



**ASTOR ENERJİ A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

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

|   |   |
|---|---|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>                 | ASTOR ENERĐİ A.ř  |
| <b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>                       | 09.11.2021 / Öİ -2021.938   |
| <b>Değerleme Konusu</b>                             | Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan sanayi tesisi değerlemesi |
| <b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>                | Alcı OSB Mahallesi, 2001.Cadde, No:5/A-5/B, Sincan/ANKARA (UAVT No: 3128845546- 3338839792)   |
| <b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>                 | Değerleme Tarihi: 25.11.2021, Rapor Tarihi: 29.11.2021, Rapor No: Öİ-2021.938   |
| <b>İmar Durumu</b>                                  | ASO 2. VE 3.OSB 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.                   |
| <b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>               | 41.556,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>                  | Yasal: 25.550 m <sup>2</sup><br>Mevcut: 29.080 m <sup>2</sup>   |
| <b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>                      | Mehmet Fatih YILDIZ (Spk No: 404158 - Değerleme Uzmanı)   |
| <b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b> | Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Spk No:400131-Sorumlu Değerleme Uzmanı)  |
| <b>Rapor Türü</b>                                   | 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>  
İletiflim Bilgileri : 0312 267 01 56  
Vergi No : 8590055899-Sincan

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

Rapor tarihi olan 29.11.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmaz için takdir edilen Pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

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

### **EKLER**

## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 29.11.2021 tarihinde Öİ-2021.938 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

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

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

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

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

Değerleme tarihi 25.11.2021, Rapor tarihi 29.11.2021'dir.

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 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 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin tespitini kapsamaktadır.

## BÖLÜM 2

### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

#### 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe, Yıldız Posta Cad, Barbaros Blv. Evren Sitesi D:No:32/1/5, 34349 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı 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

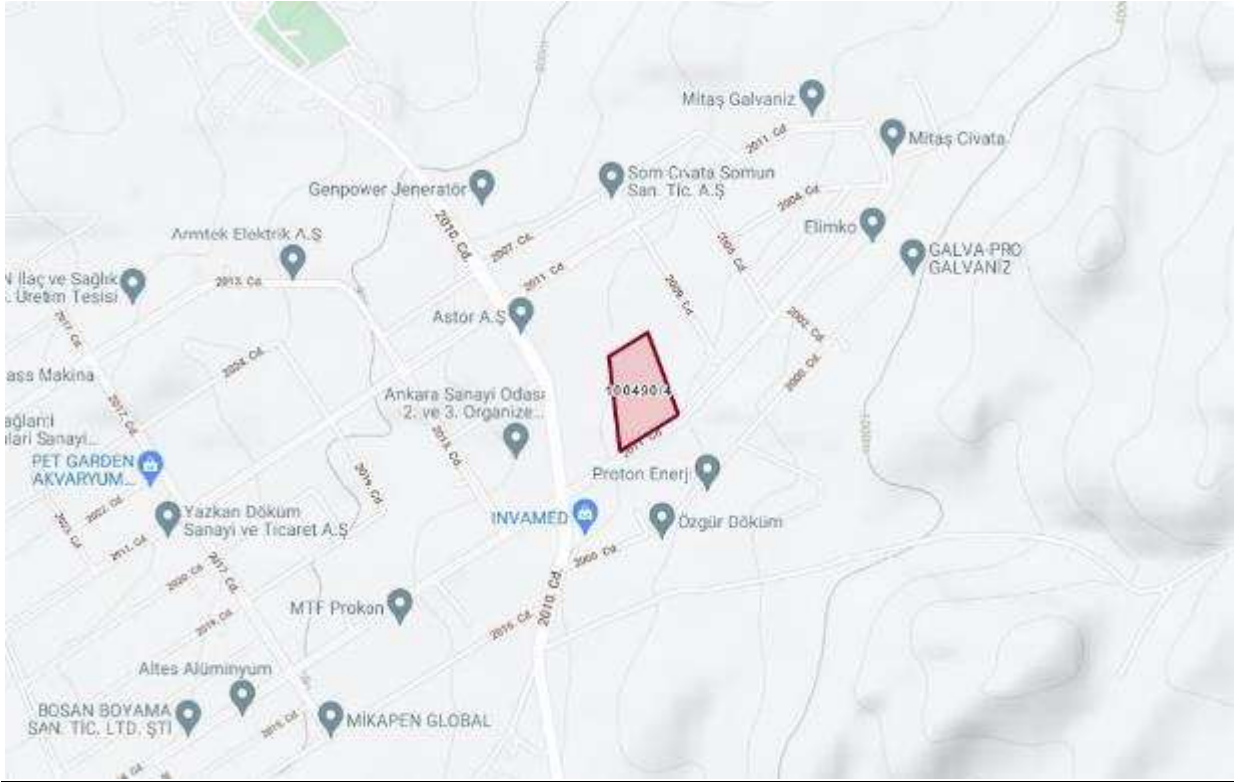
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir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

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

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



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

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

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

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

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

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü

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



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

ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü yetkililerinden 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: Diğçer, Tanım: Maliye Hazinesi. (15-12-2009 - 35933 yev.)

#### **Mülkiyete Ait Beyan Bilgisi;**

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

#### **Mülkiyete Ait Şerh Bilgisi;**

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

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

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

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

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

bölümünde ~475 m2 asma kat bölümü inşa edilmiş ve parselin güneybatı bölümünde ~155 m2 alanlı güvenlik binası inşa edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında artış sağlayan ancak mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan bu tadilatlar değerlemede sadece bilgilendirme mahiyetli olarak mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Söz konusu aykırılıklar tadilat projesi ile yasalık kazanması sonrası GYO Portföyüne alınabilir.

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

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

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

##### Ankara İli:

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



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

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

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

Ankara İl Nüfusu: 5.663.322'dir (2020 sonu). İlin yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 başlısı 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 |
| <b>Reel Kesim</b>   |           |        |         |       |
| 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  |
| <b>İşgücü</b>   |           |        |         |       |
| 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    |       |
| <b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>  |           |        |         |       |
| Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)   | -1.201    | -923   | 528     |       |

**TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**

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

### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

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

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

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

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

100490 Ada, 4 Parsel, 41556 m2 yüzölçümlü olup kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Zemin üzerinde parsel sınırları, genel olarak beton duvar ile çevrili durumdadır.

Parselin bina oturma alanları haricinde kalan kısımları genel olarak betondur. Parsel üzerinde yer alan binaların yapısal ve teknik özellikleri aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

#### **İMAR DURUMU:**

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



**YAPI RUHSATI:**

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

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

#### **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ:**

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

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

#### **MİMARİ PROJE:**

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve

belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 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 bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayılanamaz. (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 yayınlaması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır

## 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4-7-1 Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alıyor olması.
- Yeni bir yapı olması.
- Yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olması.
- Cins tashihiinin 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 arsalarn 2021 yılı Ocak ayı itibari ile belirlenen KDV hariç arsa tahsis bedellerinin 160.TL/m<sup>2</sup> olduğu ve gün itibari ile tahsise konu arsanın bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. (160.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: OSB Müdürlüğü: 0312 641 41 41

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB içerisinde, 9985 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) İlgili: Emlak Firması: 0312 242 00 06

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ankara Eskişehir Yolu üzerinde, 5400 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> piyasa değerlerinin 200.TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu ifade edilmiştir. (200.TL/m<sup>2</sup>) İlgili: Emlak Firması: 0312 336 07 77

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ASO 2. Ve 3.OSB içerisinde, 12.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, ~9.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yapı değerinin 1.500.TL/m<sup>2</sup> olacağı düşüncesi ile birim m<sup>2</sup> arsa değeri ~250.TL/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, ~5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yapı değerinin 1.100.TL/m<sup>2</sup> olacağı düşüncesi ile birim m<sup>2</sup> arsa değeri ~235.TL/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, ~5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yapı değerinin 1.100.TL/m<sup>2</sup> olacağı düşüncesi ile birim m<sup>2</sup> arsa değeri ~375.TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın konumu ve alansal küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. İlgili: Emlak Firması: 0532 462 88 48

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

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

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)  |                              |         |           |           |         |
|---|------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|
| Veriler   | Değerleme Konusu<br>Tasınmaz | Emsal 1 | Emsal 2   | Emsal 3   | Emsal 4 |
| Satış/Satışa Arz Fiyatı   | 0                            | 160     | 2,945,000 | 1,900,000 | 200     |
| Alanı (m2)  | 41,556.00                    | 1       | 9,985     | 5,400     | 1       |
| m2 Birim Değeri   |                              | 160     | 295       | 352       | 200     |
| Satışa Arz Tarihi   | Kas.21                       | Oca.21  | Kas.21    | Kas.21    | Kas.21  |
| Değer Düzeltmesi (Zaman<br>Farkından Kaynaklı Enflasyon<br>Alan Karşılaştırması (Arsa m2<br>Verisi) |                              | 15%     | 0%        | 0%        | 0%      |
| Alana İlişkin Düzeltme  |                              | 0%      | -5%       | -5%       | 0%      |
| İmar Koşulları Karşılaştırması  |                              | Benzer  | Benzer    | Benzer    | Benzer  |
| İmar Koşullarına İlişkin<br>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<br>Karşılaştırması   |                              | Benzer  | Benzer    | Benzer    | Benzer  |
| Fonksiyon ve Kullanılabilirlik<br>Düzeltmesi  |                              | 0%      | 0%        | 0%        | 0%      |
| Pazarlama Payına İlişkin<br>Düzeltme  |                              | 0%      | -10%      | -10%      | 0%      |
| Toplam Düzeltme   |                              | 15%     | -30%      | -40%      | 0%      |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL)  | 200                          | 184     | 206       | 211       | 200     |
| Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)   | 8,311,200                    |         |           |           |         |

Emsal yaklaşımına göre arsa değeri yuvarlatılmış halde **8.310.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

#### 4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1800.TL/m2

İnşaat Maliyet Endeksi: %15,42 olarak değerlendirildiğinde;

$1800.TL/m2 \times 1,1542$  Maliyet Endeksi =  $\sim 2.077,00.TL/m2$

Güncel Yapı Maliyet Birim Değeri olarak hesaplanmaktadır.

Yeni yapı olması sebebi ile amortisman öngörülmemiştir. Değerlemeye konu ana taşınmazda müteşebbis karı/zararı öngörülmemiştir.

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

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir 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 çevildiği 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, yasalarda 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, değerlendirilmesi 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**

Ulaştırma:

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,laştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

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

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

#### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 29.11.2021 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

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

KDV Hariç Yasal Değer : 61.950.000 TL (Altmışbirmilyondokuzyüze bin Türk Lirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 11.151.000 TL (Onbirmilyonyüze bir bin Türk Lirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 73.101.000 TL (Yetmişüçmilyonyüze bir bin Türk Lirası)

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

Konu gayrimenkule daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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.Özcan →



**Notlar;**

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

\* Rapor tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1.USD=12,7014.TL, 1.EUR=14.3265.TL'dir.

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

**Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:**

KDV Hariç Yasal Değer : 64.550.000 TL (AltmışdörtmilyonbeşyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 11.619.000 TL (OnbirmilyonaltıyüzondokuzbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 76.169.000 TL (YetmişaltımilyonyüztmüsdokuzbinTürkLirası)

**EKLER**

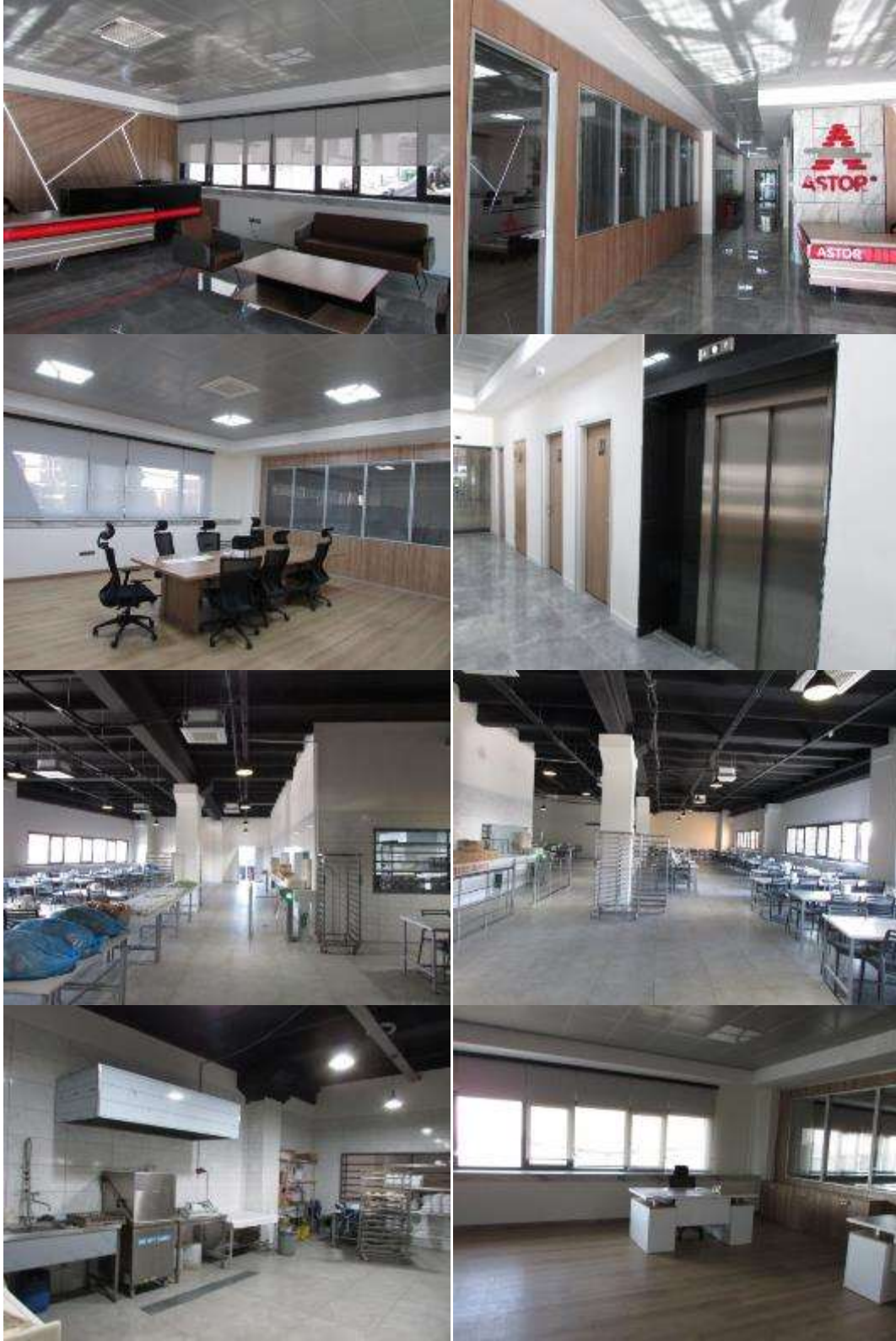
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri


























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

29.11.2021 ONAYLANDI  
...../...../20.....

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

|  |   |   |
|--|---|---|
| KONTROL  | İMAR VE ALTYAPI MÜDÜRÜ  | BÖLGE MÜDÜRÜ  |
| <br>H. Özgün ÇİÇEK<br>ODA SİCİL NO: 45486 | <br>A. Ferit ÖZKAN<br>ODA SİCİL NO: 53083 | <br>Ayhan ÖZER<br>Bölge Müdürü |

|                    |          |  |                       |          |  |
|--------------------|----------|--|-----------------------|----------|--|
| <b>YAPI SAHİBİ</b> | Önvanı   | ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ<br>TURİZM İNŞ. VE PETROL SAN. TİC. A.Ş. | <b>PROJE MÜELLİFİ</b> | Önvanı   | PELİN KUYRUKÇU   |
|                    | Vergi No | 8590055899   |                       | Vergi No | 6010511062   |
|                    | Adresi   | OSB SANAYİ BÖLGESİ ANADOLU CADDESİ NO: 6<br>SİNCAN/ANKARA          |                       | Adresi   | BALGAT MAH. ZİYAREY CAD. FEN APİ.<br>NO: 32 İÇ KAPI NO: 16 ÇANKAYA/ ANKARA |

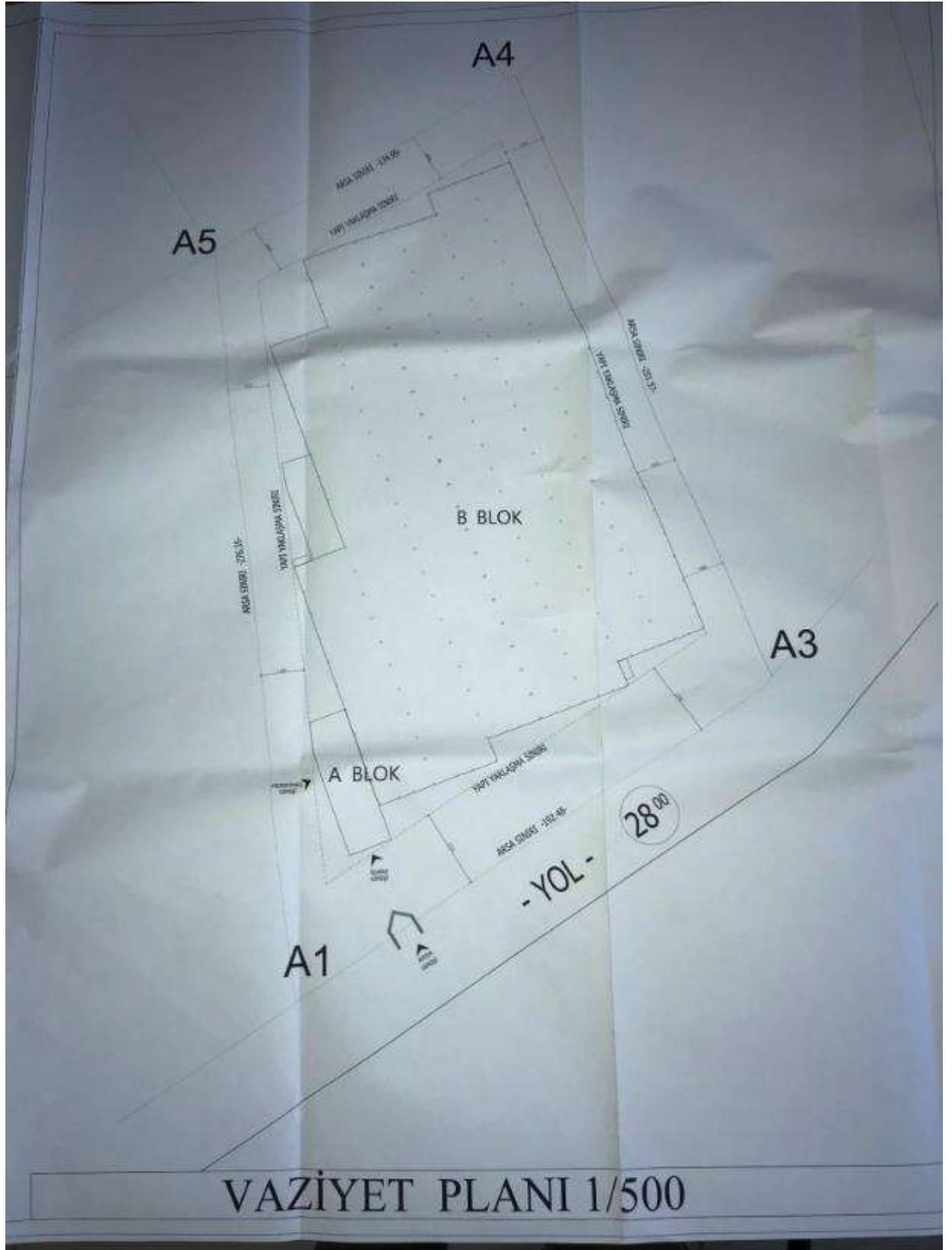
|                             |          |   |                        |   |            |  |
|-----------------------------|----------|---|------------------------|---|------------|--|
| <b>YAPI DENETİM FİRMASI</b> | Önvanı   | <br>Zehra Güneş DÖNMEZ<br>ODA SİCİL NO: 53083 | <b>PROJE DENETÇİSİ</b> | Ada ve Soyadı   |            |  |
|                             | Vergi No |   |                        | YAPILAN DENETİM FİRMASI<br>TANIDIKLARIMIZIN FAYDALANMA<br>KURULUŞU (YIKILAN) 319 İLKE (438) | Önvanı     |  |
|                             | Adresi   |   |                        |   | Denetçi No |  |
|                             |          |   |                        | İmzası  |            |  |

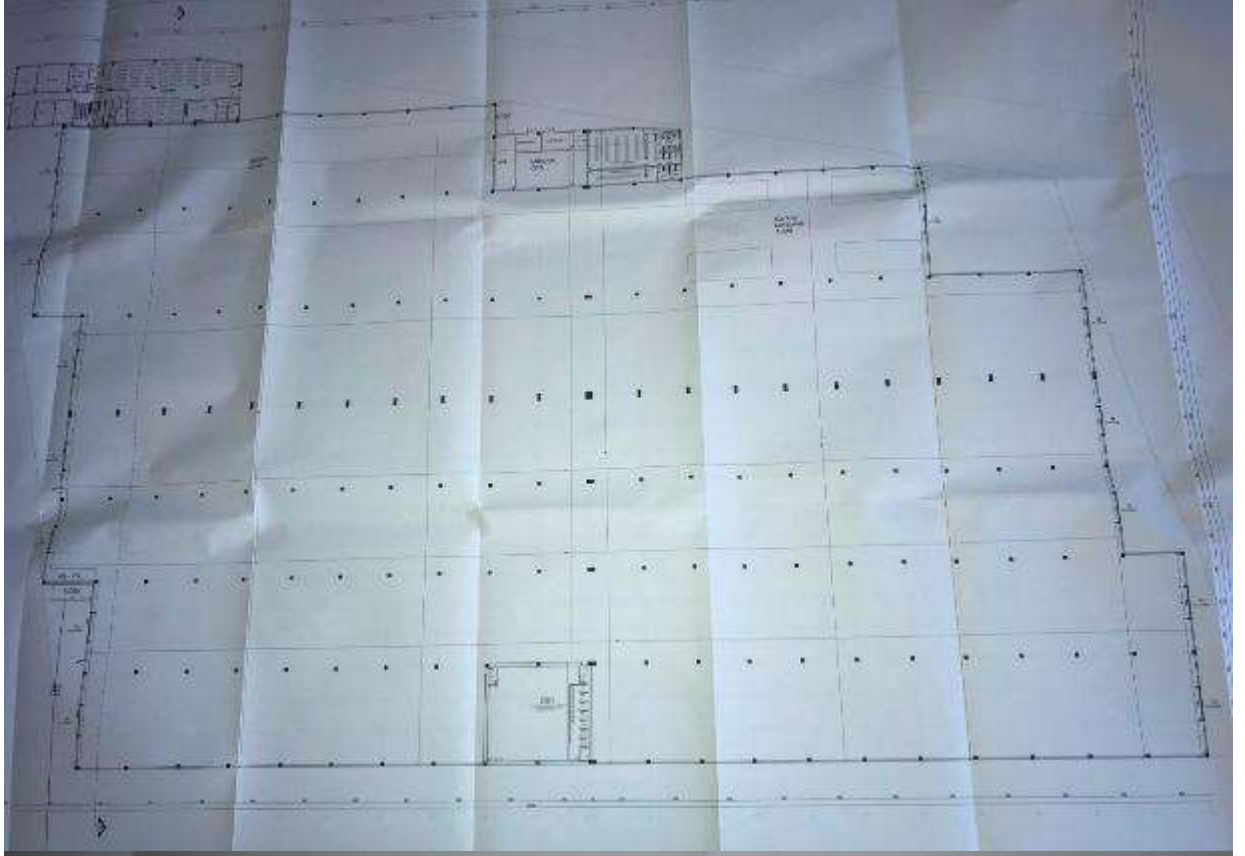
**PROJEYİ HAZIRLAYAN**

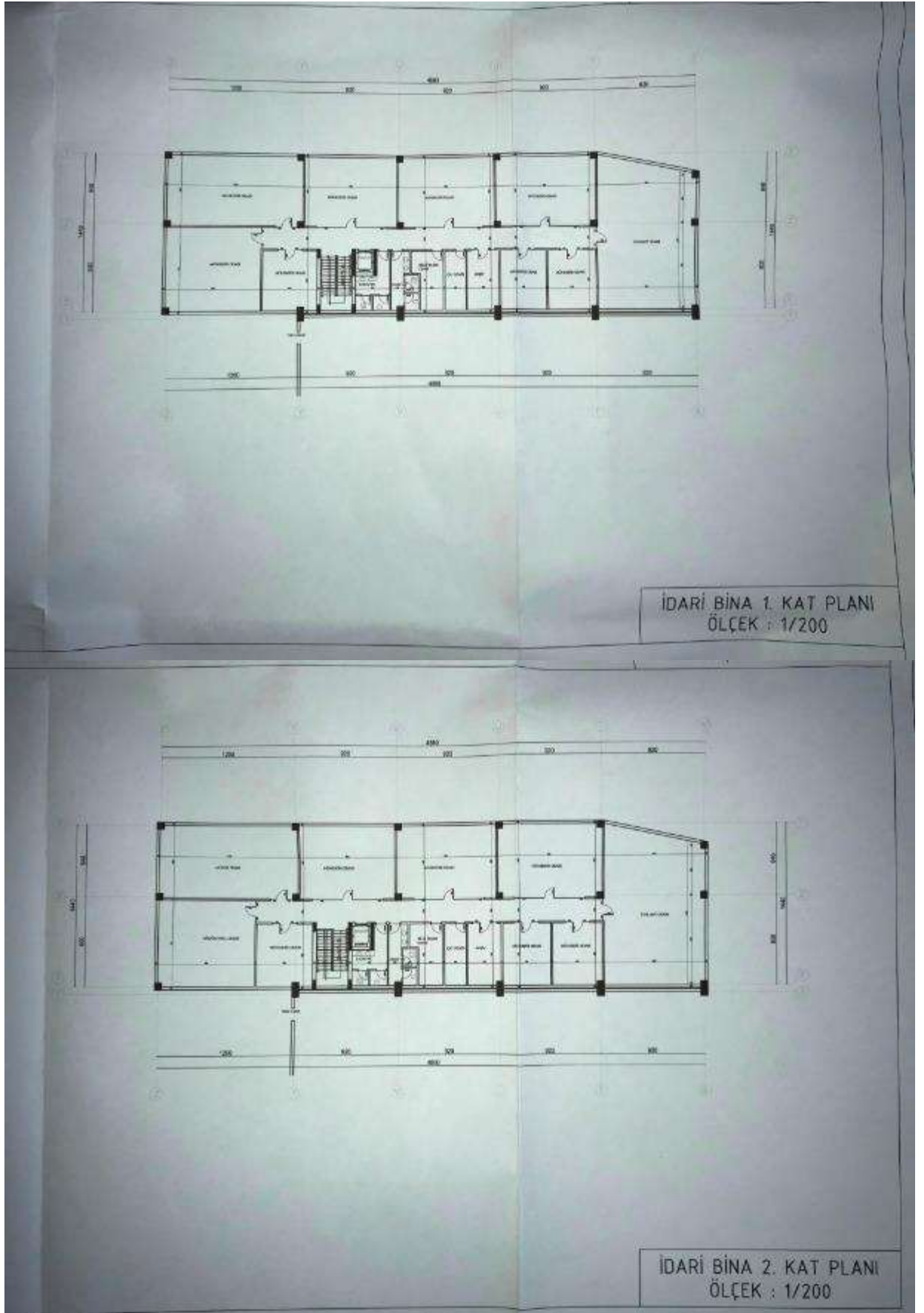
|                |        |            |              |  |
|----------------|--------|------------|--------------|--|
| ADI VE SOYADI  | ÖNVANI | DİPLOMA NO | ODA SİCİL NO | İMZA   |
| PELİN KUYRUKÇU | MİMAR  | 1535010081 | 53083        | <br>PELİN KUYRUKÇU<br>ODA SİCİL NO: 53083<br>DİPLOMA NO: 1535010081 |

**PROJE BİLGİLERİ**

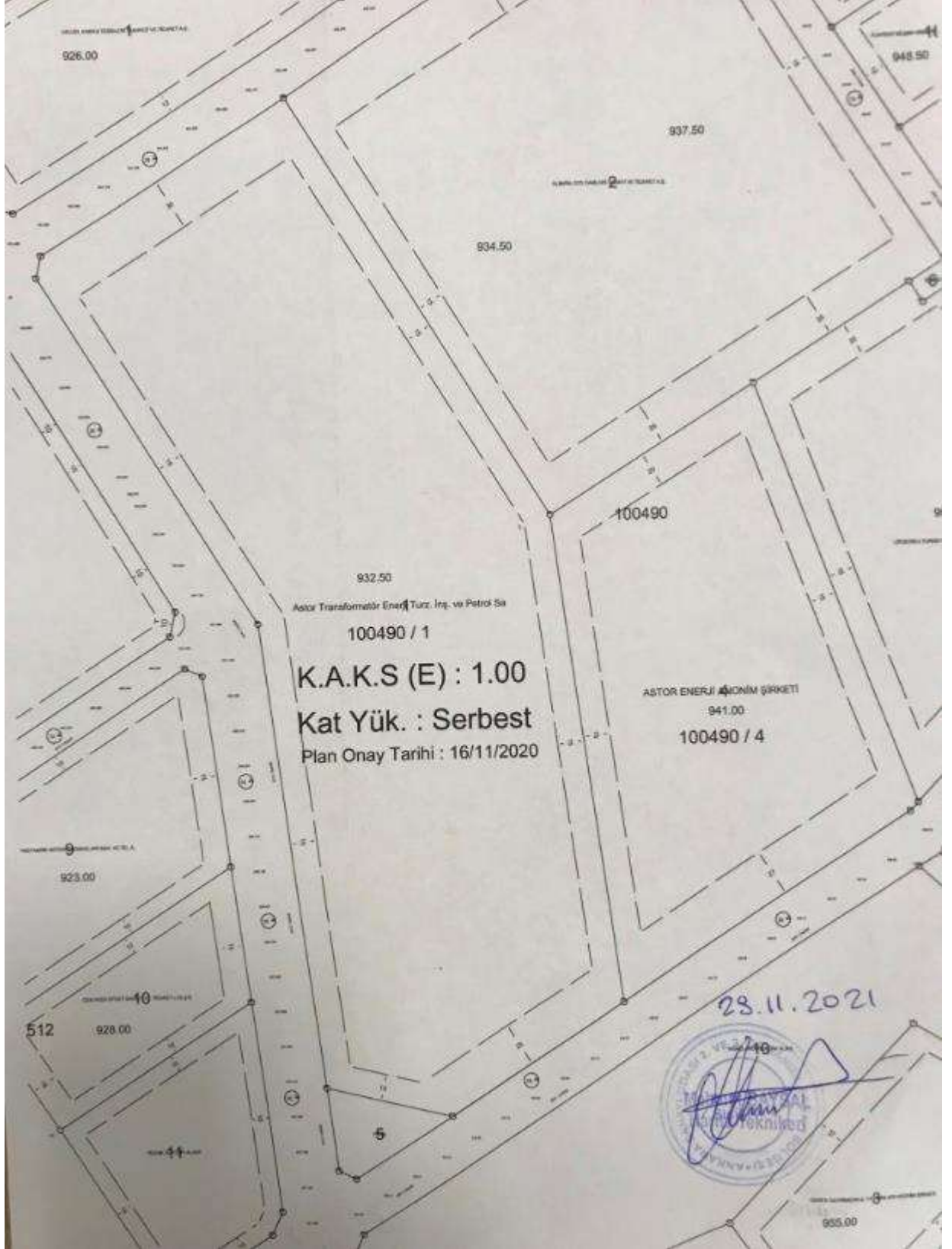
|                   |   |                  |                                   |  |
|-------------------|---|------------------|-----------------------------------|--|
| <b>PROJE TÜRÜ</b> | <b>İDARİ BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</b> |                  |                                   |  |
| İLİ               | ANKARA                                    | BİNA ALANI(m2)   | A BLOK 1752 M2<br>B BLOK 25060 M2 | <b>İLGİLİ MESLEK ODASI</b><br><b>M</b> |
| İLÇESİ            | SİNCAN                                    | BİNA YÜKSEK. (m) | 12                                |  |
| ADA NO            | 100490                                    | YAPI SINIFI      | A BLOK 3A<br>B BLOK 2C            |  |
| PARSEL NO         | 4   | YAPI CİNSİ       | B ARME PREFABRİK                  |  |
| ARSA ALANI (m2)   | 41556,350 m <sup>2</sup>                  | KULLANIM AMACI   | FABRİKA                           |  |
| PAFTA NO          | 1   | ÖLÇEK            | 1/200                             |  |

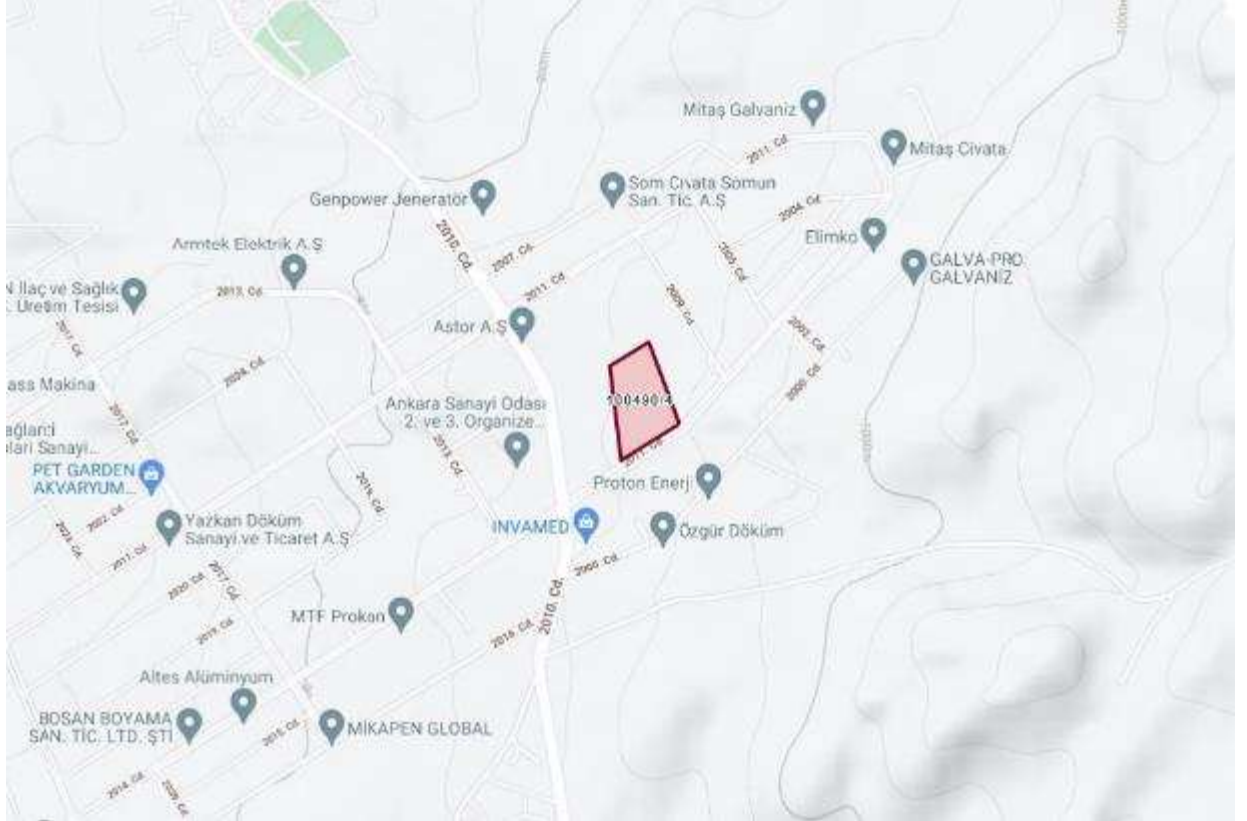












**NUFUS VE KATMAMAK İLİTİ**

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



| Numarataj Bilgileri |        |        |                |           |                |          |                   |          | Bağımsız Bölüm Bilgileri |         |                |      |       |         |
|---------------------|--------|--------|----------------|-----------|----------------|----------|-------------------|----------|--------------------------|---------|----------------|------|-------|---------|
| Kimlik No           | Ada    | Parsel | Pafta          | Posta Kod | Numarataj Tipi | Site Adı | Apartman/Blok Adı | Diş Kapı | Kimlik No                | İç Kapı | Kullanım Amacı | Tip  | Durum | Tapu No |
| 415282355           | 100490 | 4      | İ28-B-20-D-3-D | -         | Bina Ana Giriş | -        | A BLOK            | 5A       | 3128845546               | -       | Sanayi         | Özel | İskan | -       |

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3128845546

**NUFUS VE KATMAMAK İLİTİ**

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



| Numarataj Bilgileri |        |        |                |           |                |          |                   |          | Bağımsız Bölüm Bilgileri |         |                |      |       |         |
|---------------------|--------|--------|----------------|-----------|----------------|----------|-------------------|----------|--------------------------|---------|----------------|------|-------|---------|
| Kimlik No           | Ada    | Parsel | Pafta          | Posta Kod | Numarataj Tipi | Site Adı | Apartman/Blok Adı | Diş Kapı | Kimlik No                | İç Kapı | Kullanım Amacı | Tip  | Durum | Tapu No |
| 428886690           | 100490 | 4      | İ28-B-20-D-3-D | -         | Bina Ana Giriş | -        | B BLOK            | 6B       | 3338839792               | -       | Sanayi         | Özel | İskan | -       |

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3338839792

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2021 16:13



### Kayıd Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

| Makbuz No    | Dekont No         | Bağvuru No |
|--------------|-------------------|------------|
| 005321812/31 | 202100416281 0254 | 81273      |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

#### MUHDESAT BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 551733060         | (SN:B155584) ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 41556.00  | 41556.00         | Satış 30-11-2020 56793      | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ



| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad               | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye        | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye        |
|-------|---|--|--------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Beyan | Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. | ASTOR TRANSFORM ATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE |              | Polatlı 11-11-2008 16:12 - 15245 | Sincan - 26-03-20 19 16,46 - 10874 |

2 / 3

|      |  |   |  |   |  |
|------|--|---|--|---|--|
|      |  | PETROL<br>SANAYİ<br>TİCARET<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN  |  |   |  |
| Serh | Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katilimcinin vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. | ASTOR<br>TRANSFORM<br>ATÖR<br>ENERJİ<br>TÜRİZM<br>İNŞAAT VE<br>PETROL<br>SANAYİ<br>TİCARET<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Sincan -<br>30-11-2020 15:46 -<br>56793 |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **NYe5pMB1p3Z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



| GAYRİMENKULÜN  |  | Türkiye Cumhuriyeti   |            | Fotoğraf   |                                   |            |
|--|--|---|------------|------------|-----------------------------------|------------|
| İli  | ANKARA   | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            |            |                                   |            |
| İlçesi   | SINCAN   |   |            |            |                                   |            |
| Mahallesi  | TEMELLİ/TÜRKOBASI  |   |            |            |                                   |            |
| Köyü   |  |   |            |            |                                   |            |
| Sokağı   |  |   |            |            |                                   |            |
| Mevkii   |  |   |            |            |                                   |            |
| Satış Bedeli   |  | Pafta No.   | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü                         |            |
| 0,00   |  |   | 100490     | 4          | ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup> |            |
|  |  |   |            |            | 41.556,00 m <sup>2</sup>          |            |
| Niteliği   | I KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI  |   |            |            |                                   |            |
| Sınırı   | Planındadır<br>Zemin Sistemi No : 37916837 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.  |   |            |            |                                   |            |
| Edinme Sebebi  | Tamamı ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde. |   |            |            |                                   |            |
| Sahibi   | ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Tam  |   |            |            |                                   |            |
| Geldisi  | Yevmiye No.  | Cilt No.  | Sahife No. | Sıra No.   | Tarihi                            | Gittisi    |
| Cilt No.   | 67993  | 23  | 2198       |            | 02/12/2021                        | Cilt No.   |
| Sahife No.   |  |   |            |            |                                   | Sahife No. |
| Sıra No.   |  |   |            |            |                                   | Sıra No.   |
| Tarih  |  |   |            |            |                                   | Tarih      |
| <br>Siciline Uygundur<br>Asım YANAL<br>Yüksek Müdür Yardımcısı  |  |   |            |            |                                   |            |
| NOT : * Mülkiyetin gayri eyni haklar ile serbest ve tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |  |   |            |            |                                   |            |
| i. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="text"/>   |  |   |            |            |                                   |            |

**Mehmet Fatih YILDIZ**

İş Tel: 0312 286 48 64

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

TC Kimlik No: 56932572368



**Mesleği / Unvanı**

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

**Eğitim**

İncirli Lisesi 2000-2004

Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği  
Bölümü 2005-2010

**Deneyim**

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

**Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar**

- SPK Lisansı.

**Yabancı Dil Bilgisi**

İngilizce

**Kişisel Bilgiler**

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

**Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar**

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



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

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 Birliği

## 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 değerlendirme 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<br>İstanbul Bölge Müdürlüğü<br>İnşaat Emlak Müdürlüğü | Gayrimenkul Eksperti     | 1995 / 1996               |
| Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz<br>Ve Değerlendirme A.Ş.<br>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)

