



ASTOR ENERJİ A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**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 değerlendirilmesi |
| 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 m ² |
| Yapılaşmaların Kapalı Alanı | Yasal: 67.508 m ² Mevcut: 77.023 m ² |
| Değerlemeyi Yapan Uzman | Mehmet Fatih YILDIZ (Spk No: 404158 - Değerleme Uzmanı) |
| Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı | Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Spk No:400131-Sorumlu Değerleme Uzmanı) |
| Rapor Türü | Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu |

ASTOR ENERĐİ A.Ő.

Adresi : Alcı OSB Mah. 2001 Cad. A Blok No:5A Sincan/ANKARA
Web Sitesi : <https://www.astoras.com.tr>
İletifim Bilgileri : 0312 267 01 56
Vergi No : 8590055899-Sincan

Ankara İli, Sincan İlęesi, 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 iğeriğinde yer alan varsayımların kabulü Őartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Ankara İli, Sincan İlęesi, 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.Ő.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
 - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
 - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
 - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
 - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını 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 değerlendirme 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 Gereklilerin 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değıştirmesinde 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 değerlendirme 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 değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

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

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel

kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

Adresi : Alcı OSB Mah. 2001 Cad. 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

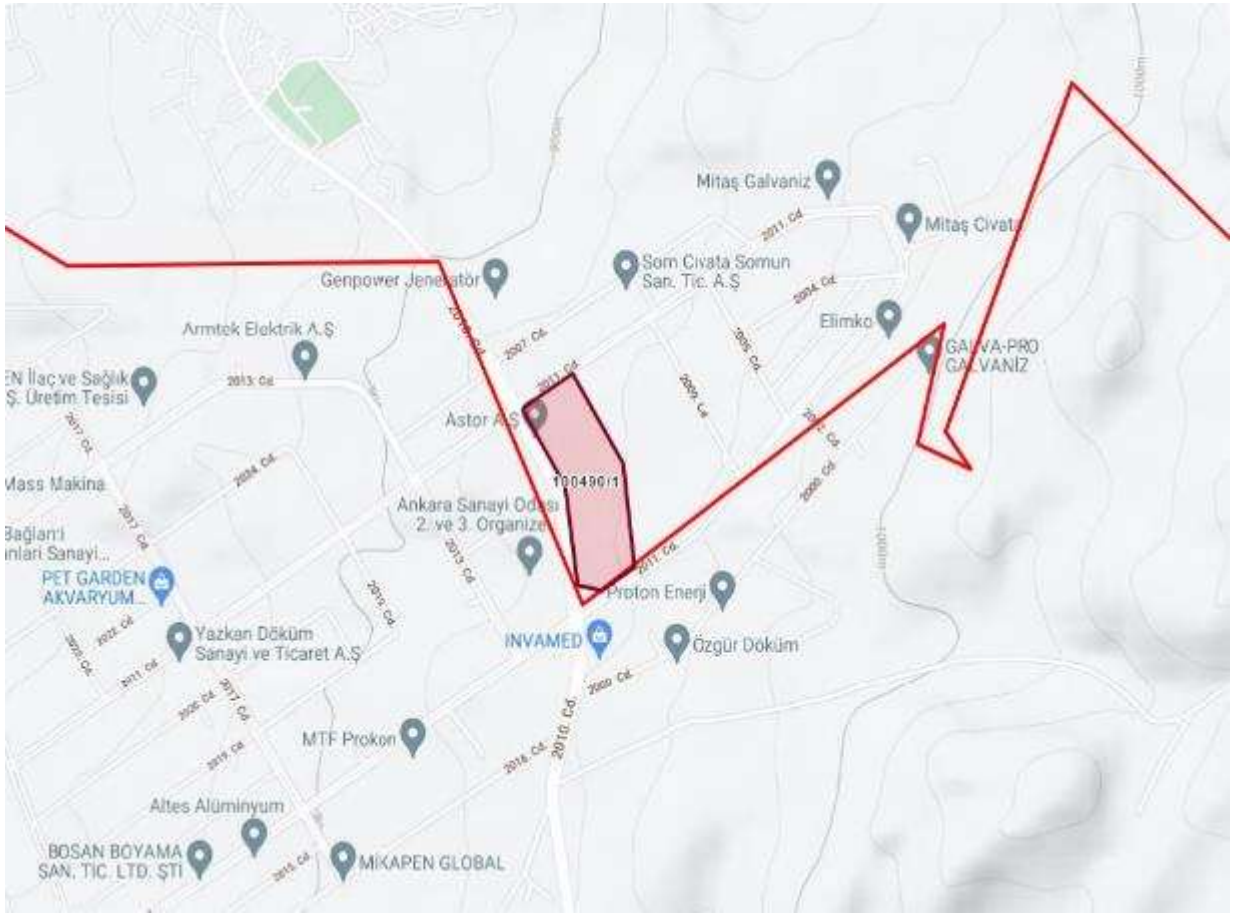
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Alcı OSB Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın da içerisinde yer almakta olduğu ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi'ne Ankara Eskişehir Yolu üzerinden Eskişehir istikametine gidişe göre sağ tarafa ayrılan ASO 2. ve 3. OSB Yolu vasıtasıyla ulaşılabilir. Taşınmaz, OSB içerisinde 2001.Cadde ile 2010.Caddenin oluşturdukları kesişim noktasında kaimdir. Taşınmazın yakın çevresinde fabrikalar, boş parseller, inşa halinde yapılar ve OSB Yönetim Binası yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genel olarak hususi araçlar vasıtasıyla sağlanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge Sincan İlçesinin imar yapılaşması devam eden ve boş imar parselleri bulunan Organize Sanayi bölgelerinden bir tanesidir. Değerleme konusu taşınmaz Ankara Eskişehir Yoluna ~6,5 km., Sincan ilçesi merkezine ~29 km., Ankara il merkezine ~48 km. mesafede konumlanmıştır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

| GAYRİMENKUL BİLGİLERİ | TAŞINMAZ |
|------------------------|--|
| İL | ANKARA |
| İLÇE | SİNCAN |
| MAHALLESİ | TEMLLİ/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 şifahi taşınmazla ilgili herhangi bir olumsuz evrakın (Encümen Kararı, Yapı Tatil Tutanağı v.b.) mevcut olmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz özelinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri, 11.11.2021 tarihinde ve 16:13 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Muhdesat Bilgisi;

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

Mülkiyete Ait Beyan Bilgisi;

Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 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 Kanununun 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 Müdürlüğü'nün taşınmazla ilgili herhangi bir altyapı katılım payı ve arsa tahsis bedeli alacağına veya borcunun bulunmadığı, mülk sahiplerine tapu devrinin / satışının yapıldığı, yapının faaliyetine uygun olarak tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi tanzim edildiği, değerlendirme konusu taşınmazın OSB Kanununa uygun olarak devir ve temlik yapılmasına engel bir durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Takbis belgesi uyarınca değerlendirme 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 alanıdır. 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 alanıdır. 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 alanıdır.

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 alanıdır. 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 alanıdır.

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 alanıdır.

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 hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan[7] Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye

Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemî, 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 ilçe 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 bağlı 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 oturma 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 holler ~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 kirşleri 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 tavadır.

*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 tavadır.

*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 tavadır.

*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 değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 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 kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

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

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

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

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alıyor olması.
- Yeni (~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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 itibari 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

olacaęı dűőüncesini ile birim m2 arsa deęeri ~375.TL/m2 hesaplanmıŐtır. Emsal taŐınmazın konumu ve alansal kűűüklűğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile Őerefiyesi daha yűksektir. 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 Tasınmaz | 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 değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| 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 $1800.TL/m2 \times 0,94 \text{ Amortisman} \times 1,1542 \text{ Maliyet Endeksi} = \sim 1.953.TL/m2$

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 yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

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

üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

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

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

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

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

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirme 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 değerlendirilmesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının 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, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

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

Mehmet Fatih YILDIZ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:404158

Değerlemeyi Kontrol Eden

Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131

Şirket Kaşe ve İmza

M.Özür

[Handwritten Signature]



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 (YirmidokuzmilyonüçyüzkırkbeşbindörtüTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 192.375.400 TL (YüzdoksanikimilyonüçyüzyetmişbeşbindörtüTürkLirası)

EKLER

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





(İDARİ BİNA-1)




















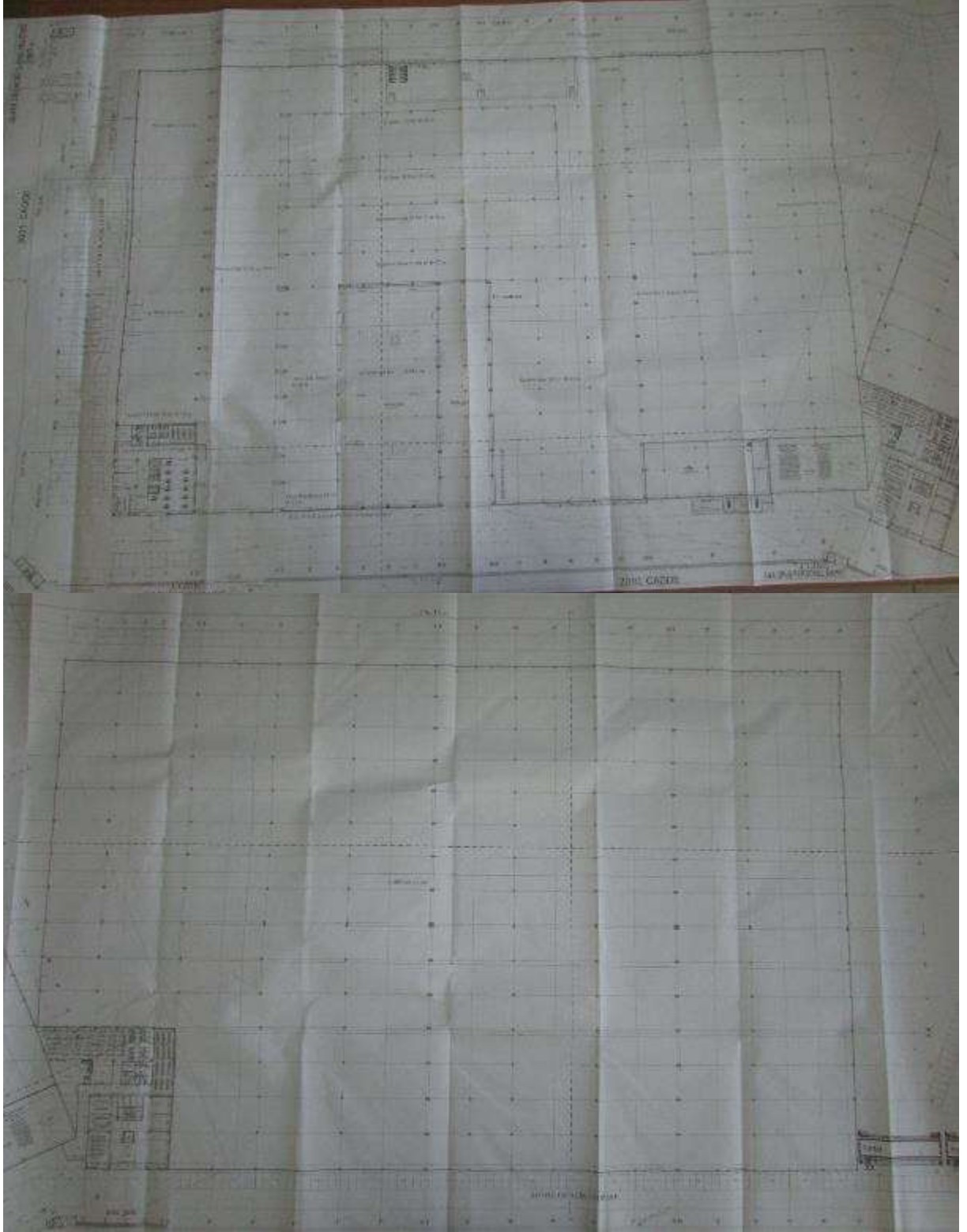


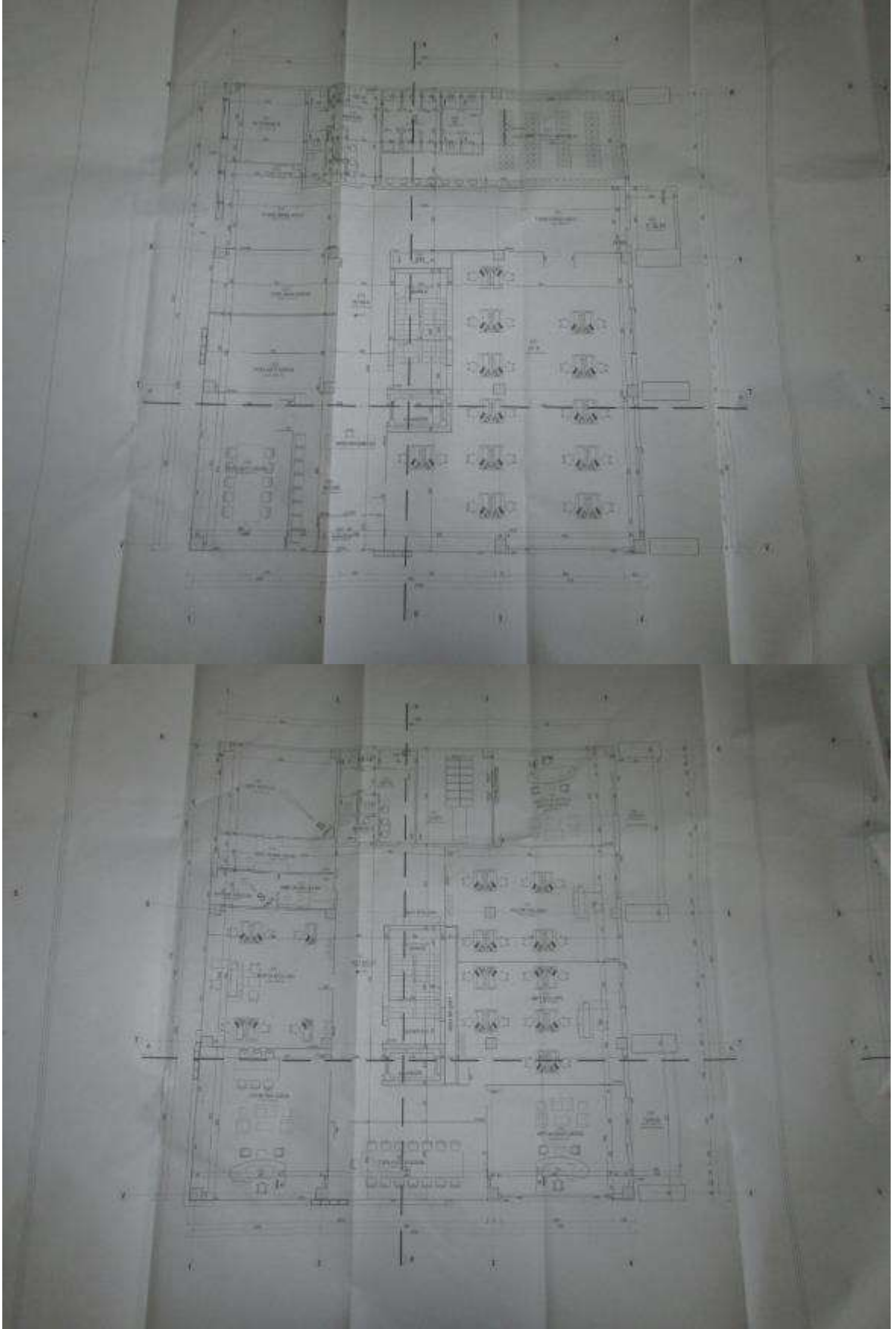


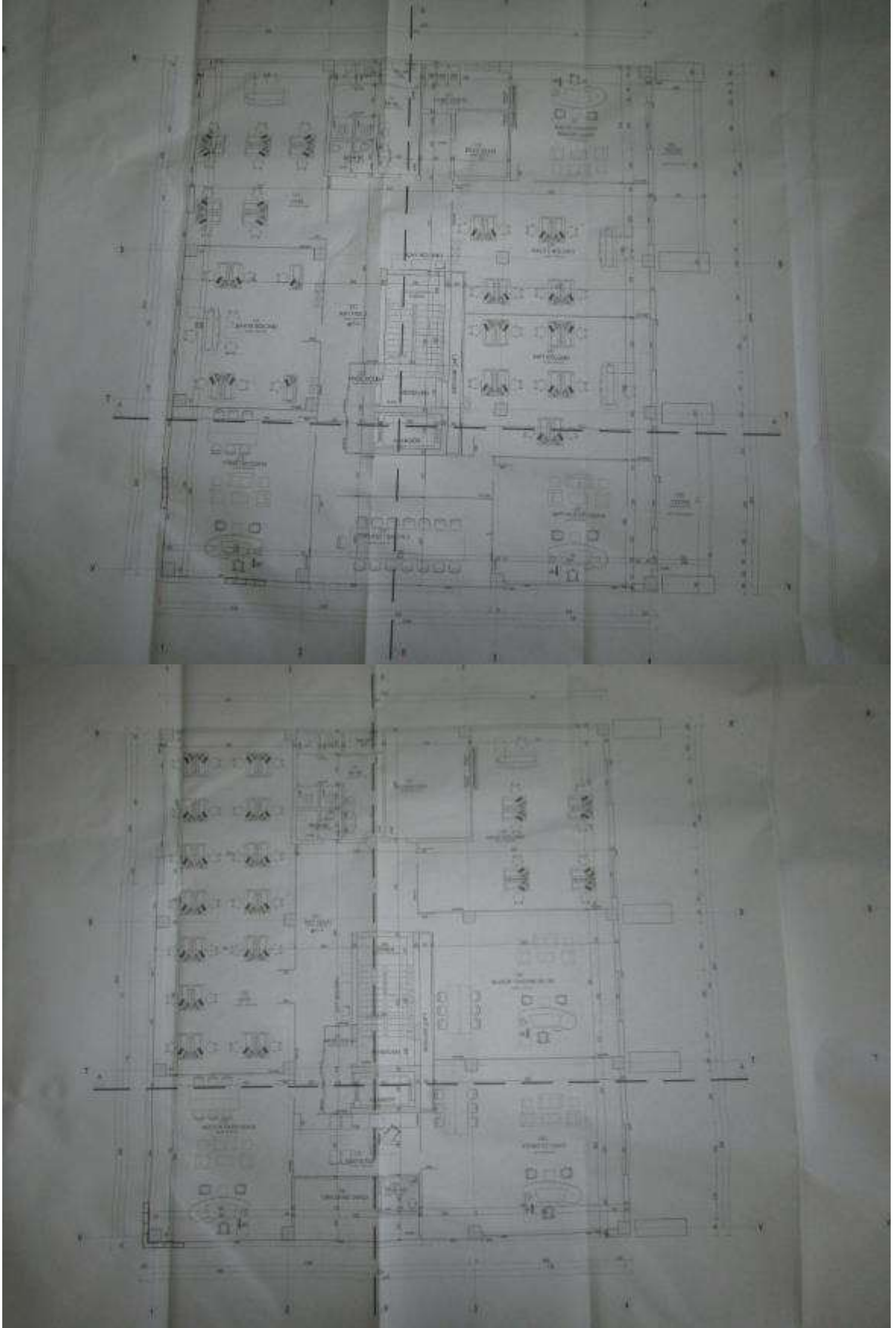


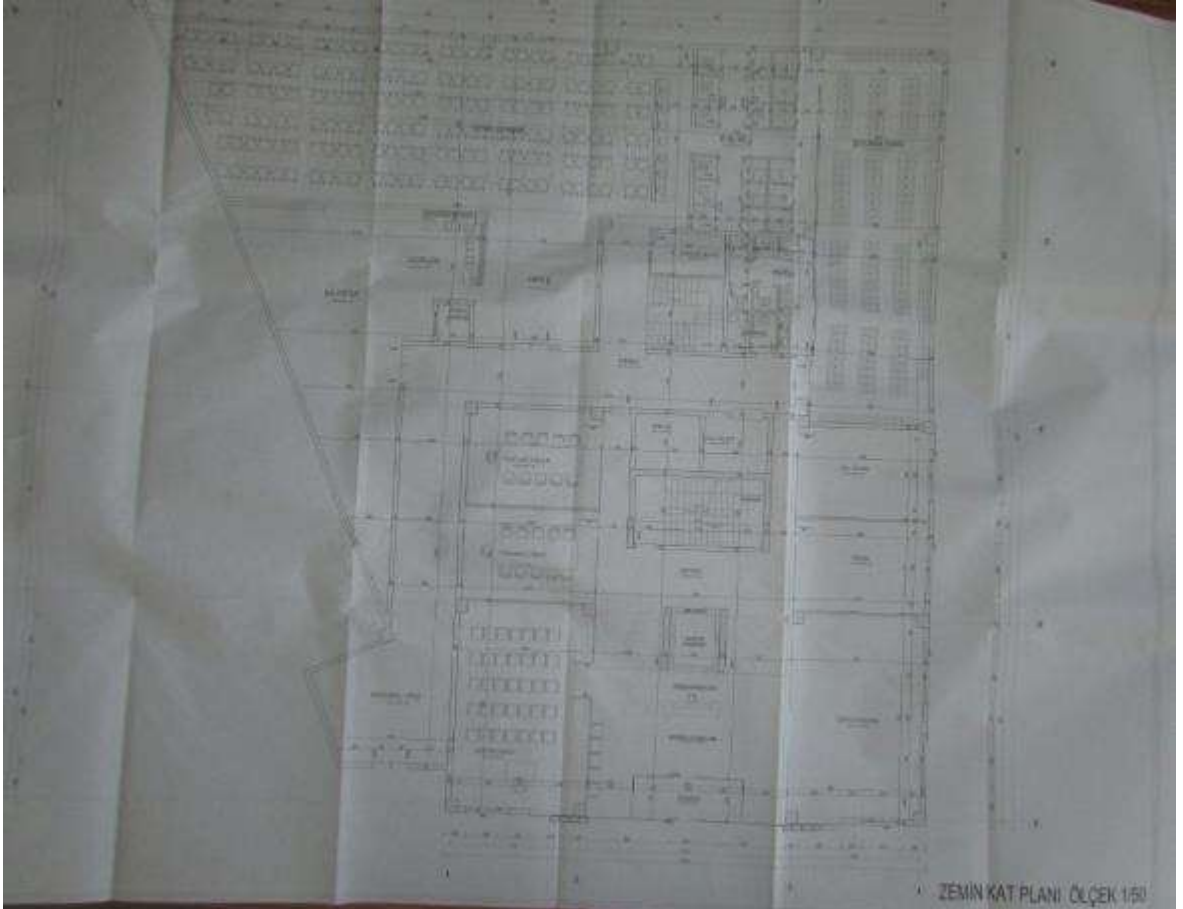
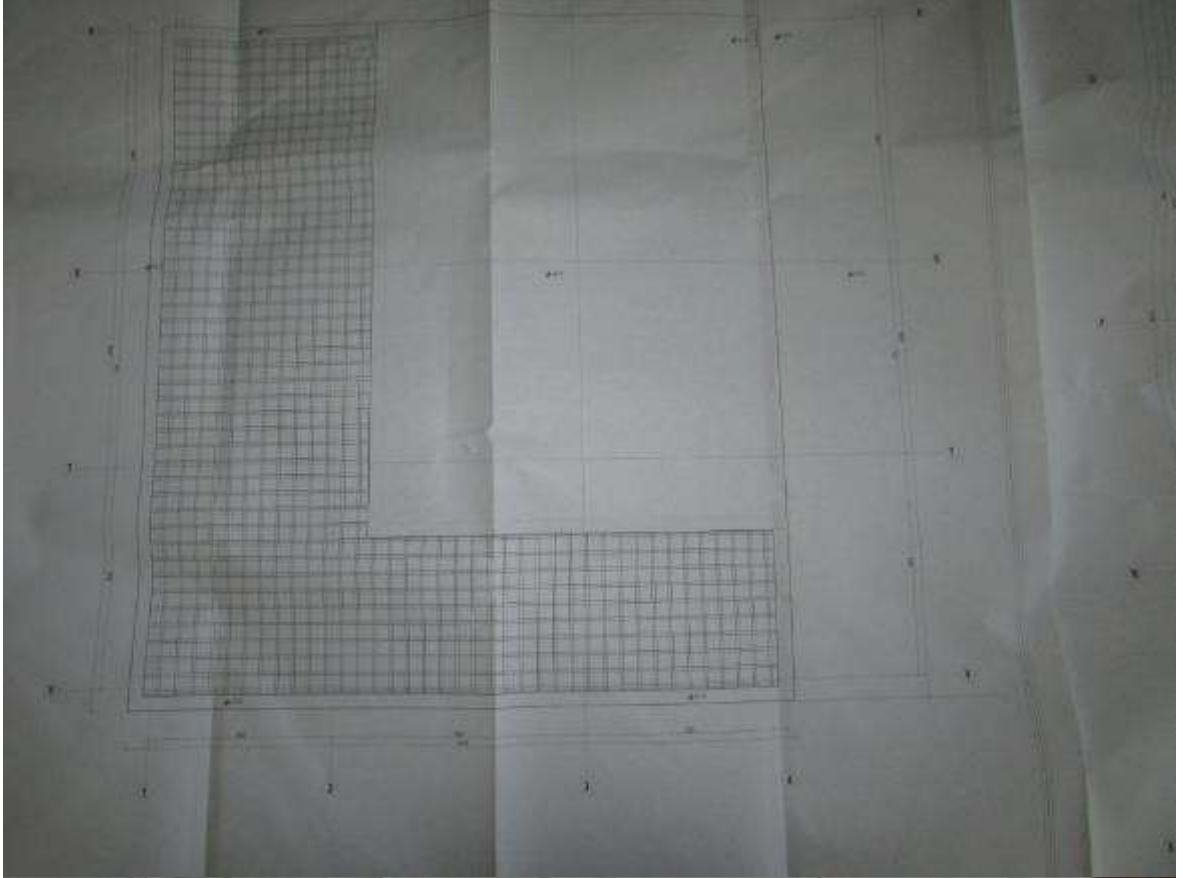
| YAPI RUHSATI | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1. Durulmuş Yerleşim Alanı: ANKARA E-VE II (086) | | | 4. Ruhsatın verildiği alan | | | 3. Ruhsatın yapı tarihi | | 11. 50. inşaat tarihi | | 12. 50. inşaat no | |
| 2. Ruhsat verilen yapı türü: ANKARA E-VE II (086) | | | 1. Yeri yapı <input type="checkbox"/> 10. Binaların inşaatı <input type="checkbox"/> | | | 4.10.2016 | | 2010.150 | | | |
| 5. ANKARA E-VE II (086) | | | 2. Yerleşim <input type="checkbox"/> 11. Kurumlar için <input type="checkbox"/> | | | 13. İnşaat için yapı tarihi | | 14. İnşaat bitirimi tarihi | | 15. Ruhsatın iptal tarihi | |
| 6. ANKARA E-VE II (086) | | | 3. Yarıdan fazla <input type="checkbox"/> 12. Kurumlar dışındaki <input type="checkbox"/> | | | 06.07.2015 | | 01.04.2018 | | 30.09.2019 | |
| 7. ALCI DİR | | | 4. Ek yapı <input type="checkbox"/> 13. Fesih için <input type="checkbox"/> | | | 17. Planlamaya girilen yapı tarihi | | 18. Planlama süresinin sonu | | 19. Planlama süresinin başı | |
| 8. 2001 CAD | | | 5. Kat sayısı <input type="checkbox"/> 14. Mimarlık inşaat <input type="checkbox"/> | | | 14.10.2000 | | FABRİKA VE İKRAM ODAK | | 14.10.2000 | |
| 9. 2001 CAD | | | 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Enerji tesisi <input type="checkbox"/> | | | 20. Yapı ile ilgili diğer teknik şartlar | | 21. Yapı ile ilgili diğer teknik şartlar | | 22. Yapı ile ilgili diğer teknik şartlar | |
| 10. 2001 CAD | | | 7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 16. İskele değişikliği <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 11. 2001 CAD | | | 8. Tarihli <input type="checkbox"/> 17. Tarihli inşaat <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 12. 2001 CAD | | | 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 13. 2001 CAD | | | 10. Diğer <input type="checkbox"/> 19. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 14. 2001 CAD | | | 11. Diğer <input type="checkbox"/> 20. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 15. 2001 CAD | | | 12. Diğer <input type="checkbox"/> 21. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 16. 2001 CAD | | | 13. Diğer <input type="checkbox"/> 22. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 17. 2001 CAD | | | 14. Diğer <input type="checkbox"/> 23. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 18. 2001 CAD | | | 15. Diğer <input type="checkbox"/> 24. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 19. 2001 CAD | | | 16. Diğer <input type="checkbox"/> 25. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 20. 2001 CAD | | | 17. Diğer <input type="checkbox"/> 26. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 21. 2001 CAD | | | 18. Diğer <input type="checkbox"/> 27. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 22. 2001 CAD | | | 19. Diğer <input type="checkbox"/> 28. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 23. 2001 CAD | | | 20. Diğer <input type="checkbox"/> 29. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 24. 2001 CAD | | | 21. Diğer <input type="checkbox"/> 30. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 25. 2001 CAD | | | 22. Diğer <input type="checkbox"/> 31. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 26. 2001 CAD | | | 23. Diğer <input type="checkbox"/> 32. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 27. 2001 CAD | | | 24. Diğer <input type="checkbox"/> 33. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 28. 2001 CAD | | | 25. Diğer <input type="checkbox"/> 34. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 29. 2001 CAD | | | 26. Diğer <input type="checkbox"/> 35. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 30. 2001 CAD | | | 27. Diğer <input type="checkbox"/> 36. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 31. 2001 CAD | | | 28. Diğer <input type="checkbox"/> 37. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 32. 2001 CAD | | | 29. Diğer <input type="checkbox"/> 38. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 33. 2001 CAD | | | 30. Diğer <input type="checkbox"/> 39. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 34. 2001 CAD | | | 31. Diğer <input type="checkbox"/> 40. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 35. 2001 CAD | | | 32. Diğer <input type="checkbox"/> 41. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 36. 2001 CAD | | | 33. Diğer <input type="checkbox"/> 42. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 37. 2001 CAD | | | 34. Diğer <input type="checkbox"/> 43. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 38. 2001 CAD | | | 35. Diğer <input type="checkbox"/> 44. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 39. 2001 CAD | | | 36. Diğer <input type="checkbox"/> 45. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 40. 2001 CAD | | | 37. Diğer <input type="checkbox"/> 46. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 41. 2001 CAD | | | 38. Diğer <input type="checkbox"/> 47. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 42. 2001 CAD | | | 39. Diğer <input type="checkbox"/> 48. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 43. 2001 CAD | | | 40. Diğer <input type="checkbox"/> 49. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 44. 2001 CAD | | | 41. Diğer <input type="checkbox"/> 50. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 45. 2001 CAD | | | 42. Diğer <input type="checkbox"/> 51. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 46. 2001 CAD | | | 43. Diğer <input type="checkbox"/> 52. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 47. 2001 CAD | | | 44. Diğer <input type="checkbox"/> 53. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 48. 2001 CAD | | | 45. Diğer <input type="checkbox"/> 54. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 49. 2001 CAD | | | 46. Diğer <input type="checkbox"/> 55. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 50. 2001 CAD | | | 47. Diğer <input type="checkbox"/> 56. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 51. 2001 CAD | | | 48. Diğer <input type="checkbox"/> 57. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 52. 2001 CAD | | | 49. Diğer <input type="checkbox"/> 58. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 53. 2001 CAD | | | 50. Diğer <input type="checkbox"/> 59. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 54. 2001 CAD | | | 51. Diğer <input type="checkbox"/> 60. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 55. 2001 CAD | | | 52. Diğer <input type="checkbox"/> 61. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 56. 2001 CAD | | | 53. Diğer <input type="checkbox"/> 62. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 57. 2001 CAD | | | 54. Diğer <input type="checkbox"/> 63. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 58. 2001 CAD | | | 55. Diğer <input type="checkbox"/> 64. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 59. 2001 CAD | | | 56. Diğer <input type="checkbox"/> 65. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 60. 2001 CAD | | | 57. Diğer <input type="checkbox"/> 66. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 61. 2001 CAD | | | 58. Diğer <input type="checkbox"/> 67. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 62. 2001 CAD | | | 59. Diğer <input type="checkbox"/> 68. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 63. 2001 CAD | | | 60. Diğer <input type="checkbox"/> 69. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 64. 2001 CAD | | | 61. Diğer <input type="checkbox"/> 70. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 65. 2001 CAD | | | 62. Diğer <input type="checkbox"/> 71. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 66. 2001 CAD | | | 63. Diğer <input type="checkbox"/> 72. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 67. 2001 CAD | | | 64. Diğer <input type="checkbox"/> 73. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 68. 2001 CAD | | | 65. Diğer <input type="checkbox"/> 74. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 69. 2001 CAD | | | 66. Diğer <input type="checkbox"/> 75. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 70. 2001 CAD | | | 67. Diğer <input type="checkbox"/> 76. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 71. 2001 CAD | | | 68. Diğer <input type="checkbox"/> 77. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 72. 2001 CAD | | | 69. Diğer <input type="checkbox"/> 78. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 73. 2001 CAD | | | 70. Diğer <input type="checkbox"/> 79. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 74. 2001 CAD | | | 71. Diğer <input type="checkbox"/> 80. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 75. 2001 CAD | | | 72. Diğer <input type="checkbox"/> 81. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 76. 2001 CAD | | | 73. Diğer <input type="checkbox"/> 82. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 77. 2001 CAD | | | 74. Diğer <input type="checkbox"/> 83. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 78. 2001 CAD | | | 75. Diğer <input type="checkbox"/> 84. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 79. 2001 CAD | | | 76. Diğer <input type="checkbox"/> 85. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 80. 2001 CAD | | | 77. Diğer <input type="checkbox"/> 86. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 81. 2001 CAD | | | 78. Diğer <input type="checkbox"/> 87. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 82. 2001 CAD | | | 79. Diğer <input type="checkbox"/> 88. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 83. 2001 CAD | | | 80. Diğer <input type="checkbox"/> 89. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 84. 2001 CAD | | | 81. Diğer <input type="checkbox"/> 90. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 85. 2001 CAD | | | 82. Diğer <input type="checkbox"/> 91. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 86. 2001 CAD | | | 83. Diğer <input type="checkbox"/> 92. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 87. 2001 CAD | | | 84. Diğer <input type="checkbox"/> 93. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 88. 2001 CAD | | | 85. Diğer <input type="checkbox"/> 94. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 89. 2001 CAD | | | 86. Diğer <input type="checkbox"/> 95. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 90. 2001 CAD | | | 87. Diğer <input type="checkbox"/> 96. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 91. 2001 CAD | | | 88. Diğer <input type="checkbox"/> 97. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 92. 2001 CAD | | | 89. Diğer <input type="checkbox"/> 98. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 93. 2001 CAD | | | 90. Diğer <input type="checkbox"/> 99. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 94. 2001 CAD | | | 91. Diğer <input type="checkbox"/> 100. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 95. 2001 CAD | | | 92. Diğer <input type="checkbox"/> 101. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 96. 2001 CAD | | | 93. Diğer <input type="checkbox"/> 102. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 97. 2001 CAD | | | 94. Diğer <input type="checkbox"/> 103. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 98. 2001 CAD | | | 95. Diğer <input type="checkbox"/> 104. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 99. 2001 CAD | | | 96. Diğer <input type="checkbox"/> 105. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 100. 2001 CAD | | | 97. Diğer <input type="checkbox"/> 106. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 101. 2001 CAD | | | 98. Diğer <input type="checkbox"/> 107. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 102. 2001 CAD | | | 99. Diğer <input type="checkbox"/> 108. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 103. 2001 CAD | | | 100. Diğer <input type="checkbox"/> 109. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 104. 2001 CAD | | | 101. Diğer <input type="checkbox"/> 110. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 105. 2001 CAD | | | 102. Diğer <input type="checkbox"/> 111. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 106. 2001 CAD | | | 103. Diğer <input type="checkbox"/> 112. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 107. 2001 CAD | | | 104. Diğer <input type="checkbox"/> 113. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 108. 2001 CAD | | | 105. Diğer <input type="checkbox"/> 114. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 109. 2001 CAD | | | 106. Diğer <input type="checkbox"/> 115. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 110. 2001 CAD | | | 107. Diğer <input type="checkbox"/> 116. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 111. 2001 CAD | | | 108. Diğer <input type="checkbox"/> 117. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 112. 2001 CAD | | | 109. Diğer <input type="checkbox"/> 118. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 113. 2001 CAD | | | 110. Diğer <input type="checkbox"/> 119. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 114. 2001 CAD | | | 111. Diğer <input type="checkbox"/> 120. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 115. 2001 CAD | | | 112. Diğer <input type="checkbox"/> 121. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 116. 2001 CAD | | | 113. Diğer <input type="checkbox"/> 122. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 117. 2001 CAD | | | 114. Diğer <input type="checkbox"/> 123. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 118. 2001 CAD | | | 115. Diğer <input type="checkbox"/> 124. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 119. 2001 CAD | | | 116. Diğer <input type="checkbox"/> 125. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 120. 2001 CAD | | | 117. Diğer <input type="checkbox"/> 126. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 121. 2001 CAD | | | 118. Diğer <input type="checkbox"/> 127. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 122. 2001 CAD | | | 119. Diğer <input type="checkbox"/> 128. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 123. 2001 CAD | | | 120. Diğer <input type="checkbox"/> 129. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 124. 2001 CAD | | | 121. Diğer <input type="checkbox"/> 130. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 125. 2001 CAD | | | 122. Diğer <input type="checkbox"/> 131. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 126. 2001 CAD | | | 123. Diğer <input type="checkbox"/> 132. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 127. 2001 CAD | | | 124. Diğer <input type="checkbox"/> 133. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 128. 2001 CAD | | | 125. Diğer <input type="checkbox"/> 134. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 129. 2001 CAD | | | 126. Diğer <input type="checkbox"/> 135. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 130. 2001 CAD | | | 127. Diğer <input type="checkbox"/> 136. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 131. 2001 CAD | | | 128. Diğer <input type="checkbox"/> 137. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 132. 2001 CAD | | | 129. Diğer <input type="checkbox"/> 138. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 133. 2001 CAD | | | 130. Diğer <input type="checkbox"/> 139. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 134. 2001 CAD | | | 131. Diğer <input type="checkbox"/> 140. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 135. 2001 CAD | | | 132. Diğer <input type="checkbox"/> 141. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 136. 2001 CAD | | | 133. Diğer <input type="checkbox"/> 142. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 137. 2001 CAD | | | 134. Diğer <input type="checkbox"/> 143. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 138. 2001 CAD | | | 135. Diğer <input type="checkbox"/> 144. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 139. 2001 CAD | | | 136. Diğer <input type="checkbox"/> 145. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 140. 2001 CAD | | | 137. Diğer <input type="checkbox"/> 146. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 141. 2001 CAD | | | 138. Diğer <input type="checkbox"/> 147. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 142. 2001 CAD | | | 139. Diğer <input type="checkbox"/> 148. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 143. 2001 CAD | | | 140. Diğer <input type="checkbox"/> 149. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 144. 2001 CAD | | | 141. Diğer <input type="checkbox"/> 150. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 145. 2001 CAD | | | 142. Diğer <input type="checkbox"/> 151. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 146. 2001 CAD | | | 143. Diğer <input type="checkbox"/> 152. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 147. 2001 CAD | | | 144. Diğer <input type="checkbox"/> 153. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 148. 2001 CAD | | | 145. Diğer <input type="checkbox"/> 154. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 149. 2001 CAD | | | 146. Diğer <input type="checkbox"/> 155. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 150. 2001 CAD | | | 147. Diğer <input type="checkbox"/> 156. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 151. 2001 CAD | | | 148. Diğer <input type="checkbox"/> 157. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 152. 2001 CAD | | | 149. Diğer <input type="checkbox"/> 158. Diğer <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| 153. 2001 CAD | | | 150. Diğer <input type="checkbox"/> 1 | | | | | | | | |

| ANKARA SANAYİ ODASI | | | | | |
|--|--|---|---------------------------|---|------------|
| 2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ | | | | | |
| ONAYLANDI 10.10/20.13 | | II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ | | | |
| KONTROL | İMAR MÜDÜRÜ | BÖLGE MÜDÜRÜ | | | |
|  Dilar GURSOY İmar Mühürü |  A. Erkan ÖZKAN İmar Müdürü V. |  Ayhan ÖZER Bölge Müdürü | | | |
| YAPI SAHİBİ | Ünvanı | ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TİJİZİ İNŞ. VE PETROL SAN. TİC. A.Ş. | Ünvanı | MEHMET KEMAL DEMİRBAŞ | |
| | Vergi No | 8590055899 | PROJE MÜELLİFİ | Vergi No | 2870325001 |
| | Adresi | 028 SANAYİ BÖLGESİ ANADOLU CADDESİ NO: 4 SİNCAN/ANKARA | Adresi | FATİH CADDESİ 1181 KEÇİÖREN | |
| YAPI DENETİM FİRMASI | Ünvanı | KUTAY ANKARA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ | PROJE DENETÇİSİ | Adı ve Soyadı | |
| | Vergi No | Asg. No: 157/2007/10000000000000000000 No: 157/2007/10000000000000000000 Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul/34100/00000000000000000000 | Ünvanı | MEHMET KEMAL DEMİRBAŞ | |
| | Adresi | | Denetçi No | 1181 KEÇİÖREN | |
| PROJEYİ HAZIRLAYAN | | | | | |
| ADI VE SOYADI | ÜNVANI | DIPLOMA NO | ODA SİCEL NO | İMZA | |
| MEHMET KEMAL DEMİRBAŞ | MİMAR | 0412110029 | 32283 |  | |
| PROJE BİLGİLERİ | | | | | |
| PROJE TÜRÜ | MİMARİ UYGULAMA PROJESİ | | | | |
| İL | ANKARA | BİNA ALANI (m2) | 62472.03 | İLGİLİ MESLEK ODASI M | |
| İLÇESİ | SİNCAN | BİNA YÜKSEK. (m) | 24 | | |
| ADA NO | 100400 | YAPI SİNOPI | 2C | | |
| PARSEL NO | 1 | YAPI CİNSİ | B. ARMİ-ÇELİK | | |
| ARSA ALANI (m2) | 94703.634 m2 | KULLANIM AMACI | FAHİRKA | | |
| PAFTA NO | 1 | ÖLÇEK | 1/50, 1/100, 1/200, 1/500 | | |

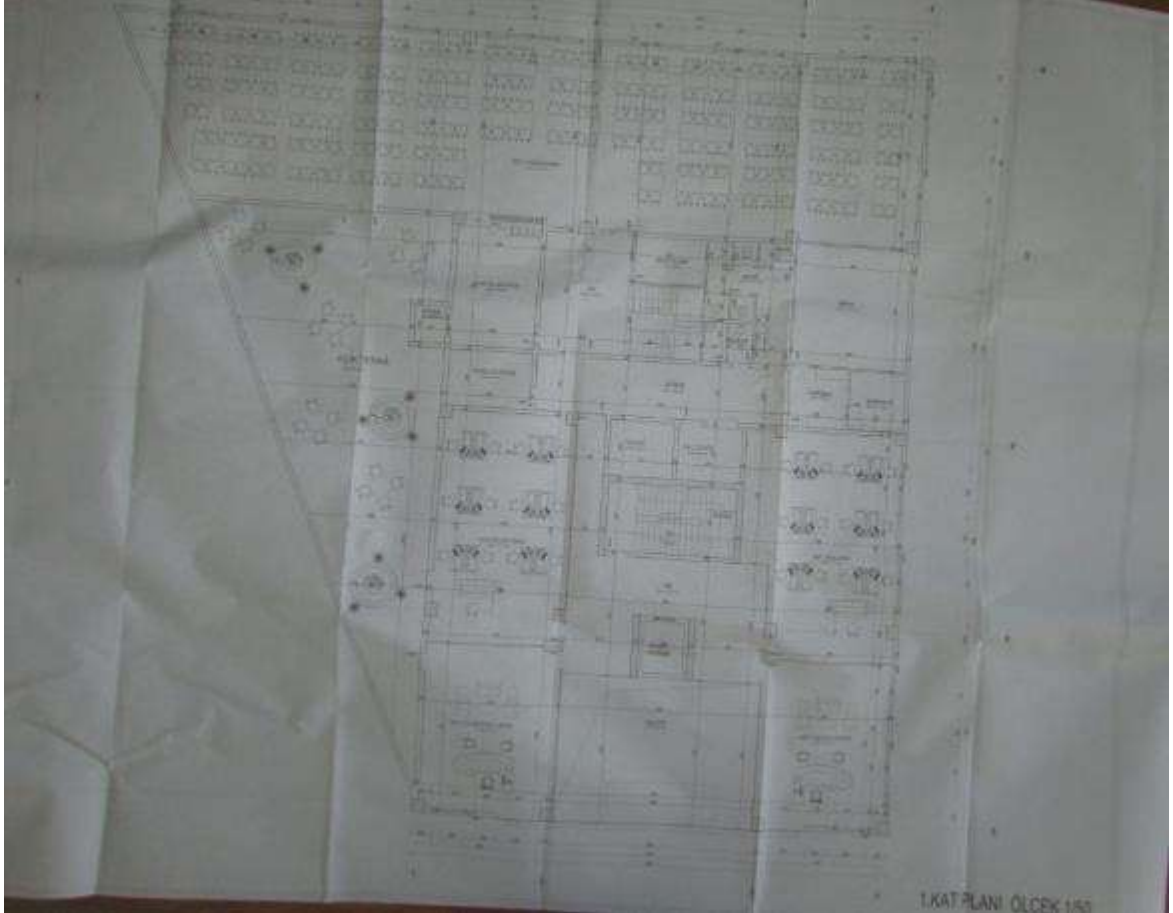


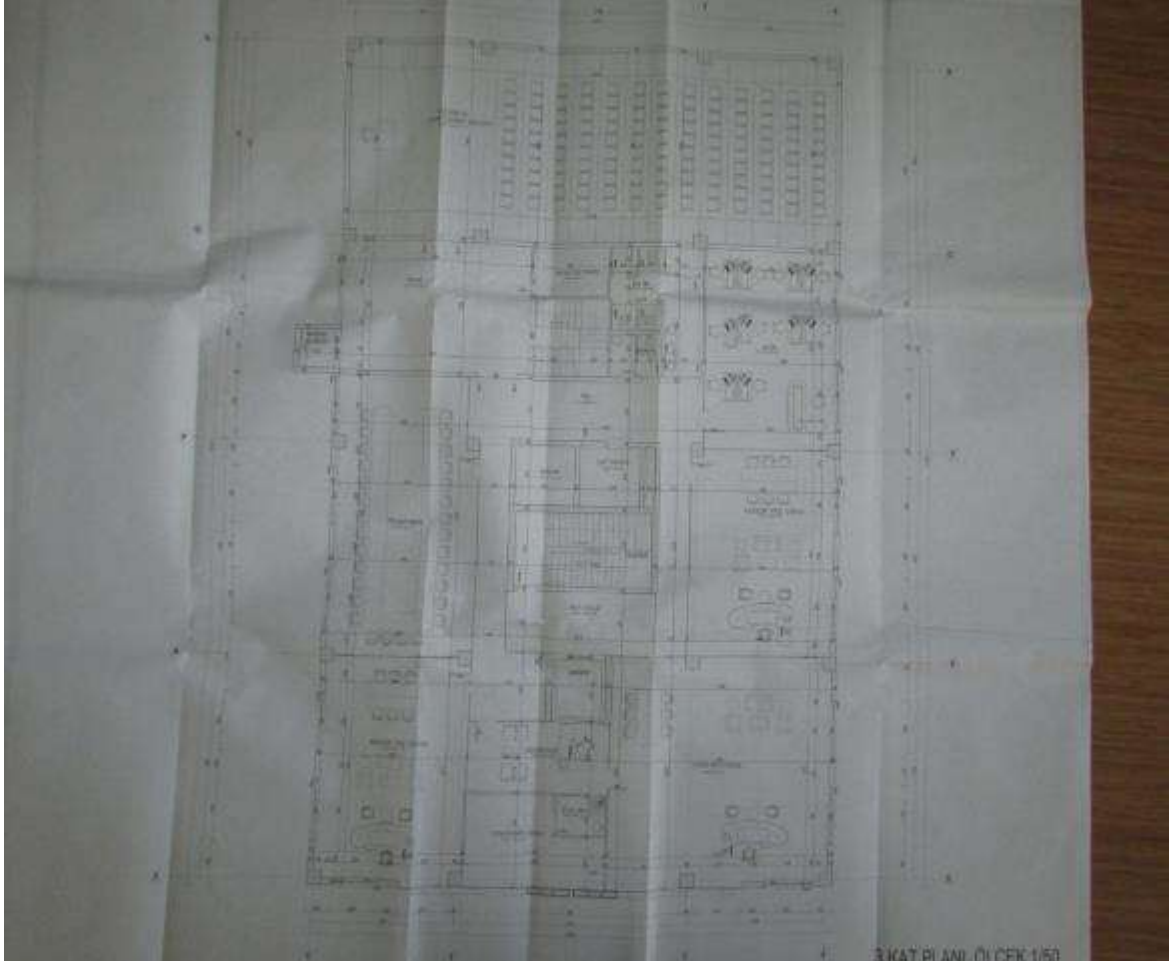
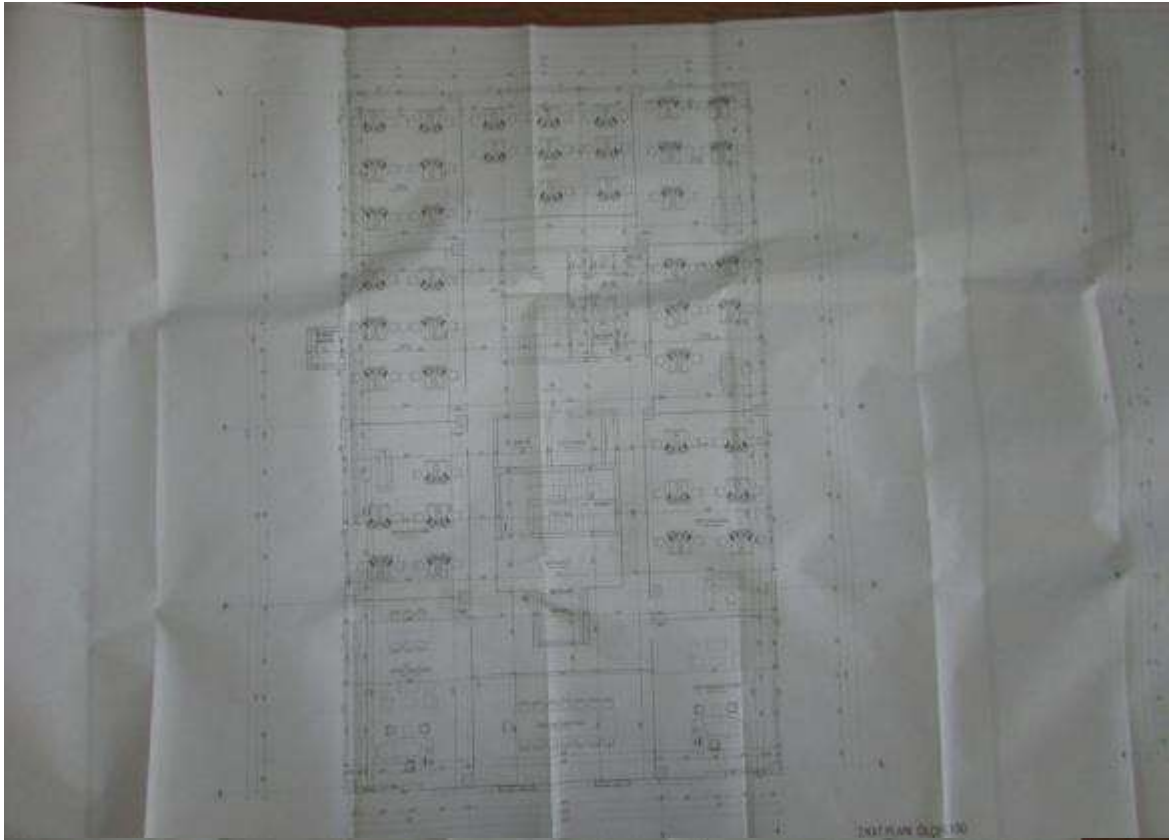


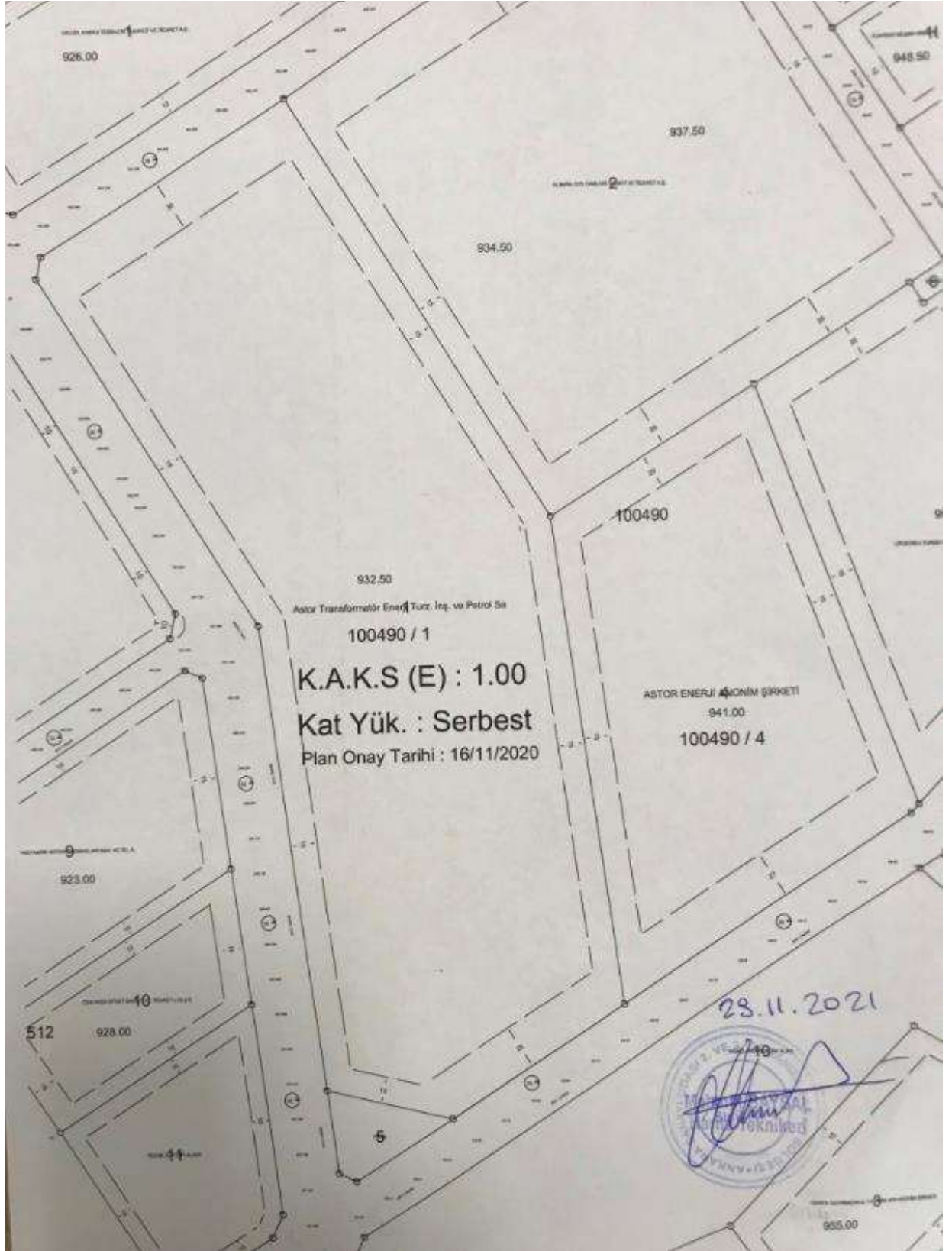




ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK 1/50







NUFUS VE VATANDAŞLIK BİLGİSİ

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



| Numarataj Bilgileri | | | | | | | Bağımsız Bölüm Bilgileri | | | | | | | |
|---------------------|--------|--------|----------------|-----------|----------------|----------|--------------------------|----------|------------|---------|----------------|------|-------|---------|
| Kimlik No | Ada | Parsel | Pafta | Posta Kod | Numarataj Tipi | Site Adı | Apartman/Blok Adı | Diş Kapı | Kimlik No | İç Kapı | Kullanım Amacı | Tip | Durum | Tapu No |
| S49545285 | 100490 | 1 | 129-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



Kayıtlı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZİRFAİOĞLU

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|--------------|------------------|------------|
| 005321812731 | 2021004162810254 | 81273 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MUHDESAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Teşis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi |
|-----------|-----|-------|---------------------------|---------------|
|-----------|-----|-------|---------------------------|---------------|

1 / 4

| | | | | 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:8155584) 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 TRANSFORM ATÖR ENERJİ | (SN:4888647) ANKARA 2. VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690341300 | Sincan - 08-11-2016 16:21 - 42247 | - |

2 / 4

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

| İpotek | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı | Müşterek Mİ? | 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 Payı/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Sincan - TEMELİ/TURKOBASI Mah - (Aktif) - 100490 Arda - 1 Parsel | 1/1 | (SN:8155584) ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y | 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.



| İl | | ANKARA | | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf | | | | | | | |
|---------------|--|--|--|---|--|------------|--|-----------------------------------|--|------------|--|----------|--|
| İlçe | | SINCAN | |  TAPU SENEDİ | | | | | | | | | |
| Mahallesi | | TEMELLİ/TÜRKOBASI | | | | | | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | | | | | | | | |
| Satış Bedeli | | Pafta No. | | Ada No. | | Parsel No. | | Yüzölçümü | | | | | |
| 0,00 | | | | 100499 | | 1 | | ha m ² dm ² | | | | | |
| 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 No. | | | |
| Sıra No. | | | | | | | | | | Sıra No. | | | |
| Tarih | | | | | | | | | | Tarih | | | |
| NOT : | | * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı bir tapu hükmüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüyle her ne şekilde olursa olsun tapu sicilinin 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)



Sermaye Piyasası
Kurumu

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
Ticari Değerleme Uzmanları Derneği

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 Eksperti | 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 Demeyi)

