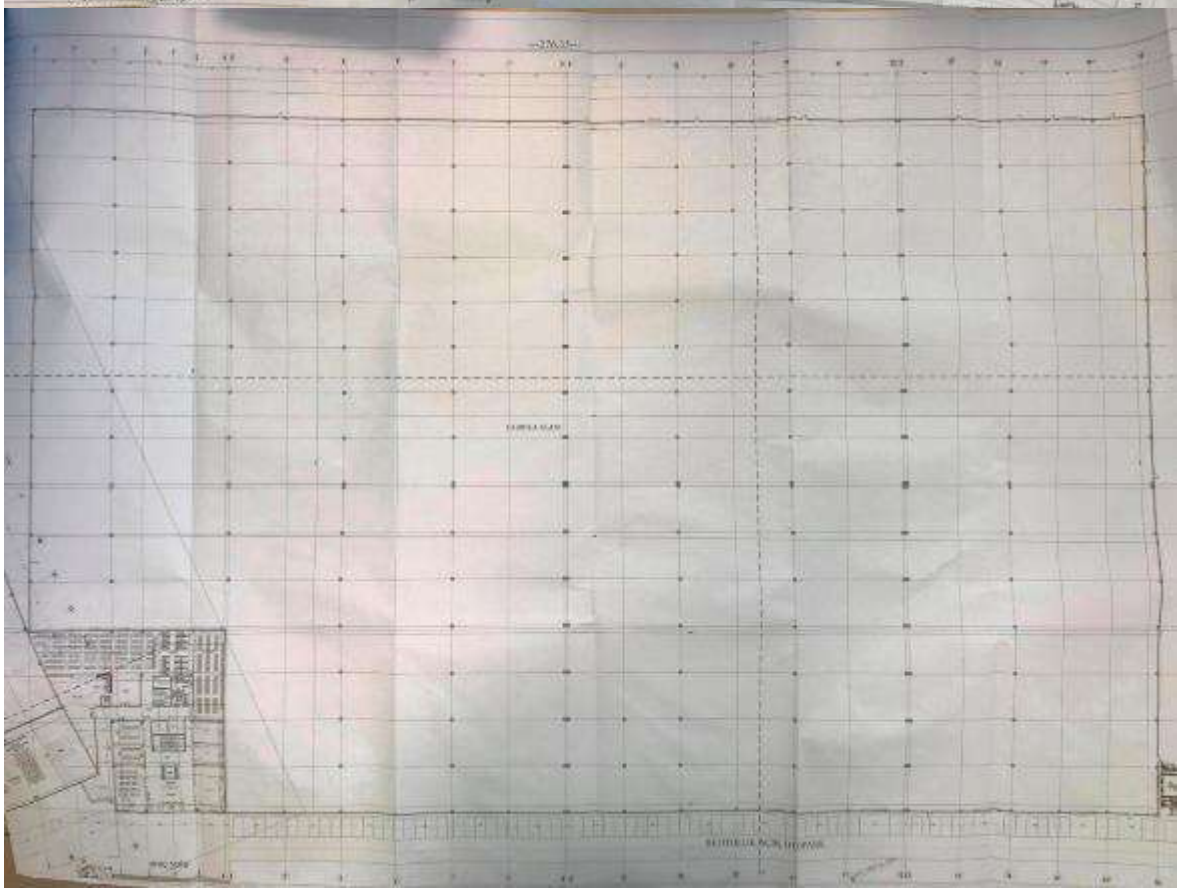
Toplam İnşaat Alanı		
Zemin Kat	Fabrika	61519.34 m²
Zemin Kat	İdari bina	1806.75 m²
1. Kat	İdari bina	1349.21 m²
2. Kat	İdari bina	1416.11 m²
3. Kat	İdari bina	1416.11 m²
TOPLAM		67507.54 m²

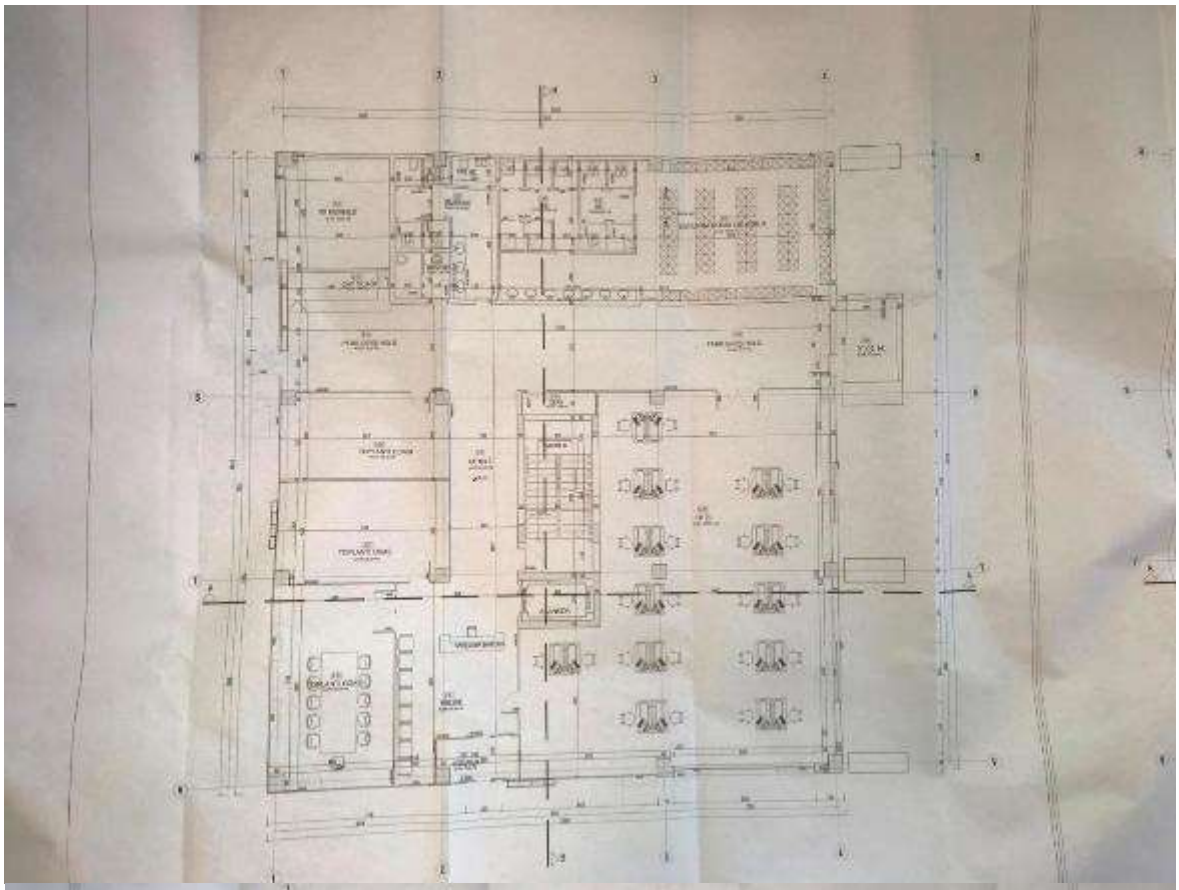
EMSAL HESABI (% 70 HESABI)

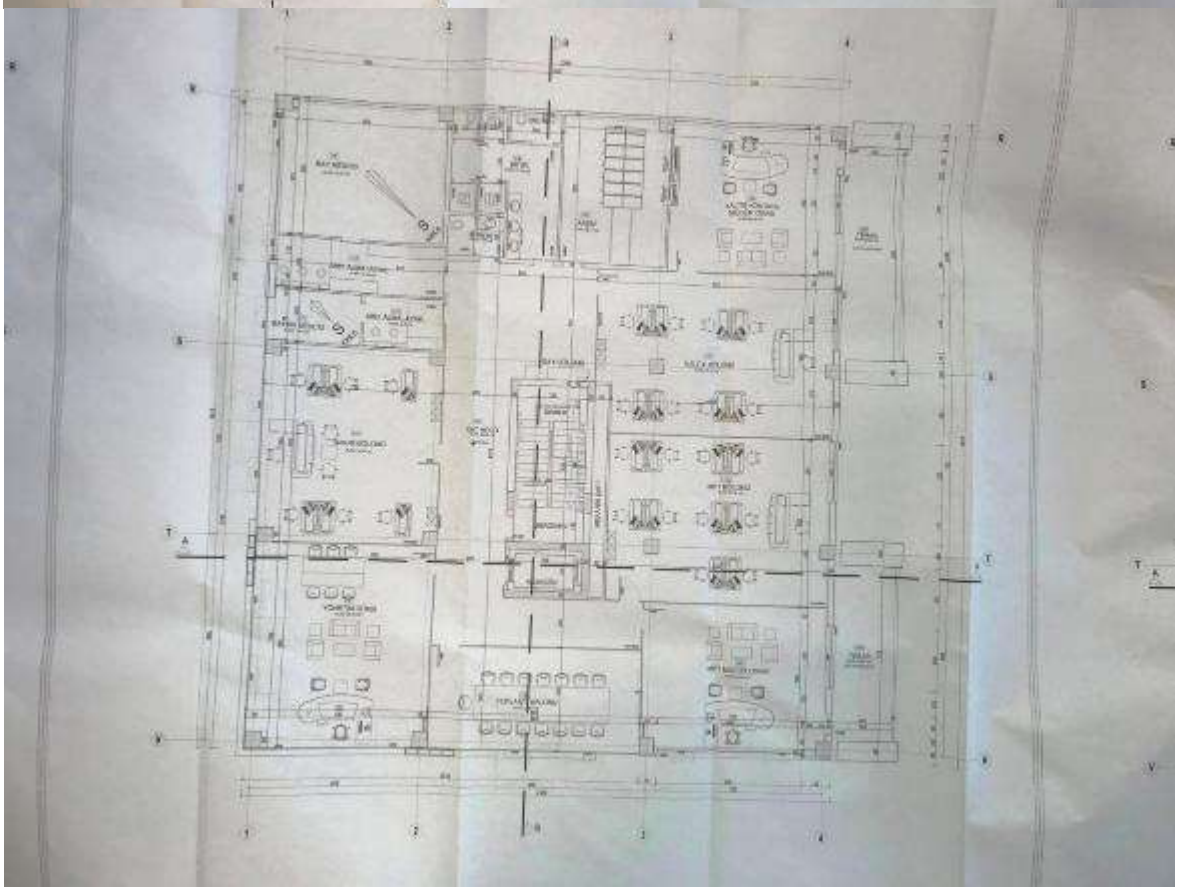
ARSA ALANI :94703.634 m²
KAKS : 0.70
EMSALE GÖRE YAPILABILIR TABAN ALANI:
94703.634 X0.70 = 66292.54 m²

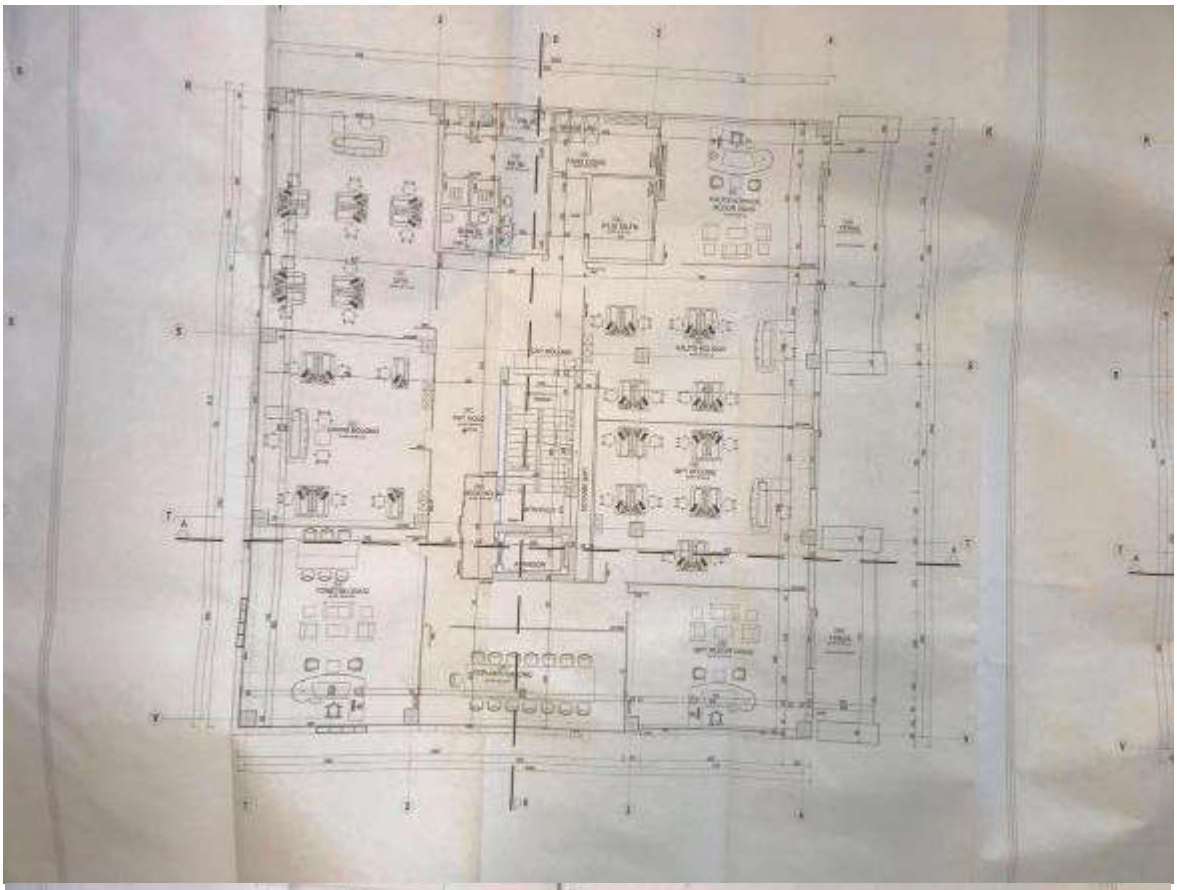
FABRİKA ZEMİN KAT	56807.65 m²
İDARİ BİNA ZEMİN KAT	1806.75 m²
İDARİ BİNA 1. KAT	1349.21 m²
İDARİ BİNA 2. KAT	1416.11 m²

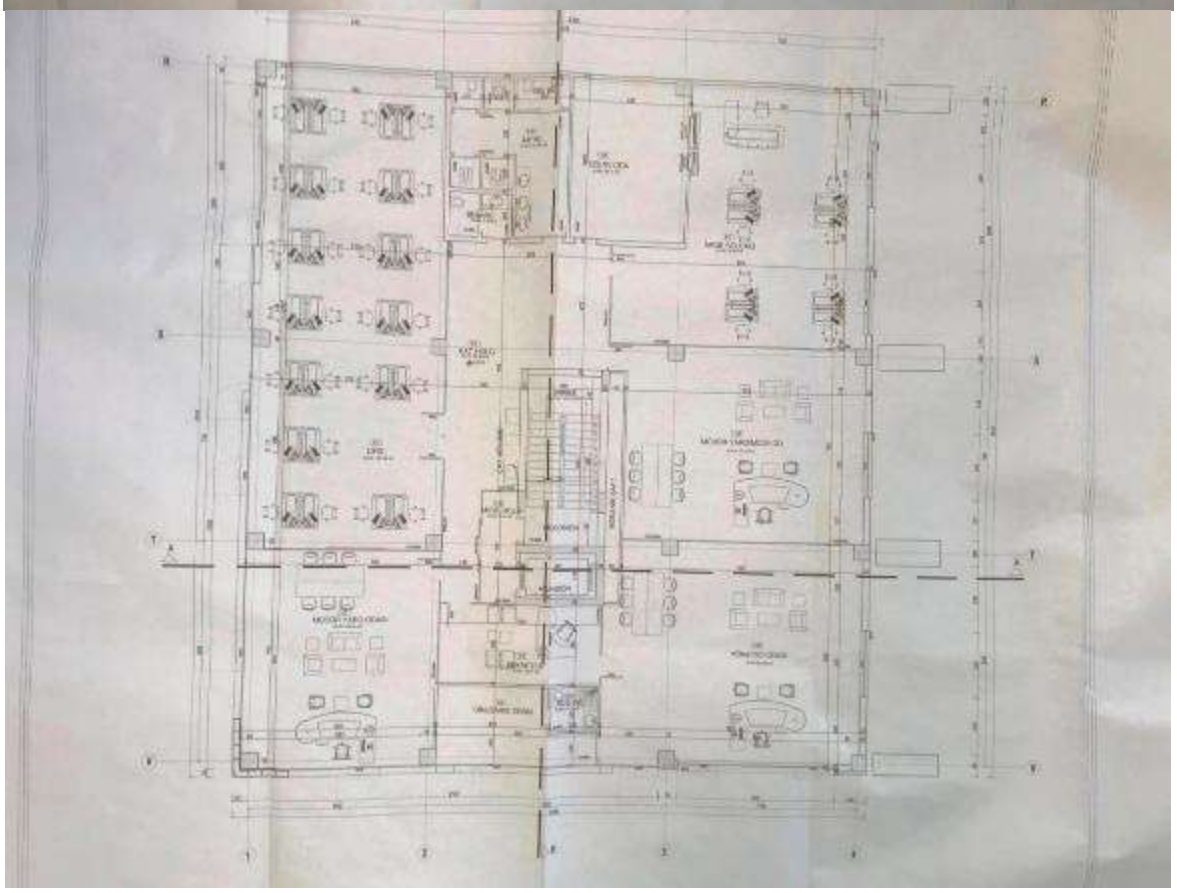


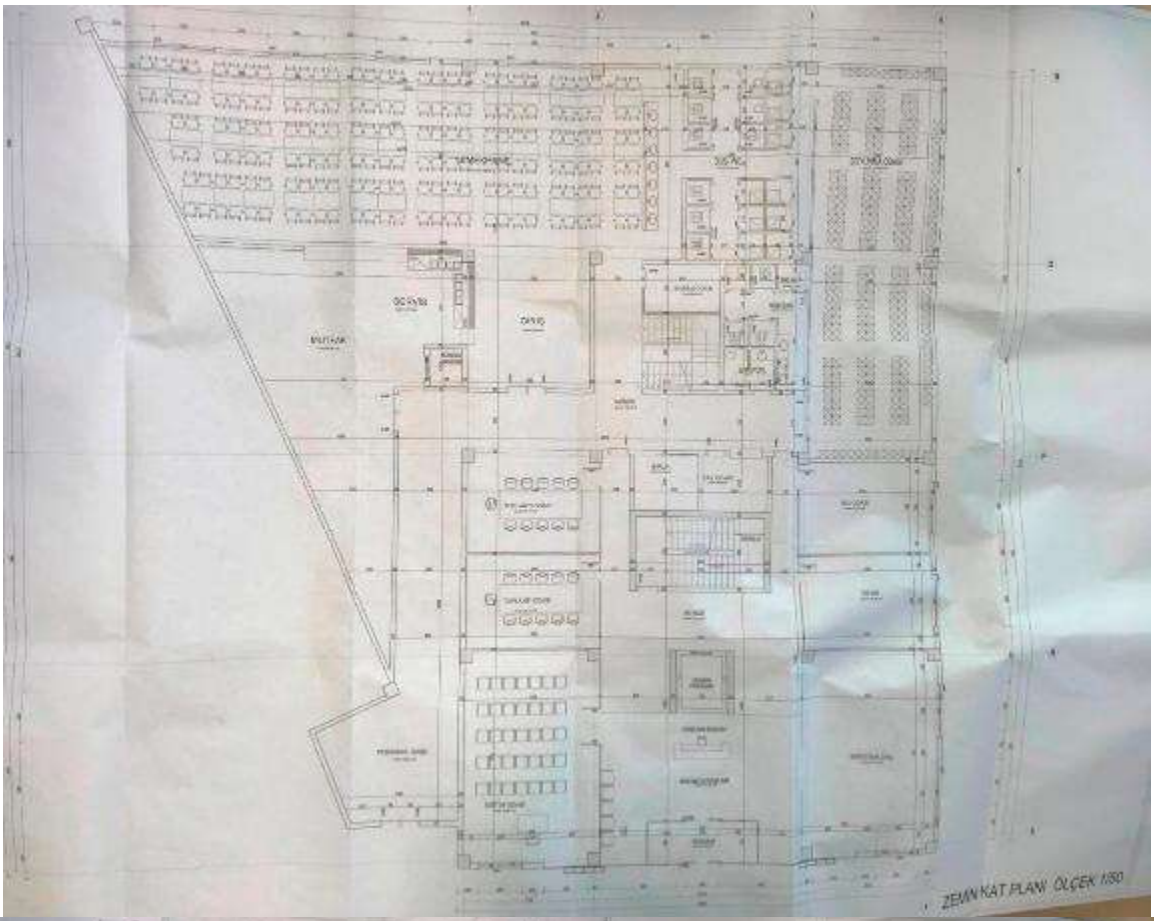


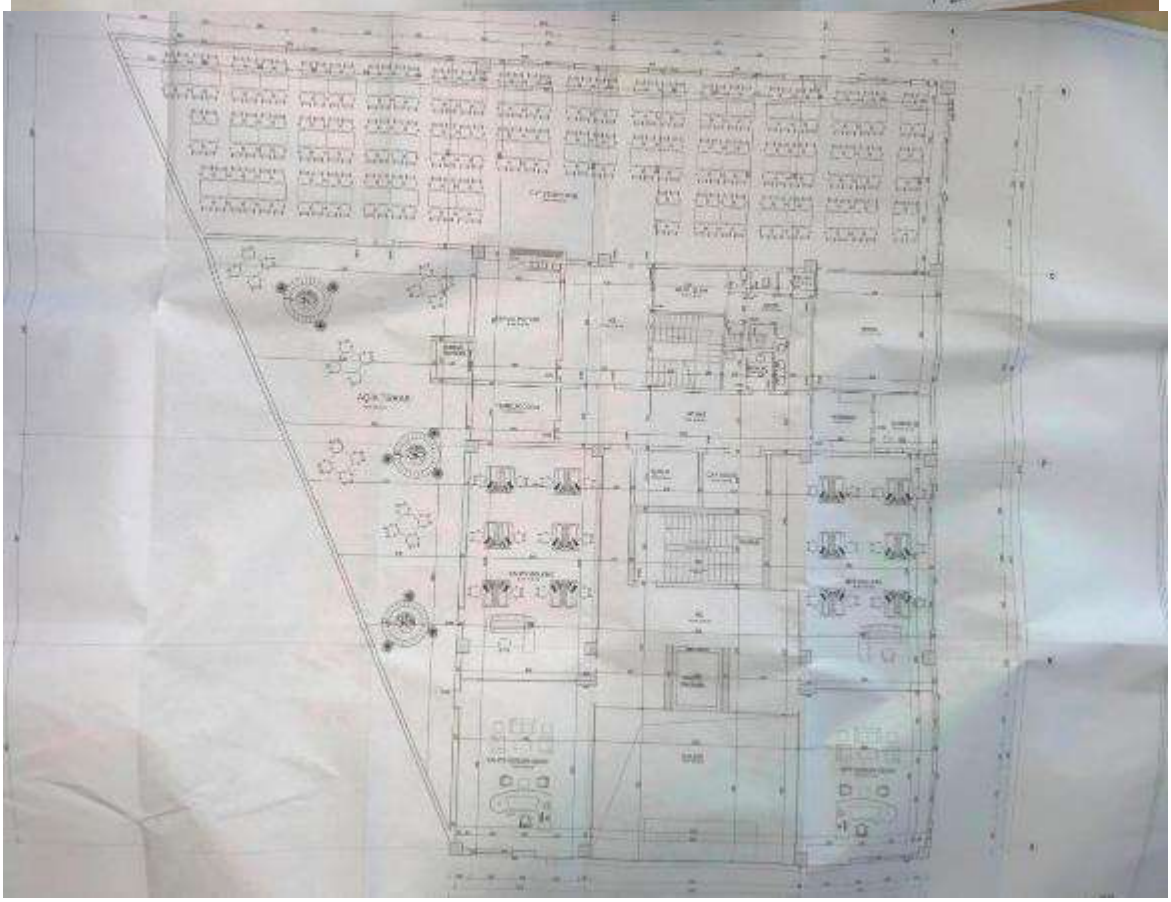


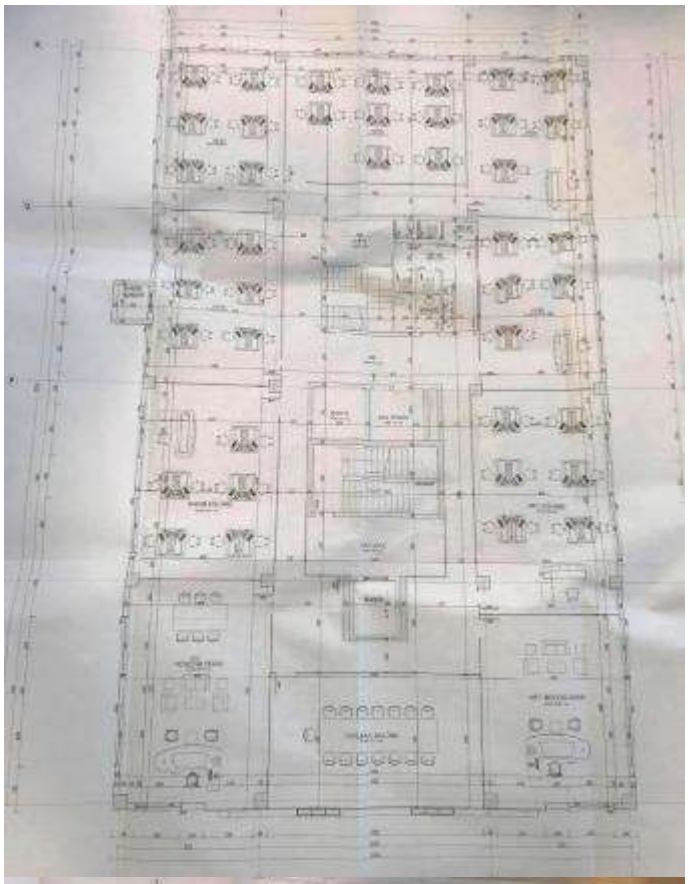


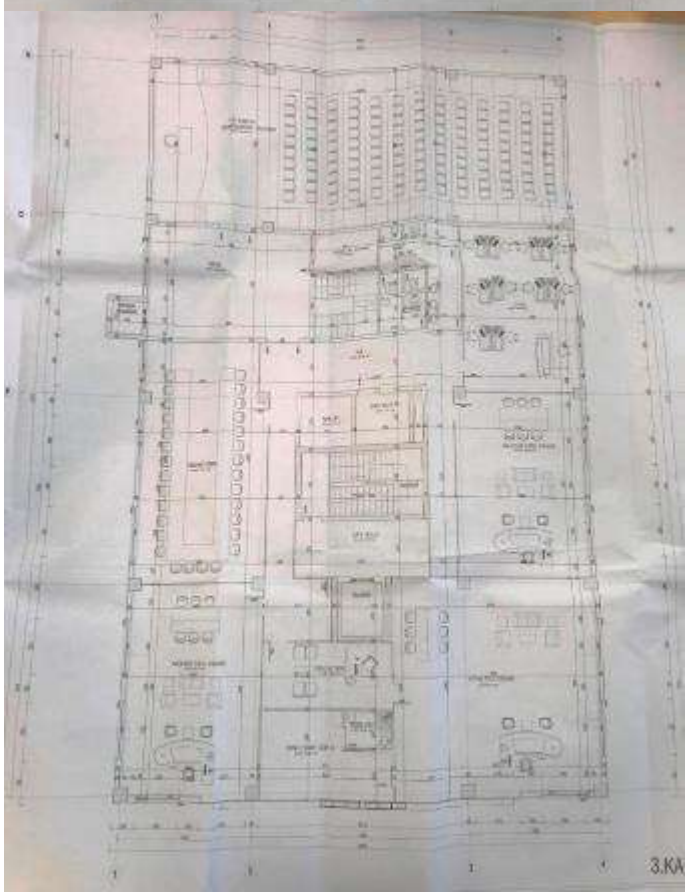




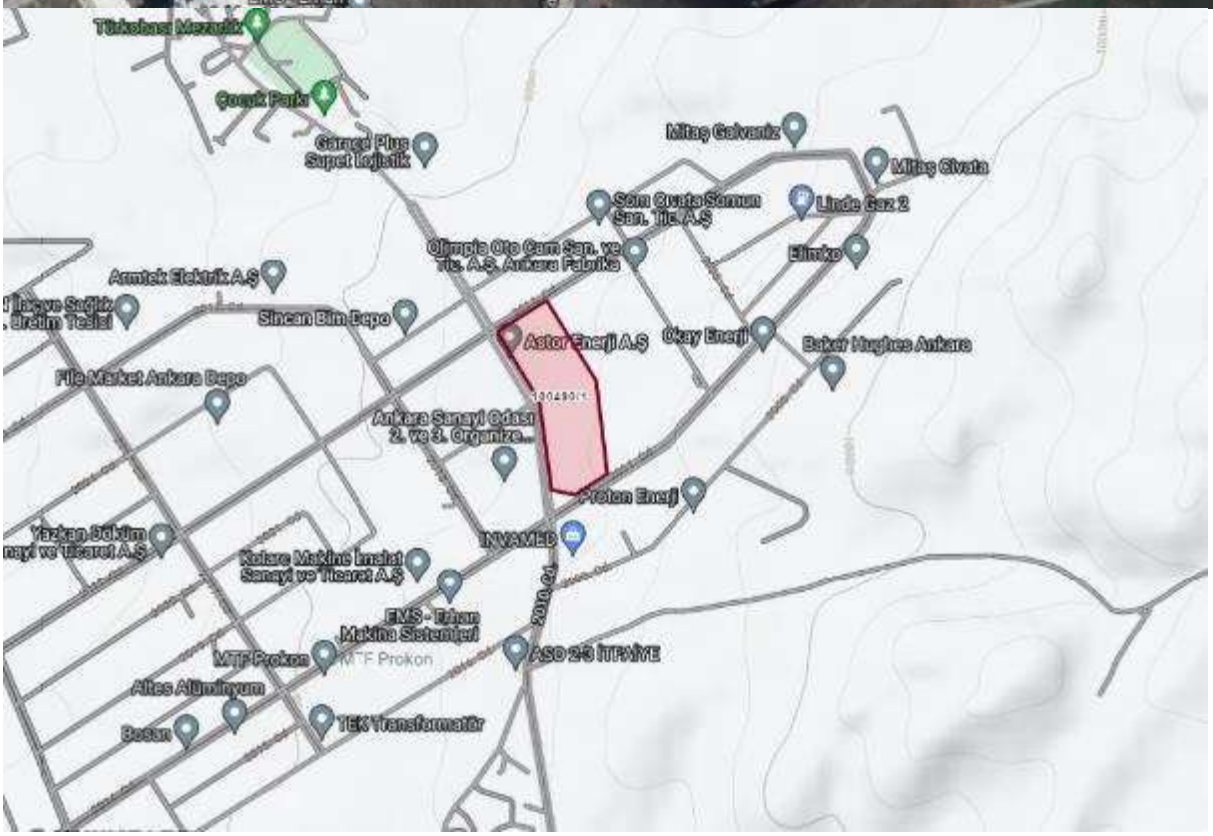

ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK 1/50





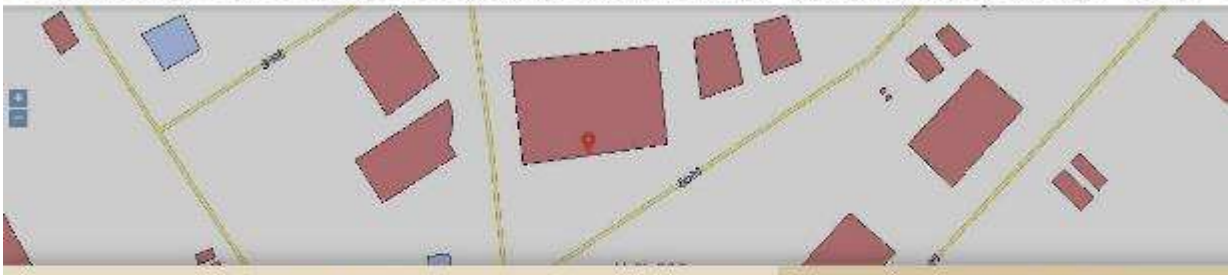

3.KA

Genpower Jenerator
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Döküm
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
ORAY PREFABRIK A.Ş
DOST GALVANİZ
Güngör Poliüretan Sanayi
Maksis Mekanik Sistemler İmalat ve Muh.
Sincan Bim Depo
Astor Enerji A.Ş
ATS ELEKTRIK PANO
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
Ankara Depo
Litostroj TURKEY
Betonel Prefabrik Beton
HBD INDUSTRY
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
OSB Fikrik Büfe
Ankara Sanayi Odası 2. Organize Sanayi Müd
Proton Enerji
Jalpersan
INVAMED
Özgür Döküm
Kolarc Makine İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş
EMS - Erhan


Türkobası Mezarlık
Çocuk Parkı
Garanti Plus Supet Lojistik
Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Som Civata Somun San. Tic. A.Ş
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
Sincan Bim Depo
Astor Enerji A.Ş
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
File Market Ankara Depo
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Yazkan Döküm
Kolarc Makine İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş
EMS - Erhan Makina Sistemleri
MTF Prokon
ASD 2-3 İTFAİYE
Altes Alüminyum
Besan
TEK Transformatör

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA / SİNCAN / ALCI OSB MAHALLESİ / 2001 (Cadde) / 3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - D



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
549345389	100490	1	I28-B-20-D-4-C	-	Bina Ana Giriş	-	-	3	1907273088	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1907273088

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 16.9.2022 14:04

weblapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005322816462	20220043720093 34	81646

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	100490/1
Taşınmaz Kimlik No:	37916834	AT Yüzölçüm(m2):	94703.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/TÜRKOBASI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2195	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 KATLI KARMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MUHDESAT BİLGİLERİ

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

1 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

				Tarih-Yevmiye
605737	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	-
605738	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 15-12-2009 16:30 - 35933	-
605739	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
624594129	(SN:8310545) ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	94703.00	94703.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan 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	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve	ASTOR ENERJİ	(SN:4888647) ANKARA 2.VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Sincan - 08-11-2016 16:21 -	

2 / 4

	temlik edilemez	ANONİM ŞİRKETİ VKN	VKN:0690341300	42247	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. 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 - 08-11-2016 16:21 - 42247	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	19000000.00 EUR	yıllık %14 değişken	1/0	F.B.K.	Sincan - 17-11-2016 14:22 - 43681

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sincan - TEMELLİ/TÜRKOBASI Mah. - (Aktif) - 100490 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8310545) ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	19000000.00 EUR	Sincan - 17-11-2016 14:22 - 43681	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **p07zB3oA1RE** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

4 / 4

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	ANKARA
İlçesi	SINCAN
Mahallesi	TEMELLİ/TÜRKOBASI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00		100490	1		94.703,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	4 KATLI KARMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 37916834 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Sahibi	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		67993	23	2195		02/12/2021		Cilt No.
Sahife No.								Sahife N
Sıra No.								Sıra No
Tarih								Tarih

Sicilline Uygundur.
Asım YANAL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar hakkındaki kısmı Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

asım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Mehmet Fatih YILDIZ

Tel: 05058677925

Mail: fatihy@ekolgd.com.tr

Adres: İncirli Mah. Gökkuşağı 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 İnşaat Mühendisi	2005-2010

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

SPL
Sermaye Piyasası

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 ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

TDUB

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 İnşaat Mühendisliği	1989-1993

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 Eksperi	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)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003 No : 400131

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2445

Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
(T.C. Kimlik No: 30514843930 - Lisans No: 400131)

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

ASTOR ENERJİ A.Ş.

D E Ğ E R L E M E R A P O R U

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	ASTOR ENERJİ A.Ş
Talep Tarihi ve Sayısı	13.09.2022 / Öİ-2022.703
Değerleme Konusu	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan sanayi tesisi değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Alcı OSB Mahallesi, 2001.Cadde, No:5/A-5/B, Sincan/ANKARA (UAVT No: 3128845546 - 3338839792)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 15.09.2022, Rapor Tarihi: 19.09.2022, Rapor No: Öİ-2022.703
İmar Durumu	ASO 2. VE 3.OSB 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü (m²)	41.556,00 m²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 25.550 m² Mevcut: 29.080 m²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Mehmet Fatih YILDIZ (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

ASTOR ENERJİ A.Ş.

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 içeriğinde 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.Ş.

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 değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
5–3 Yasal Gereklerin 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 değerleme 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 tutarıdır.

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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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

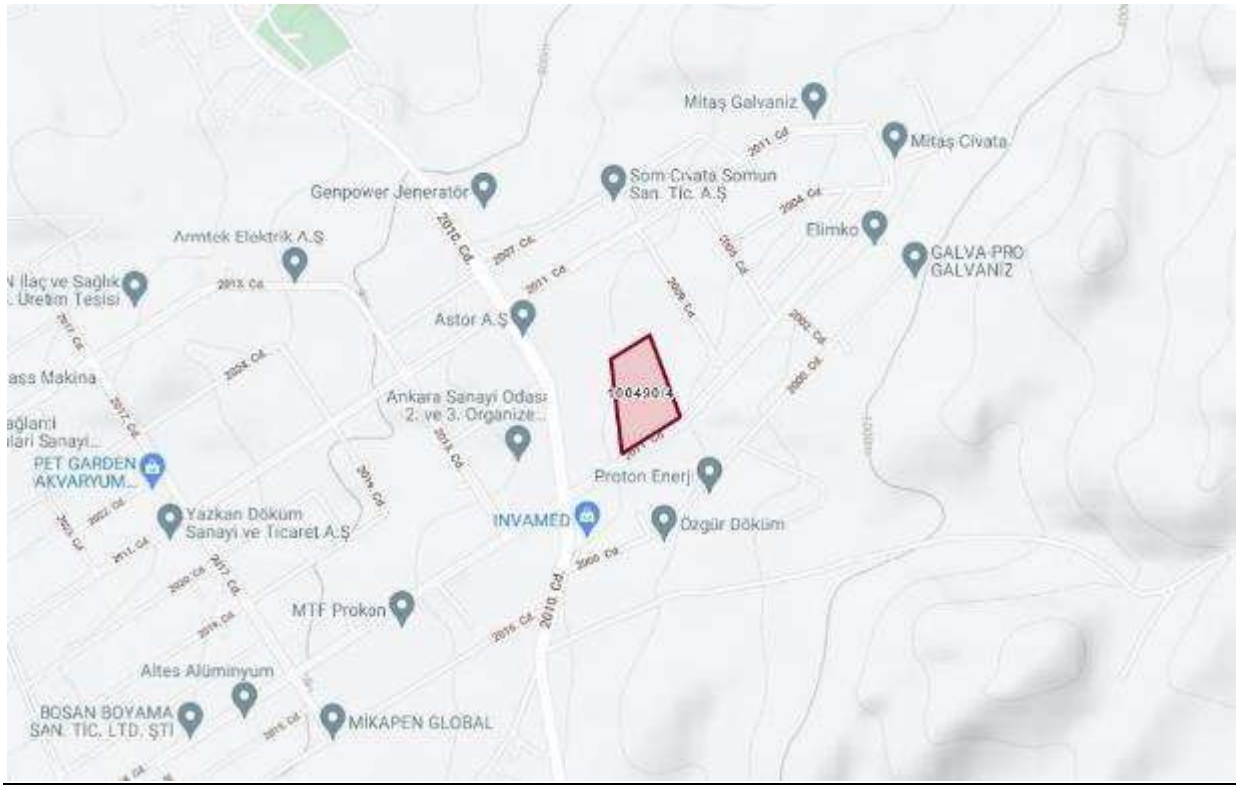
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama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

Genpower Jenerator
Mitaş Boyahane ve Kompozit Fabrikası
Olimpia Otomotiv Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Döküm
Elimko
ORAY PREFABRIK. A.Ş
Dost Galvaniz
Meksis Mekanik Sistemler İmalat ve Müh...
MISTAV İlaç ve Tav.Sun.Tic.Ltd.Şti
Astor A.Ş
Baker Hughes Ankara
100490/4
Litostroj TURKEY
Betonel Prefabrik Beton
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Döküm
DESOS Fabrika
EMS - Erhan Makina Sistemleri


Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Genpower Jenerator
Som Civata Somun San. Tic. A.Ş
Elimko
GALVA-PRO GALVANIZ
Armtek Elektrik A.Ş
Astor A.Ş
100490/4
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
PET GARDEN AKVARYUM...
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Döküm
Yazkan Döküm Sanayi ve Ticaret A.Ş
MTF Prokon
Altes Alüminyum
BOSAN BOYAMA SAN. TIC. LTD. ŞTI
MİKAPEN GLOBAL

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	ANKARA
İLÇE	SİNCAN
MAHALLESİ	TEMELLİ/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.

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.

Erkan ÖZKAN
İmar Müdürü

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-ılar 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 değerleme 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 değerlemede 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 yapmış

olduğumuz incelememizde taşınmazın son üç yıllık alım satım işlemine ilişkin olarak herhangi bir bilgi paylaşılamayacağı 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), sekreterya, 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.
Aykırılıkların 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, Gerçekleştirdiği 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 eğitimli 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 km2'dir. İlde km2'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 bağlısı 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**
Reel Kesim				
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
İşgücü				
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	-	-	-	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
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	
Kamu Maliyesi				
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				
Mali Piyasalar				
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**
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
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
Faiz Oranları (Yüzde)				
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
Fiyatlar ve Kurlar				
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 oturum 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 yapmış 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, sekreterya, 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.

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.

Erkan ÖZKAN
İmar Müdürü

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 alanlıdır.

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 alanlıdır.

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 alanlıdır.

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 alanlıdır.

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 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), sekreterya, 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 değerleme çalışması yürütülmüştür.

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini 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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 mülkü 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin 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/m²) 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/m²) İlgili: Emlak Firması: 0541 280 24 98

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 2.Etap içerisinde, 65000 m2 yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 65.000.000 TL talep edilmektedir. (1.000.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 1.Etap içerisinde, 10800 m2 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/m²) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Dökümcüler OSB içerisinde, 3500 m2 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/m²) 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 m2 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/m²) 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ				
	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
TOPLAM	**25.550**			**151.350.000**

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	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
TOPLAM	**29.080**			**156.920.000**

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m2
2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m2
0-3 Yıllık Yapı Amortismanı: %04

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m2 x 0,96 Amortisman = ~4.460.TL/m2
2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m2 x 0,96 Amortisman = ~1.580.TL/m2 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 yaklaşımlı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerleme 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 değerleme 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 Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, 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 metotlar sonucunda tek değerleme 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 Gereklerin 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 Olmadığı 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 değerleme 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 itibariyle, 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 Özrifaioğlu tarafından kontrol edilen ve KDV hariç 61.950.000.TL değer takdir edilen değerleme 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

Kontrol Eden
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
SPK Lisans No: 400131

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

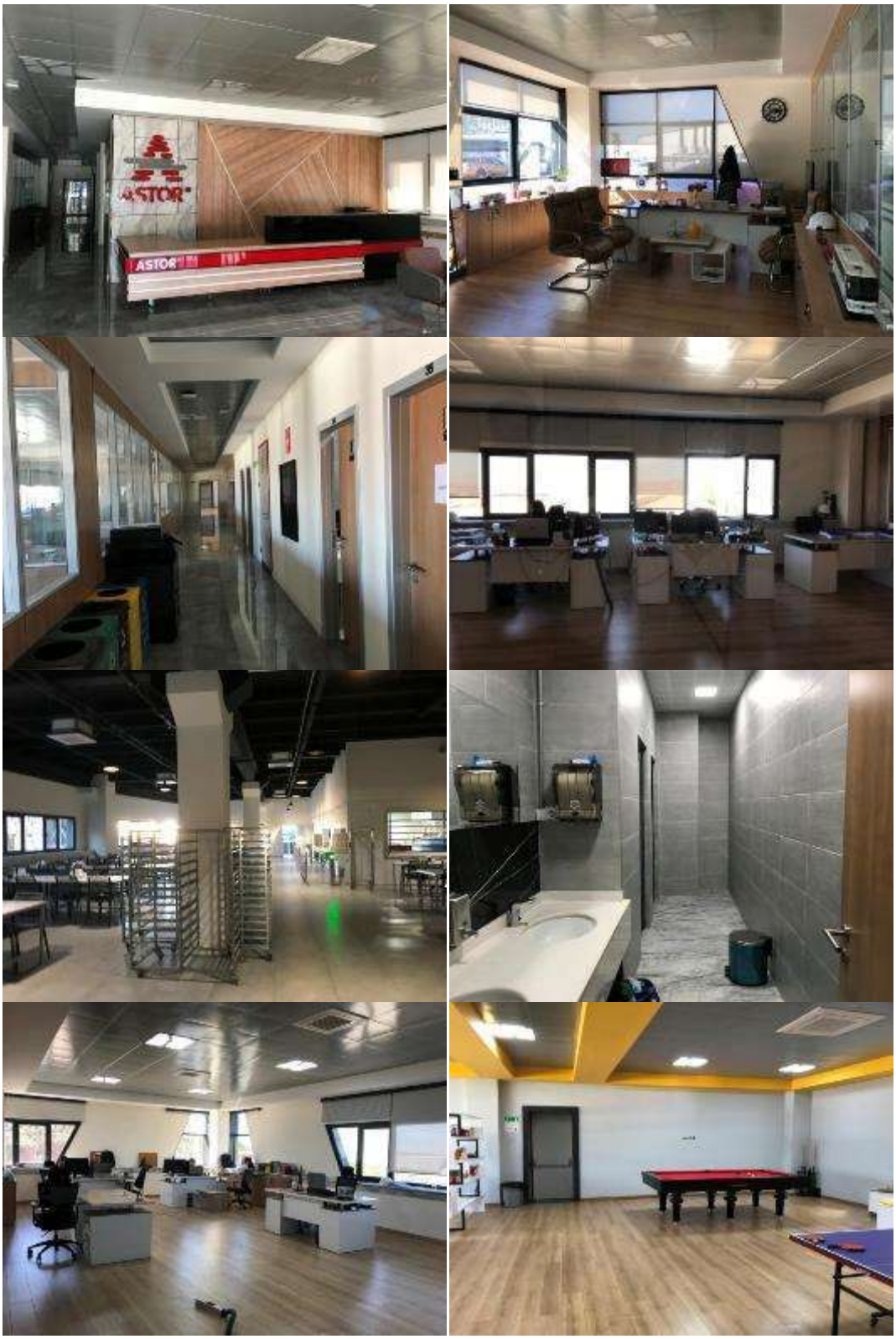
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri

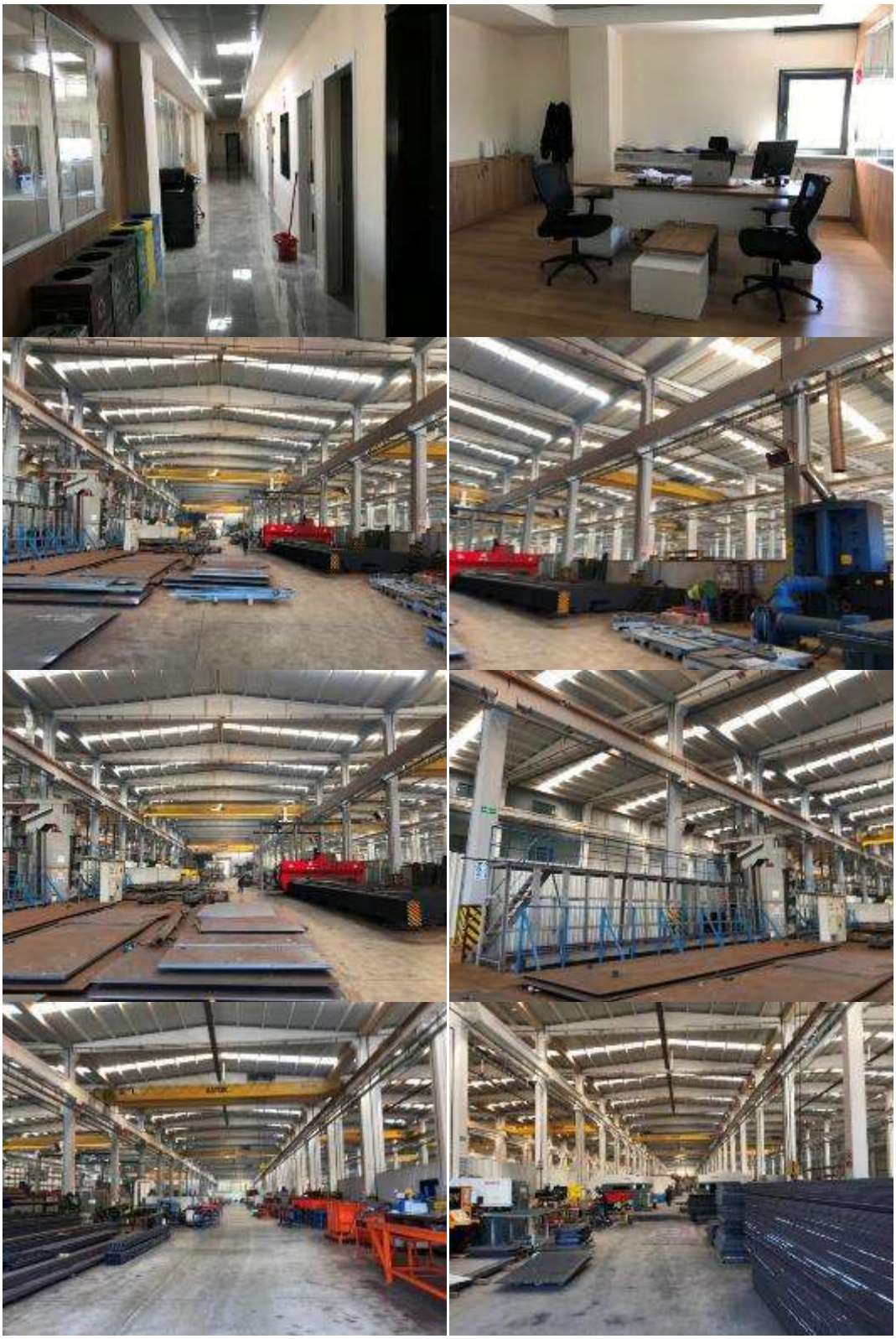
ASTOR

3

İDARİ BİNA

GÜVENLİK BİNASI


ASTOR
ASTOR



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

941993725

Barkod / Karekod

1. Belgeyi veren kurum: ANKARA B.VE İL İ.(OSB)

2. Belge verilen yapının adresi

İl: ANKARA İçe: SINCAN

Köy: Belediye: ANKARA B.VE İL İ.(OSB)

Mahalle: ALCI OSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 2001

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 98

Site adı: Yapı Kimlik no: 477427322

3. Pafta No: 026-B-20-D-3-D 4. Ada No: 109480 5. Parsel No: 4 6. Blok No:

7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no: 8. Daha önce kısmi kullanma izni almış bağımsız bölüm no:

5. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Değişiklik

10. Belgenin onay tarihi: 15.ola.21 11. Belge no: 15-2010-125

12. Belgeye esas kullanım: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yeniden ☐ 3.Yenileme ☐ 4.Ek İnşa ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İnşaa ☐ 7.Değişiklik ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Onarım ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Yıkım ☐ 14.Mahallenin tasfiyesi ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İskelet ilavesi ☐ 18.Bahçe ilavesi ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
28.07.2020	2016-207			

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
		19.11.2009	10.06.2020	2010-084

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. CBS raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
28.07.2020	26.09.2016		

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
	26.09.2016	FABRİKA	41958,56

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PET. SAN. TİC. A.Ş., 4400205880 ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

33. Vergi kimlik no: 8590055880

34. Adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖRENERJİ TURİZM İNŞ.VEPETROL SAN.TİC.A.Ş.(4400205880

37. Oda sicil no: 371935

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

39. Vergi kimlik no: 8590055880

40. Sigorta sicil no: 1410001211276880 1001 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no:

43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 9000131642600207

44. Adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 53965402618

48. Oda sicil no: 57195

49. Sigorta sicil no: 53965402618 50. Sözleşme tarihi: 26.07.2020 51. Sözleşme no: 2

52. Adres: BURÇ MAH. 809 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	23695,04
3000 - Ortak Alan (Sığınak)		320
Toplam: 1251 - Sanayi	1	23695,04

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Binaya yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının toplam alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		23695,04	23695,04

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			23695,04	23695,04

67. Yapının yıl kısa adı kat sayısı	68. Yapının yıl kısa adı bodrum kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İsme kat sayısı
	1	1	

71. Yapının yıl kısa adı yüksekliği(m)	72. Yapının yıl kısa adı yükseklik(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İsme kat yüksekliği(m)
	14	14	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Proje düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
6	C	625	19151132,8	6849015	25830301,8	19151132,8

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaklık kaloriferi ■ 2.Bina içi kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sobalı ☐ 5.Doğal gaz sistemi ☐ 6.Klima ☐ 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Hiçbiri ☐ 9.

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

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

86. İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ■ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tatlı su suyu

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

88. Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baca tesisatı ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Belgi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı otopark ☐ 6.Kümes ■ 7.Ortak depo ■ 8.Bağımsız ■ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Çöme tahsisi ☐ 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Kalıp ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.Betonarme (Karkas) ☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Yığma prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

91. Dış Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ■ 1.Briket ☐ 2.Taş ☐ 3.Tuğla ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ■ 8.Hafif panel ☐ 9.

92. Döşeme: ☐ 1.Pek dalı ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Ahşap ☐ 4.Ahşap ■ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

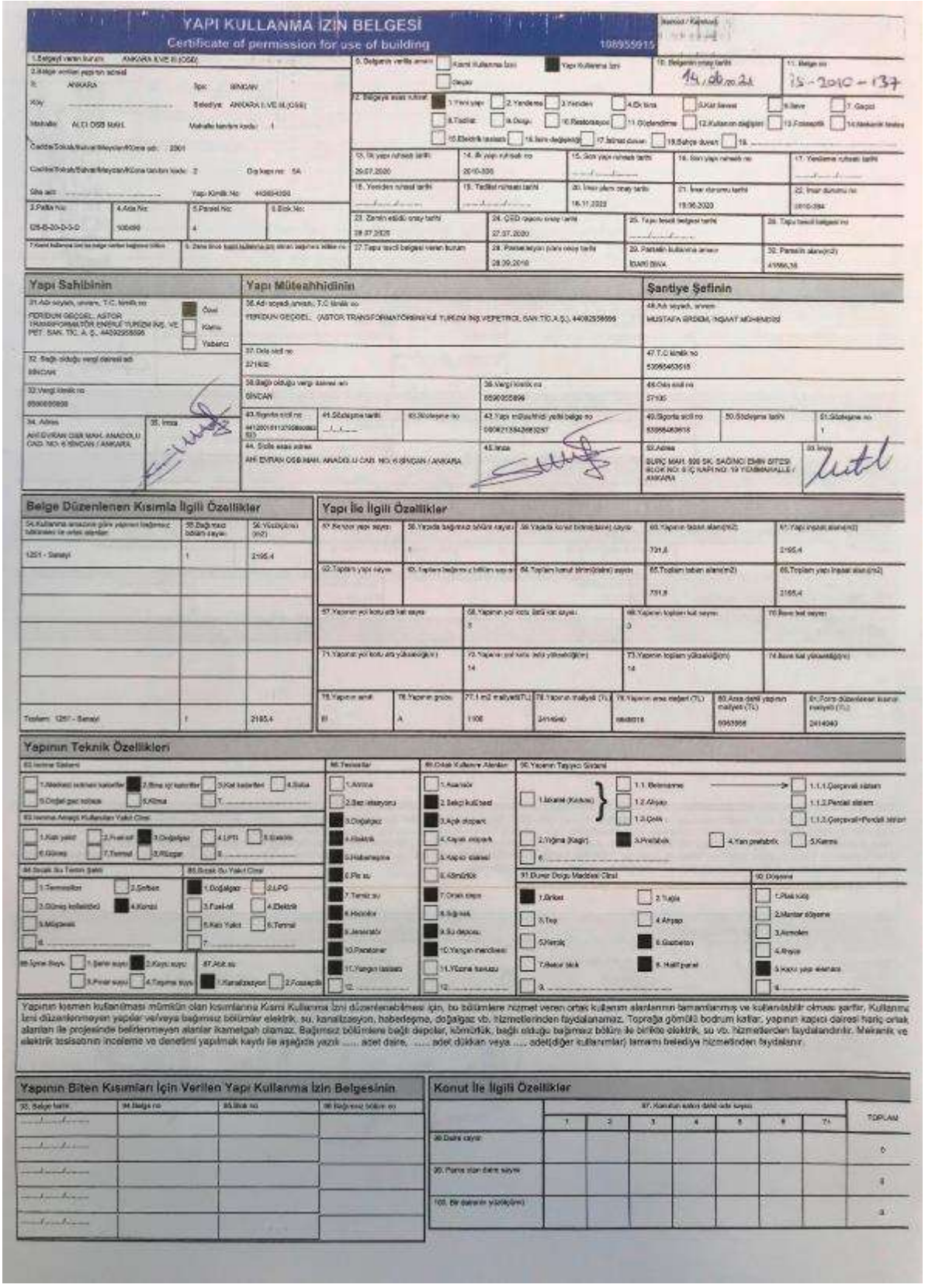
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veya/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toznağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılamaz olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı tavsiye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir daire m yüzölçümü								0



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

108955915

1.Belgeyi veren İdarenin	ANKARA İLİ VE İLÇESİ
2.İdaye verilen yapının adresi İl	ANKARA
İlçe	SINCAN
Köy	
Belediye	ANKARA İLİ VE İLÇESİ
Mahalle	ALCI OSB MAH.
Mahalle tanıtım kodu	1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı	2301
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu	2
Dış kapı no	5A
Site adı	
Yapı Kimlik No	4408258886
3.Pafta No	025-B-20-D-3-D
4.Ada No	100499
5.Parsel No	4
6.Blok No	
7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm	
8.Zaten İmar kapsamı kullanılmakta olan yapı ise bilgileri	
9.Belgenin verilişi amacı	☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10.Belgenin onay tarihi	14.06.2021
11.Belge no	15-2010-137
12.Belgeye esas nitelik	■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek İnşa ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Onarım ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fotoşantiyi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İdari duran ☐ 18.Sahıya duran ☐ 19.
13.İlk yapı ruhsatı tarihi	29.07.2020
14.İlk yapı ruhsatı no	2010-306
15.Son yapı ruhsatı tarihi	
16.Son yapı ruhsatı no	
17.Yenileme ruhsatı tarihi	
18.Yeniden ruhsat tarihi	
19.Tadilat ruhsatı tarihi	
20.İmar planı onay tarihi	16.11.2020
21.İmar durumu tarihi	19.06.2020
22.İmar durumu no	2010-394
23.Zeminin edildiği onay tarihi	28.07.2020
24.ÇKD planı onay tarihi	27.07.2020
25.Tapu tescil belgesi tarihi	
26.Tapu tescil belgesi no	
27.Tapu tescil belgesi veren İdarenin	
28.Parselasyon plânı onay tarihi	28.09.2016
29.Parselin kullanma amacı	İDARİ BİNA
30.Parselin alanı(m2)	41996,38
3.Pafta No	025-B-20-D-3-D
4.Ada No	100499
5.Parsel No	4
6.Blok No	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no	FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PET. SAN. TİC. A. Ş., 4409258886
	■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	SINCAN
33.Vergi kimlik no	8590025899
34.Adresi	AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SİNCAN / ANKARA
35.İmza	

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no	FERİDUN GEÇGEL, (ASTOR TRANSFORMATÖRİNİ İLİ TURİZM İNŞ VEPETROL SAN.TİC.A.Ş.), 4409258886
37.Oda sicil no	271402
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	SİNCAN
39.Vergi kimlik no	8590025899
40.Oda sicil no	271402
41.Sigorta sicil no	4412001012508080 023
42.Sözleşme tarihi	
43.Sözleşme no	
44.Yapı müteahhidi yetki belge no	0909213542863267
45.İmza	
46.Sözleşme adresi	AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SİNCAN / ANKARA

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı	MUSTAFA GÜRDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C kimlik no	53696453618
48.Oda sicil no	27195
49.Sigorta sicil no	53696453618
50.Sözleşme tarihi	
51.Sözleşme no	1
52.Adresi	BURÇ MAH. 926 SK. SADİKCI EMİN SİTESİ BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA
53.İmza	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	2195,4
Toplam: 1251 - Sanayi	1	2195,4

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Kısmen yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59.Yapıda konut bölümü(ler) sayısı	60.Yapının İnşaat alanı(m2): 721,8	61.Yapı inşaat alanı(m2): 2195,4
62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut bölümü(ler) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2): 721,8	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 2195,4
67.Yapının yer katı alt kat sayısı	68.Yapının yer katı üstü kat sayısı: 3	69.Yapının toplam kat sayısı: 3	70.İlave kat sayısı:	
71.Yapının yer katı alt yüksekliği(m)	72.Yapının yer katı üstü yüksekliği(m): 14	73.Yapının toplam yüksekliği(m): 14	74.İlave kat yüksekliği(m)	

75.Yapının amacı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
B	A	1100	2414040	6868018	9282058	2414040

Yapının Teknik Özellikleri

82.İnşaat Sistemi: ☐ 1.Mevcut inşaat kalıntıları ■ 2.Ahşa ağır kalıntıları ☐ 3.Kat kalıntıları ☐ 4.Sıfır ☐ 5.Ondüle çelik kolonlu ☐ 6.Kirma ☐ 7. _____

83.İnşaat Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. _____

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kollektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müştereki ☐ 6. _____

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. _____

86.İçme Suyu: ☐ 1.Şehir suyu ■ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

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

88.Tesisatlar: ☐ 1.Antenler ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. _____

89.Ortak Kullanım Alanlar: ☐ 1.Asansör ■ 2.Sıhhi kullanım ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. _____

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Kolonlu) → ☐ 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.Kısmi prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. _____

91.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ■ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Ytong ■ 6.Gazbeton ☐ 7.Alçı blok ■ 8.Hafif panel ☐ 9. _____

92.Döşeme: ☐ 1.Ahşap kalıp ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ■ 5.Kısmi yapı elemanı ☐ 6. _____

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlar. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93.Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97.Konutun katın daire sıra sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99.Para olan daire sayısı								0
100.Bir dairenin yüzölçümü								0

YAPI RUHSATI

Building Licence

126548906

1.Ruhsatı Veren Kuruluş: ANKARA İ.VE İ.İ.(OSB)	8.Ruhsatın veriliş şekli: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 29.07.2020	11.Ruhsat no: 2020-306	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: SİNCAN	14.İmar planı onay tarihi: 07.08.2018	15.İmar durum tar. tarihi: 19.08.2020	16.İmar durum tar. no: 2020-384	17.Zemin etüdü onay tarihi: 28.07.2020	
Köy: Mahalle/Mevki: ALCI OSB MAH. Mahalle tescil kodu: 1	18.Parselasyon plan onay tarihi: 29.08.2018	19.Parselin kullanma amacı: İDARİ BİNA	20.Parselin alanı(m2): 41898,25		
Cadde/Sokak/Bulvar/Mevkiin/Köme adı: 3001	21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no		
Cadde/Sokak/Bulvar/Mevkiin tescil kodu: 2 Dış kapı no: 8A	24. CKD raporu onay tarihi: 27.07.2020	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planların inşaata bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 29.07.2022	
Site adı:					

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
059-B-20-D-3-D	180/90	4			4420654309

Yapı Sahibinin

26.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GEÇİKEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PET. SAN. TİC. A. Ş., 4490295809 — Gerçek / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

30.Vergi kimlik no: 6090055890

31.Adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 8 SİNCAN / ANKARA — 32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GEÇİKEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SAN. TİC. A. Ş., 4490295809

34.Oda sicil no: 37/108

36.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

36.Vergi kimlik no: 6090055890

37.Ilgarda sicil no: 04120012137050000 0027 | 38.Sözleşme tarihi: 28.07.2020 | 39.Sözleşme no: 1

40.Yapı müteahhidi yeti belgesi no: 00002125/0302257

41. Şirket esas adresi: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 8 SİNCAN / ANKARA — 42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 10496405018

45.Oda sicil no: 07/108

46.Ilgarda sicil no: 10496403018 | 47.Sözleşme tarihi | 48.Sözleşme no: 1

49.Adresi: BURÇ MAH. 988 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA — 50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Taşıtlar ruhsatı ile tescilsiz alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1		2195,4
Toplam: 1251 - Sanayi	1		2195,4

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bloklarının sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		721,8	2195,4

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bloku(olanlı) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			721,8	2195,4

66.Yapının yer kotu altı kat sayısı	67.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	68.Yapının toplam kat sayısı	69.İlave kat sayısı
	2	2	

69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	10	14	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	2	1130	2414940	4352000,0	6766940,0	2414940

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu tesisatı; 2.Binaya içi tesisatlar; 3.Kat tesisatları; 4.Sobe; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İşletme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınan suyu

86.Asansör: 1.Kanatlı asansör; 2.Fonksiyon

87.Tesisatlar: 1.Anons; 2.Baca tesisatı; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Uydu; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı daireni; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükleme rampası; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Ustalet (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.Kısma; 6.

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karışık; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kirişli; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 28.07.2020	PROJE MÜELLİFİNİN	PELİN KUYRUKÇU	11651188910	5308	BEYNAM MAH. ATATÜRK..., SK. NO: 8 BALA / ANKARA	
Statik 28.07.2020		LATİF BİLİŞİN	31617450896	6/463	DÖKÜLŞAĞI MAH. 1204 CAD. YUKO APT BLOK NO: 33 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 28.07.2020		MURAT KAVURGACI	30473150812	33363	KUŞCAĞIZ MAH. TOPAK CAD. NO: 9 İÇ KAPI NO: 18 KEÇİÖREN / ANKARA	
Makanik Tesisat 28.07.2020		MEHMET KÜÇÜK	27451169436	102812	MALAZGİRT MAH. 883 CAD. NO: 113 İÇ KAPI NO: 12 ÇANKAYA / ANKARA	
Çevre Etüdü 28.07.2020		SARİB KARAOĞLU	14230671320	7203	TURGUT ÖZAL MAH. 2280-0 CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 30 YENİMAHALLE / ANKARA	
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

Building Licence

126091735

Sahibi / Kanalı:

1.Ruhsat Veren Kurum: ANKARA İLİ VE İLİ (OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ANKARA İlçe: SİNCAN

Köy:

Mahalle/Mevki: ALCI OSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Güme adı: 2001

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 2 Dış kapı no: 58

Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
G6-B-20-D-3-D	100496	4			4774277322

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yeniden; 3.Yeniden; 4.Ek İnşa; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fenaştik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İşlev değişiklik; 17.İptal durum; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
29.07.2020	2020-307	/ /	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum tek. tarihi	16.İmar durum tek. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
07.08.2018	10.06.2020	2010-304	28.07.2020

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
28.09.2018	FABRİKA	41896,59

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
	/ /	

24. CBS dosya onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
28.09.2018	/ / 00	/ / 00	29.07.2022

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: PERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PET. SAN. TİC. A.Ş., 4400258886 — Gerçek / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

30.Vergi kimlik no: 8590055889

31.Adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SİNCAN / ANKARA

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: PERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SAN. TİC. A. Ş., 4400258886

34.Oda sicil no: 371935

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

36.Vergi kimlik no: 8590055889

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
4412001011370066006 5223	28.07.2020	2

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 9006213942860207

41. Şirket esas adresi: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SİNCAN / ANKARA

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 53855453618

45.Oda sicil no: 87105

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
53855453618	28.07.2020	2

49.Adres: BURÇ MAH. 699 SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 18 YENİMAHALLE / ANKARA

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam YüzölçümÜ (m2)
1251 - Sanayi	1		23095,04
3000 - Ortak Alan (Diğerleri)			320
Toplamı: 1251 - Sanayi	1		23095,04

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		23095,04	23095,04

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			23095,04	23095,04

65.Yapının yer katı adı kat sayısı	66.Yapının yer katı Dağlı kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yer katı adı yüksekliği(m)	70.Yapının yer katı Dağlı yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	14	14	

73.Yapının cinsi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
2	C	1	820	19131152,8	42500000,0	33004891,0	19131152,8

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer; 2.Etna ıçı kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Anten; 2.Baz İstasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Merdiven; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı daireci; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (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.

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gaziantep; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak döşeme; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Ord. Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 28.07.2020	MÜELLİFİNİN	FELİN KUVRUKDU	11451588910	9308	BEYNAM MAH. ATATÜRK... SK. NO: 6 BALA / ANKARA	
Statik 28.07.2020		LATİF BİLGİN	31617400990	67483	GÖKKUŞAĞI MAH. 1204 CAD. YUKO APT BLOK NO: 33 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 28.07.2020		MURAT KAVURGACI	20473109812	33688	KUŞCAĞIZ MAH. TOPÇU CAD. NO: 9 İÇ KAPI NO: 19 KEÇİÖREN / ANKARA	
Mekanik Tesisat 28.07.2020		MEHMET KÜÇÜK	27491180436	126913	MALAZGİRT MAH. 860 CAD. NO: 113 İÇ KAPI NO: 12 ÇANKAYA / ANKARA	
Şehir Hattı 28.07.2020		BARIŞ KARADOĞLU	14936677300	7202	TURGUT ÖZAL MAH. 2286-T CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 53 YENİMAHALLE / ANKARA	
/ / 00	PROJE					
/ / 00						

ANKARA SANAYİ ODASI
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASO II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

29 Temmuz 2020 ONAYLANDI ...../...../20.....

KONTROL	İMAR VE ALTYAPI MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
H.Özgün ÇİÇEK Mimar Oda Sicil No. 42466	İ. Erkan ÖZKAN İmar ve Altyapı Müdürü	Ayhan ÖZER II. Bölge Müdürü

YAPI SAHİBİ	Ünvanı	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PETROL SAN. TİC. A.Ş.	PROJE MÜELLİFİ	Ünvanı	PELİN KUYRUKCU
	Vergi No	8390055899		Vergi No	6010511062
	Adresi	OSB SANAYİ BÖLGESİ ANADOLU CADDESİ NO 6 SİNCAN/ANKARA		Adresi	BALGAT MAH. ZİYABEY CAD. FEN APT. NO: 32 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA/ ANKARA

YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı	DÖRT - EL YAPI DENETİM A.Ş. Tandoğan Mah. Ata Cad. No: 6/1 Sincan / ANKARA Sincan Vergi Dairesi 319 044 0428	PROJE DENETÇİSİ	Adı ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	Ekin's Gökmen DÖKMETAŞ
				Denetçi No	
	Adresi			İmzası	

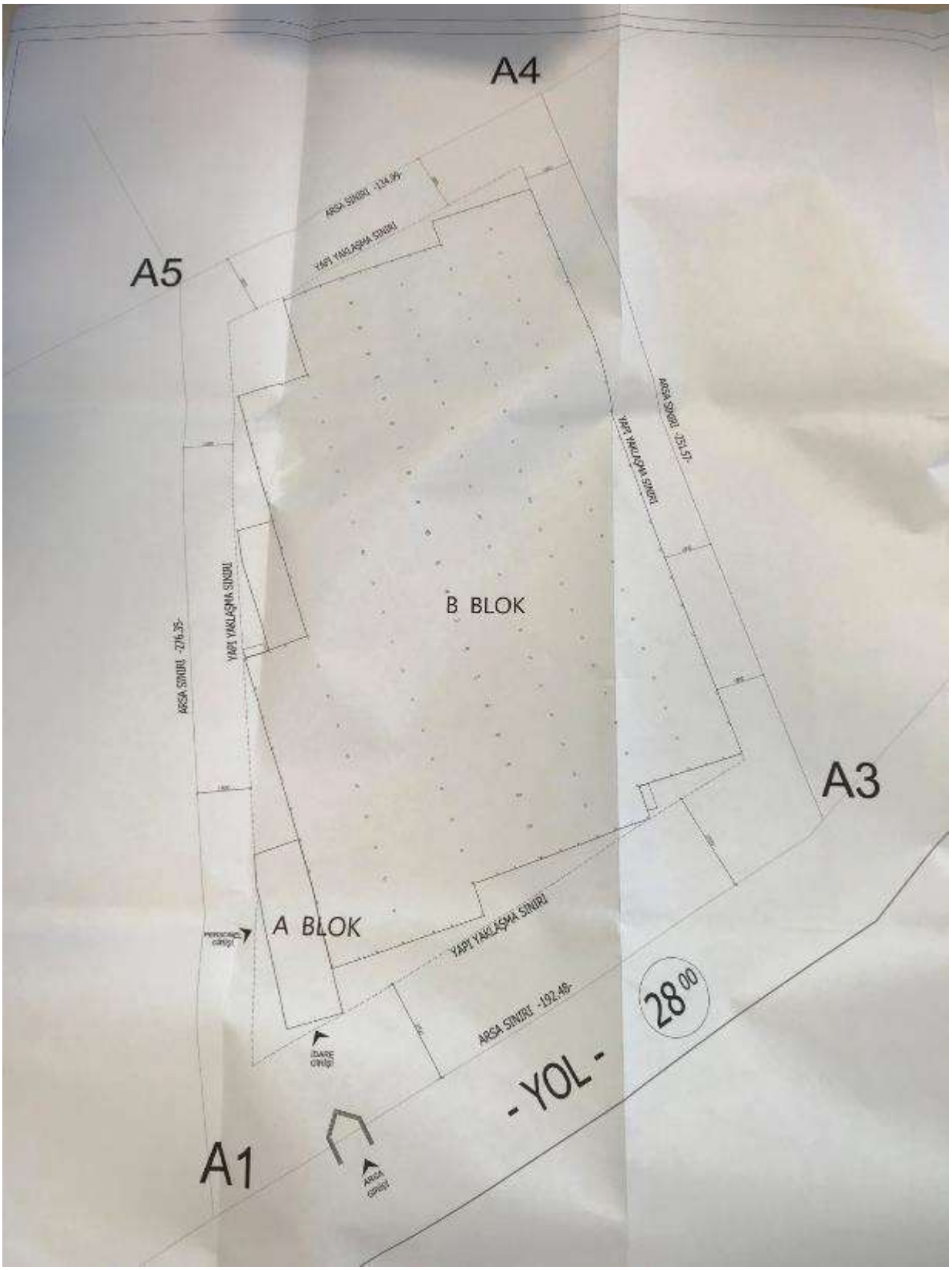
PROJEYİ HAZIRLAYAN

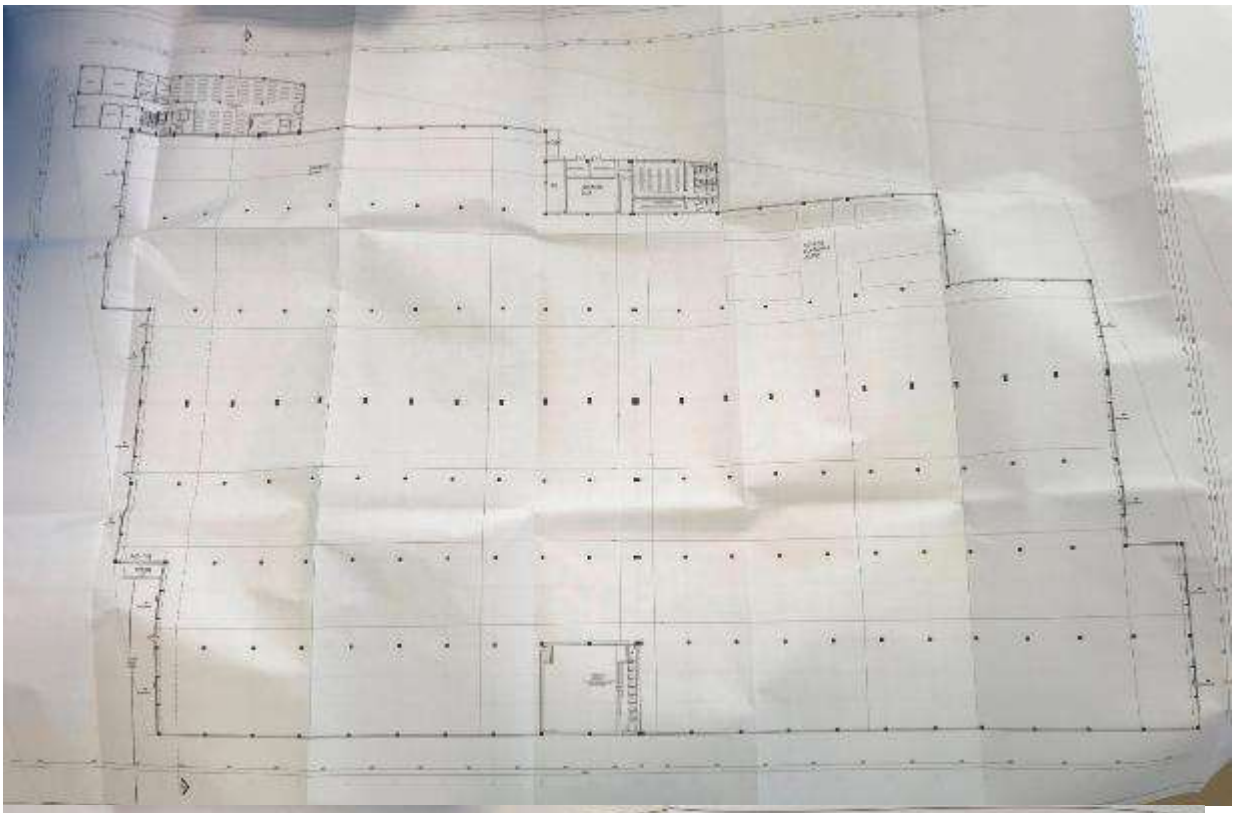
ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
PELİN KUYRUKCU	MİMAR	1535010081	53083	Pelin KUYRUKCU Mimar Oda Sicil No: 53083 Diploma No: 1535010081

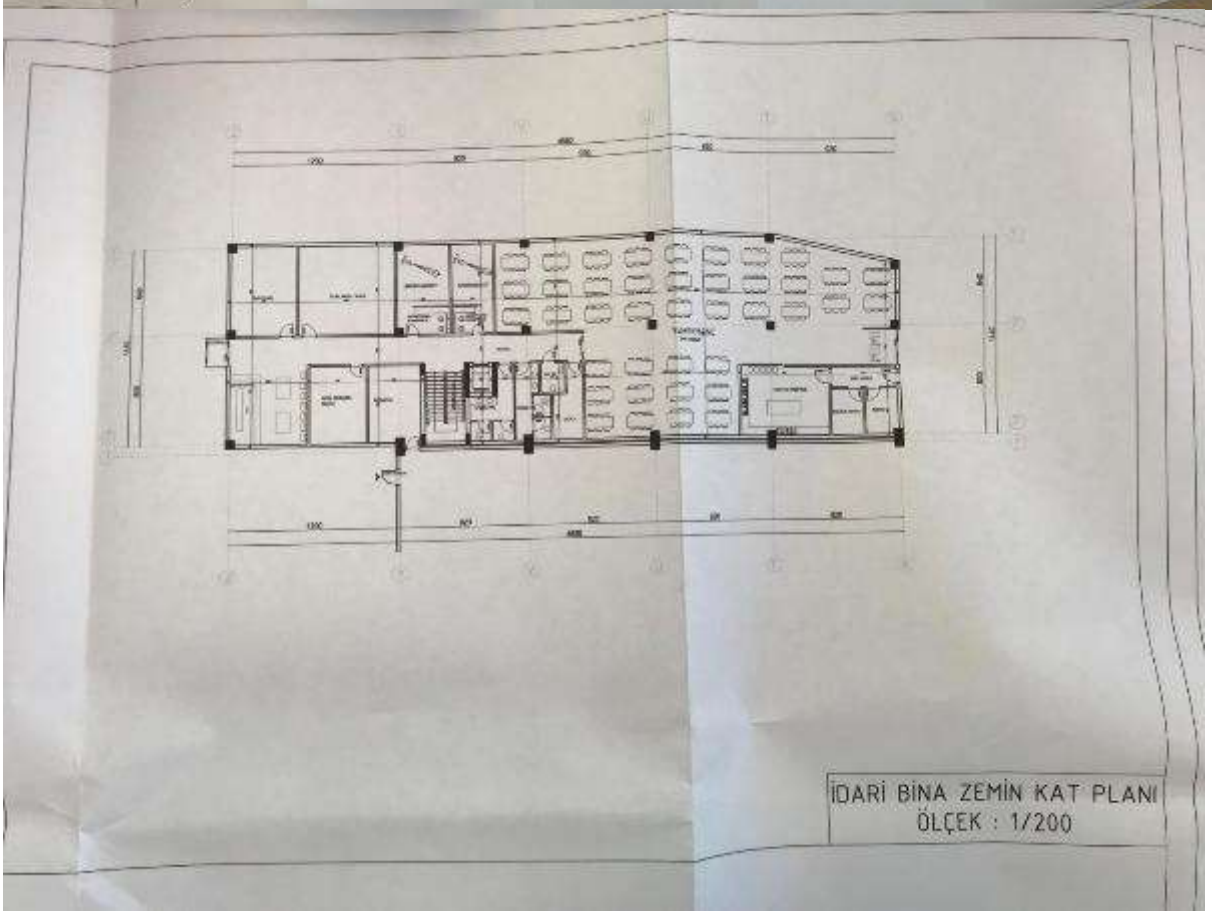
PROJE BİLGİLERİ

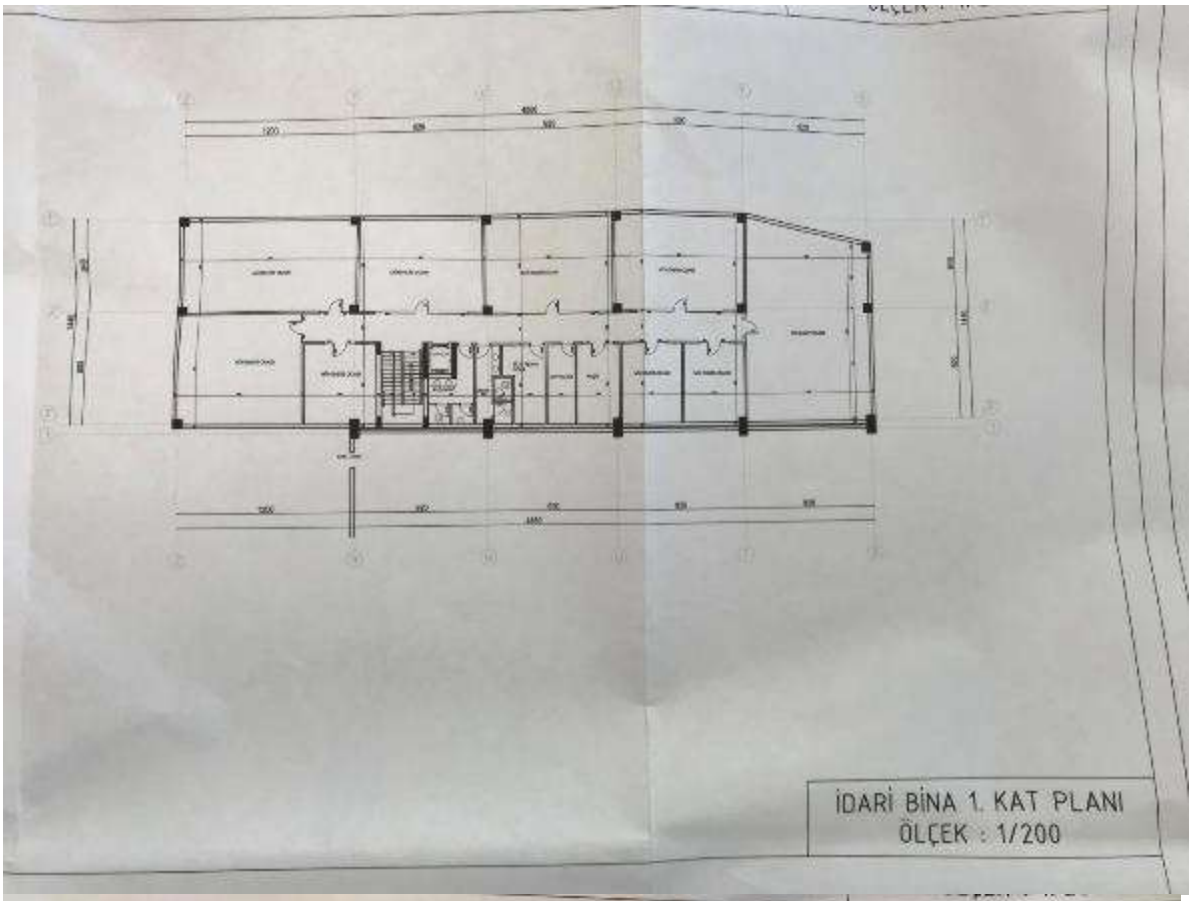
PROJE TÜRÜ	İDARİ BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

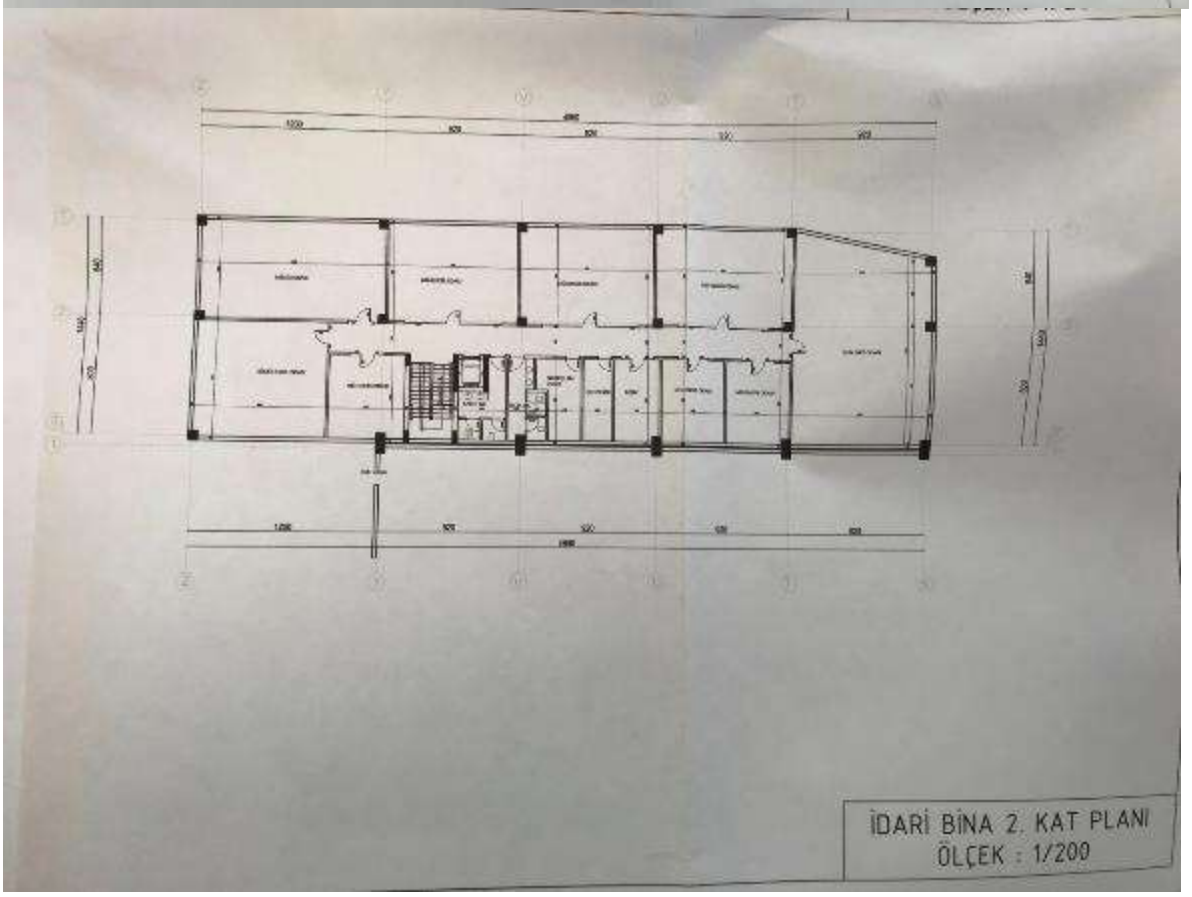
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	A BLOK 1752 M2 B BLOK 23060 M2	İLGİLİ MESLEK ODASI
İLÇESİ	SİNCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	12	
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	A BLOK 3A B BLOK 2C	
PARSEL NO	4	YAPI CİNSİ	B ARME PREFABRİK	M
ARSA ALANI (m2)	41556,350 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA	
PAFTA NO	1	ÖLÇEK	1/200	


A4
A5
A3
A1
B BLOK
A BLOK
- YOL -
28 00
ARSA SINIRI
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
ARSA SINIRI -276.35-
ARSA SINIRI -192.48-
ARSA SINIRI -251.57-
İDARE GİRİŞİ
ARSA GİRİŞİ




İDARİ BİNA ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 1. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 2. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200

ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Sayı : 01/001- **14.09.2022**

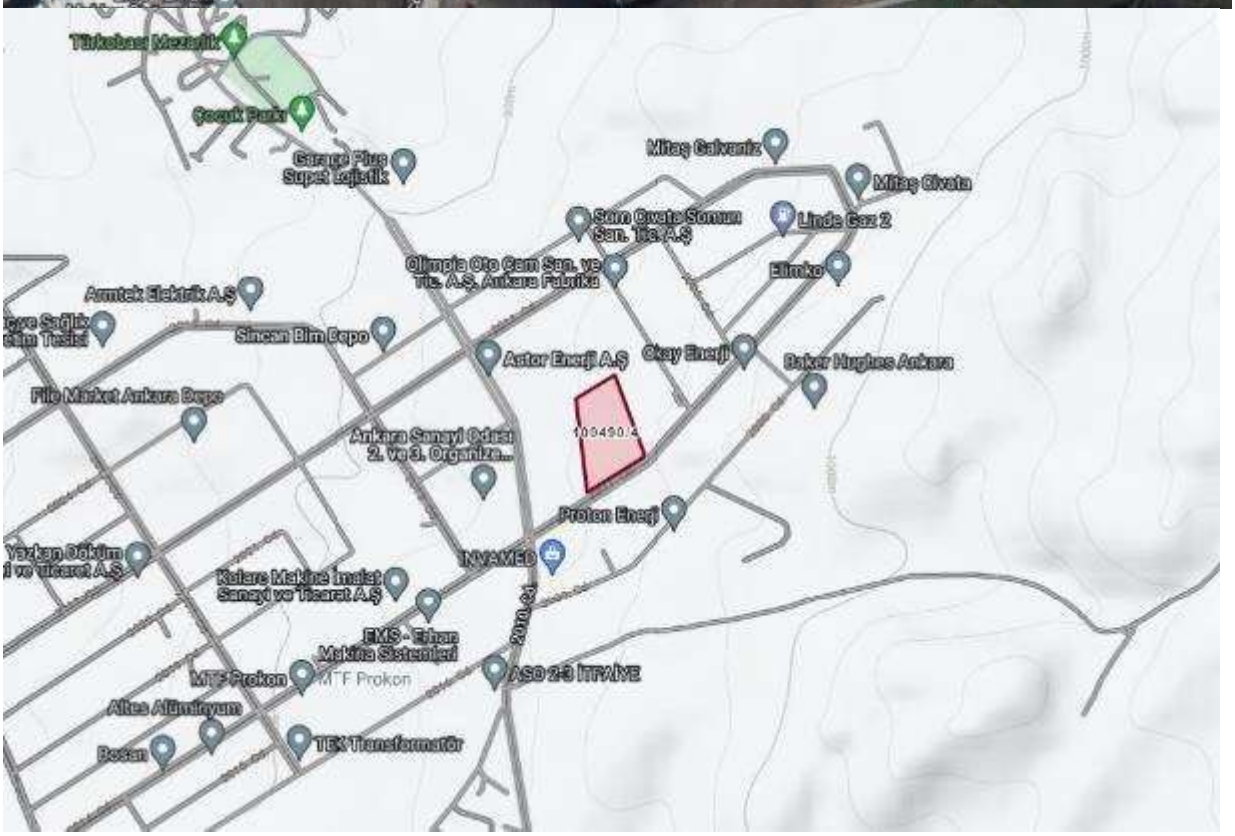
Konu : 100490 ada, 1 ve 4 parsel hk.

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.

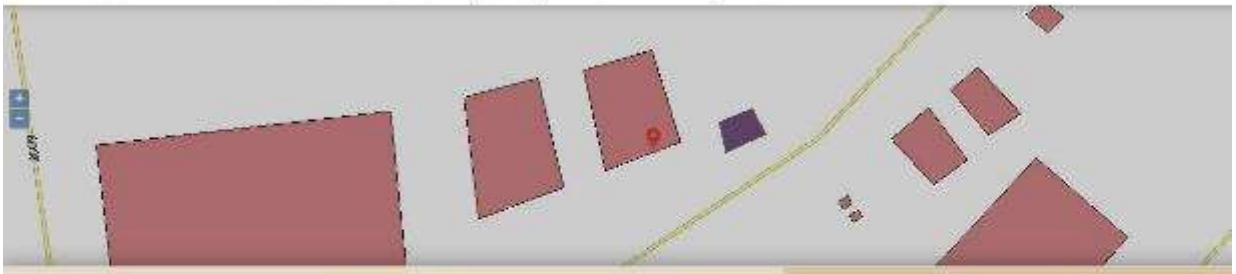
Erkan ÖZKAN
İmar Müdürü

Genpower Jenerator
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Dökümü
Elimko
ORAY PREFABRIK A.Ş
DOST GALVANIZ
Güngör Poliüretan Sanayi
Makeda Mekanik Sistemler İmalat ve Müh...
Astor Enerji A.Ş
ATS ELEKTRIK PANO
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
Litostroj TURKEY
HBD INDUSTRY
Betonel Prefabrik Beton
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
OSB Piknik Büfe
Ankara Sanayi Odası 2. Organize Sanayi Müd
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Dökümü
EMS - Erhan
2010 Cd.
2017 Cd.
2014 Cd.
2004 Cd.
2003 Cd.
2002 Cd.
2000 Cd.


Türkobası Mezarlık
Çocuk Parkı
Garanto Plus Supet Lojistik
Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Sam Civata Sonum San. Tic. A.Ş
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
Sincan Bim Depo
Astor Enerji A.Ş
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
Filo Market Ankara Deposu
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Yazkan Döküm
Kularc Makine İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş
EMS - Erhan Makina Sistemleri
MTF Prokon
ASO 2-3 İTFAİYE
Altes Alüminyum
Besan
TEK Transformatör
2010 Cd.

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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

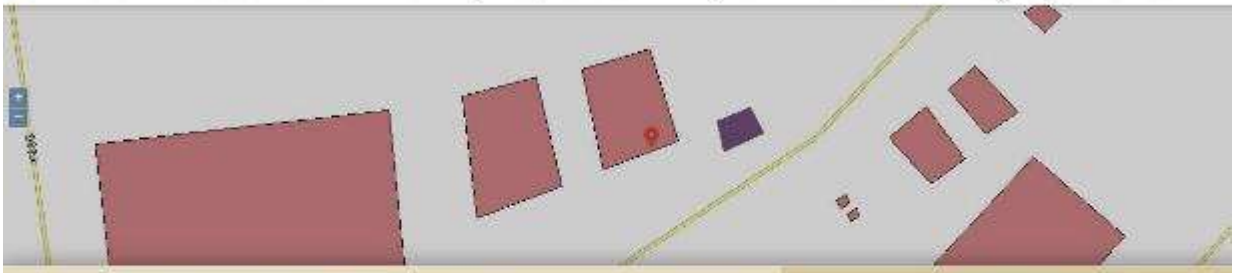


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
415282355	100490	4	I28-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	5A	3128845546	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3128845546

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
428896690	100490	4	I28-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	B BLOK	5B	3338839792	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3338839792

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 16-9-2022 14:06

webtapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005322816452	2022004372143572	81645

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100490/4
Taşınmaz Kimlik No:	37916837	AT Yüzölçüm(m2):	41556.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/TÜRKOBASI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	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 Ünvan 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

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

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) **fGnMxmw-m-4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	ANKARA
İlçesi	SINCAN
Mahallesi	TEMELLİ/TÜRKOBASI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00		100490	4		41.556,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 37916837 QRKuda kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ASTOR ENERJI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemindeo.
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.
ahife No.								Sahife N
a No.								Sıra No
h								Tarih

Siciline Uygundur
Asım YANAL
Yıldırım Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri resmi hisseler ile satışı için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

I. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Mehmet Fatih YILDIZ

Tel: 05058677925

Mail: fatihy@ekolgd.com.tr

Adres: İncirli Mah. Gökkuşağı 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 İnşaat Mühendisi	2005-2010

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

SPL
Sermaye Piyasası

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

TDUB

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 İnşaat Mühendisliği	1989-1993

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 Eksperi	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)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003 No : 400131

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2445

Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
(T.C. Kimlik No: 30514843930 - Lisans No: 400131)

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

EKOL®
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

06.12.2022

ASTOR ENERJİ A.Ş.

YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Astor Enerji A.Ş.'nin aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkulleri Şirketimiz tarafından pazar değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Astor Enerji A.Ş.'nin halka arz edilmesine ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan 2022 ve 2021 yılları raporlarında yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,
Ekol Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Ali Ozan Firuzbay	**Davut Cüneyt Özrifaioğlu**
Y.Kurulu Üyesi	Y.Kurulu Bşk.Yrd.

EKOL®
GAYRİMENKUL
DEGERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

Raporlara İlişkin Bilgiler							
Rapor Tarihi	**Rapor No**	**İl**	**İlçe**	**Mahalle**	**Ada**	**Parsel**	**Gayrimenkul Niteliği**
19.09.2022	OI-702	Ankara	Sincan	Temelli/Türkobası	100490	1	4 Katlı Karma İdari Bina Ve Fabrika Binası Ve Arsası
19.09.2022	OI-703	Ankara	Sincan	Temelli/Türkobası	100490	4	1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası
29.11.2021	OI-937	Ankara	Sincan	Temelli/Türkobası	100490	1	4 Katlı Karma İdari Bina Ve Fabrika Binası Ve Arsası
29.11.2021	OI-938	Ankara	Sincan	Temelli/Türkobası	100490	4	1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası