



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**

13.09.2022 / Öİ-2022.702

**Değerleme
Konusu**

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki
100490 ada 1 parselde yer alan sanayi tesisi değerlemesi

**Değerleme
Konusu Gayr.
Adresi**

Alcı OSB Mahallesi, 2001.Cadde, No:3, Sincan/ANKARA
(UAVT No: 1907273088)

**Değerleme
Tarihi ve Rapor
No**

Değerleme Tarihi: 15.09.2022, Rapor Tarihi: 19.09.2022,
Rapor No: Öİ-2022.702

İmar Durumu

ASO 2. VE 3.OSB 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında
kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.

Arsa

Yüzölçümü (m²) 94.703,00 m²

**Yapılaşmaların
Kapalı Alanı**

Yasal: 67.508 m²
Mevcut: 77.023 m²

**Değerlemeyi
Yapan Uzman**

Mehmet Fatih YILDIZ (Değerleme Uzmanı)

**Değerlemeyi
Kontrol Eden
Sorumlu Değ.
Uzmanı**

Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Rapor Türü

Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

ASTOR ENERJİ A.Ş.

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

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

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
 - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
 - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde 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 gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
 - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
 - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 19.09.2022 tarihinde Öİ-2022.702 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

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

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 15.09.2022, Rapor tarihi 19.09.2022'dir.

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

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

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

1-6 İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

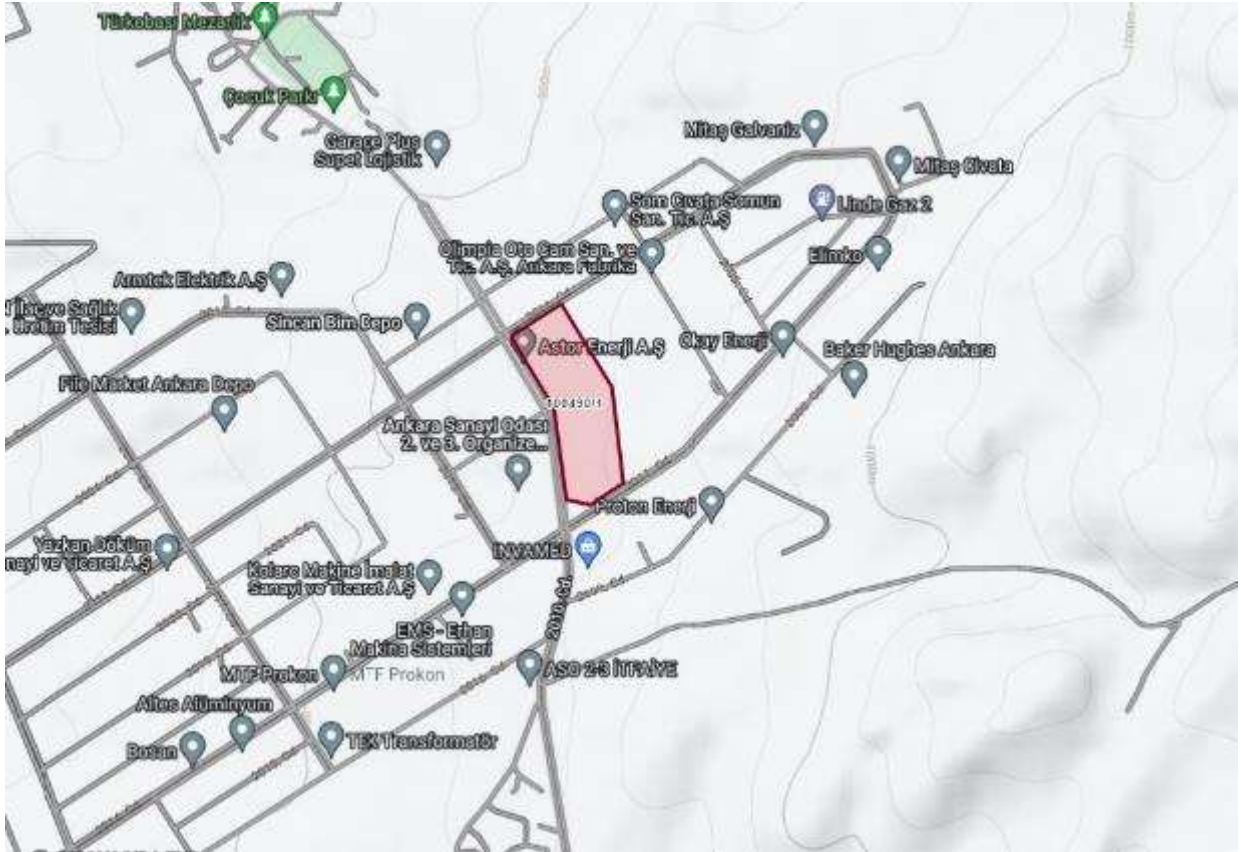
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 1 parselde yer alan "4 Katlı Karma İdari Bina ve Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Alcı OSB Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın da içerisinde yer almakta olduğu ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi'ne Ankara Eskişehir Yolu üzerinden Eskişehir istikametine gidişe göre sağ tarafa ayrılan ASO 2. ve 3. OSB Yolu vasıtasıyla ulaşılabilmektedir. Taşınmaz, OSB içerisinde 2001.Cadde 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 konumlanmaktadır.



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	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	94.703,00
ARSA PAYI	-
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	4 KATLI KARMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI
SAHİBİ	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ 1/1
CİLT-SAYFA NO	23 - 2195
UAVT	1907273088

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

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

3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü

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



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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz özelinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri, 16.09.2022 tarihinde ve 14:04 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Muhdesat Bilgisi;

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

Mülkiyete Ait Beyan Bilgisi;

Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. Lehtar: Ankara 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi. (08.11.2016 - 42247 yev.)

***Beyan:** Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.11.2016 - 42247 yev.)

Mülkiyete Ait Rehin Bilgisi;

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

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

NOT-2: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez beyanı ile Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur beyanı hakkında ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü

Müdürlüğü yetkililerinden şifahen OSB Müdürlüğü'nün taşınmazla ilgili herhangi bir altyapı katılım payı ve arsa tahsis bedeli alacağını 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.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için kat irtifakı tesis edilmediğinden Sincan Tapu Sicil Müdürlüğünde / Tapu sisteminde mimari proje tetkiki yapılamamıştır. ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü İmar Biriminde, parsel üzerindeki yapıya ait 10.04.2017 tarihli mimari projesi incelenmiş ve taşınmaza ait farklı bir mimari projeye ulaşılamamıştır. Söz konusu proje kat planlarında iki adet idari bina ile fabrika binası gösterimi yapılmış ve değerlemede yasal alan olarak mimari proje kat planlarında gösterimi yapılmış olan bölümlerin mimari proje üzerinden hesaplanan alanları dikkate alınmıştır. Söz konusu projeye göre parselin kuzeybatısında yer alan idari bina, zemin + 3 katlı olup her bir katı brüt ~617 m2 alanlı olmak üzere toplam ~2468 m2 inşaat 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 hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

Ankara İl Nüfusu: 5.747.325'dir (2021 yılı). İlin yüzölçümü 25.632 km²'dir. İlde km²'ye 224 kişi düşmektedir. 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 mahalleleri Pınarbaşı, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, Plevne, Mustafa Kemal mahalleleridir. Sincan ilçesinin toplam nüfusu 2021 verilerine göre 561.411 kişidir.

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

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2022			
	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos
Reel Kesim				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)		7,6		
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)		3.418.967		
GSYH (Milyon \$)		219.335		
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	9,0	8,8	2,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	78,0	77,6	78,2	76,7
İşgücü				
İstihdam (Bin Kişi)	30.769	31.409	30.715	
İşgücüne Katılım Oranı	53,0	53,8	53,1	
İşsizlik Oranı	10,1	9,7	10,6	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-6.518	-3.492	-4.010	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-8.802	-6.385	-9.308	
İhracat (FOB, Milyon \$)	18.987	23.393	18.551	
İthalat (CIF, Milyon\$)	29.587	31.596	29.240	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-987	-950	-252	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	4.380	1.610	631	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-118	1.777	-3.356	
Kamu Maliyesi				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	1.084.391	1.265.410	1.462.390	1.768.320
Gider	959.773	1.171.851	1.432.850	1.735.193
Faiz Dışı Gider	837.887	1.037.197	1.281.502	1.561.199

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2022			
	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos
Denge	124.618	93.560	29.541	33.127
Faiz Dışı Denge	246.504	228.213	180.888	207.121
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	3.364,1	3.431,4	3.620,7	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.564,8	1.610,8	1.676,2	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.799,3	1.820,6	1.944,5	
GSYH'ye Oran				
Mali Piyasalar				
Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,1	18,1	18,0	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	3.593	3.740	3.753	4.233
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,6	2,5	2,4	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	70,6	71,1	82,3	89,4
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	68,5	68,8	79,6	86,9
Kredi Hacmi (Milyon TL)	6.035.266	6.266.835	6.494.205	6.628.190
Faiz Oranları (Yüzde)				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	12,50	12,50	12,50	11,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	15,50	15,50	15,50	14,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	14,00	14,00	14,00	13,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	14,00	14,00	14,00	13,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	61.285	59.789	61.101	70.823

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2022			
	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos
Fiyatlar ve Kurlar				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	73,50	78,62	79,60	80,21
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,98	4,95	2,37	1,46
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	132,16	138,31	144,61	143,75
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	8,76	6,77	5,17	2,41
Ortalama Dolar Kuru (TL)	15,62	16,96	17,39	17,99
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	16,36	16,67	17,90	18,16
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	17,60	17,52	18,22	18,09

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

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

100490 Ada, 4 Parsel, 94703 m2 yüzölçümlü olup kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Zemin üzerinde parsel sınırları, genel olarak beton/taş duvar + demir korkuluklarla çevrili durumdadır. Parselin bina oturum alanları haricinde kalan kısımları genel olarak betondur. Parsel üzerinde yer alan binaların yapısal ve teknik özellikleri aşağıda sunulmuştur.

*Fabrika binası: Tek katlı, ~63.260 m2 inşaat alanlı, parsel üzerindeki diğer yapılar ile bitişik nizam, betonarme kolon ve çatısı çelik taşıyıcı elemanlı, prefabrik karkas yapı tarzında, bir holü ~26 metre, iki holü ~24 metre, diğer holleri ~14 metre yüksekliktir. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer pvc kaplama, yer yer vakumlu beton, duvar ve tavan kaplamaları izoleli sandviç paneldir. Fabrikanın birçok holünde vinç yürüme yol girişleri 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 tavadır.

*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 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.

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 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 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.

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 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 kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermeyen 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 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 (~5 yıllık) 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, "**Maliyet Yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

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

Parselin arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen 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:

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

EMSALLER



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

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Anadolu OSB içerisinde, 20000 m² yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 25.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (1.275.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0541 280 24 98

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

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 1.Etap içerisinde, 10800 m² yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa

satılıktır ve pazarlıklı 15.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (1.435.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Dökümcüler OSB içerisinde, 3500 m² yüzölçümlü, sanayi alanı imarlı, emsal=0,70 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 2.550.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksek, konumu ve yapılaşma koşulları itibari ile şerefiyesi daha düşüktür. (729.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0312 645 20 14

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ankara Eskişehir Yolunun güney bölümünde, yola 3.parsel konumunda yer alan, 20755 m² yüzölçümlü, sanayi alanı imarlı, emsal=0,60 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 13.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksek, konumu ve yapılaşma koşulları itibari ile şerefiyesi daha düşüktür. (650.TL/m²) İlgili: mülk Sahibi: 0532 702 16 94

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

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	9.500.000	25.500.000	65.000.000	15.500.000	2.550.000	13.500.000
Alanı (m2)	94.703,00	8.000	20.000	65.000	10.800	3.500	20.755
m2 Birim Değeri		1.188	1.275	1.000	1.435	729	650
Satışa Arz Tarihi	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22	Eyl.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon)		15%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Orta Küçük	Orta Küçük	Benzer	Orta Küçük	Küçük	Orta Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	0%	-10%	-15%	-10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Kötü	Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	15%	20%
Konum Karşılaştırması		Orta İyi	Orta İyi	Benzer	Orta İyi	Orta Kötü	Orta Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		-15%	-15%	0%	-15%	15%	15%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Kötü	Orta Kötü
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	10%	10%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-5%	-10%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme		-20%	-30%	-10%	-35%	20%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	899	950	893	900	933	874	846

Emsal yaklaşımına göre birim m2 arsa değeri yuvarlatılmış halde **~900.TL/m2** ve arsa değeri **94.703 m2 x 900.TL/m2 = 85.232.700.TL = ~85.230.000.TL** olarak hesap edilmiştir. Ulaşılmış bu değer taşınmaza yakın konumda yer alan diğer OSB bölgelerindeki arsa değerleri ile bir arada mütalaa edilmiş ve taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

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

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koyma maliyeti değerleri, yani 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	900,00	85.232.700	85.230.000
FABRİKA BİNASI	61.280	4.370,00	267.793.600	267.790.000
İDARİ BİNA (TOPLAM)	6.228	4.370,00	27.216.360	27.220.000
TOPLAM	67.508			380.240.000

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

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m²

3A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 3450.TL/m²

2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m²

1A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 650.TL/m²

4-5 Yıllık Yapı Amortismanı: %06

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m² x 0,94 Amortisman = ~4.370.TL/m²

3A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 3450.TL/m² x 0,94 Amortisman = ~3.240.TL/m²

2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m² x 0,94 Amortisman = ~1.550.TL/m²

1A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 650.TL/m² x 0,94 Amortisman = ~610.TL/m² olarak hesaplanmaktadır.

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

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımıdır. 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, 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 Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, 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 metotlar 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

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

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

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

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

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

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

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 metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

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

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 380.240.000 TL (ÜçyüzseksenmilyonikiyüzkırkbınTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer : 68.443.200 TL (AltmışsekizmilyondörtüyüküçbinikiyüzTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer : 448.683.200 TL (DörtüyüküçsekizmilyonaltıyüzseksenüçbinikiyüzTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule 29.11.2021 Tarihinde şirketimiz tarafından Öİ-2021.937 nolu Mehmet Fatih Yılmaz tarafından hazırlanan ve Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU tarafından kontrol edilen ve KDV hariç 151.500.000.TL değer takdir edilen değerlendirme raporu tanzim edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Değerlemeyi Gerçekleştiren

Değerleme Uzmanı
Mehmet Fatih YILDIZ
SPK Lisans No: 404158



Kontrol Eden

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
SPK Lisans No: 400131



Şirket Kaşe ve İmzası



Notlar;

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

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

EKLER

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







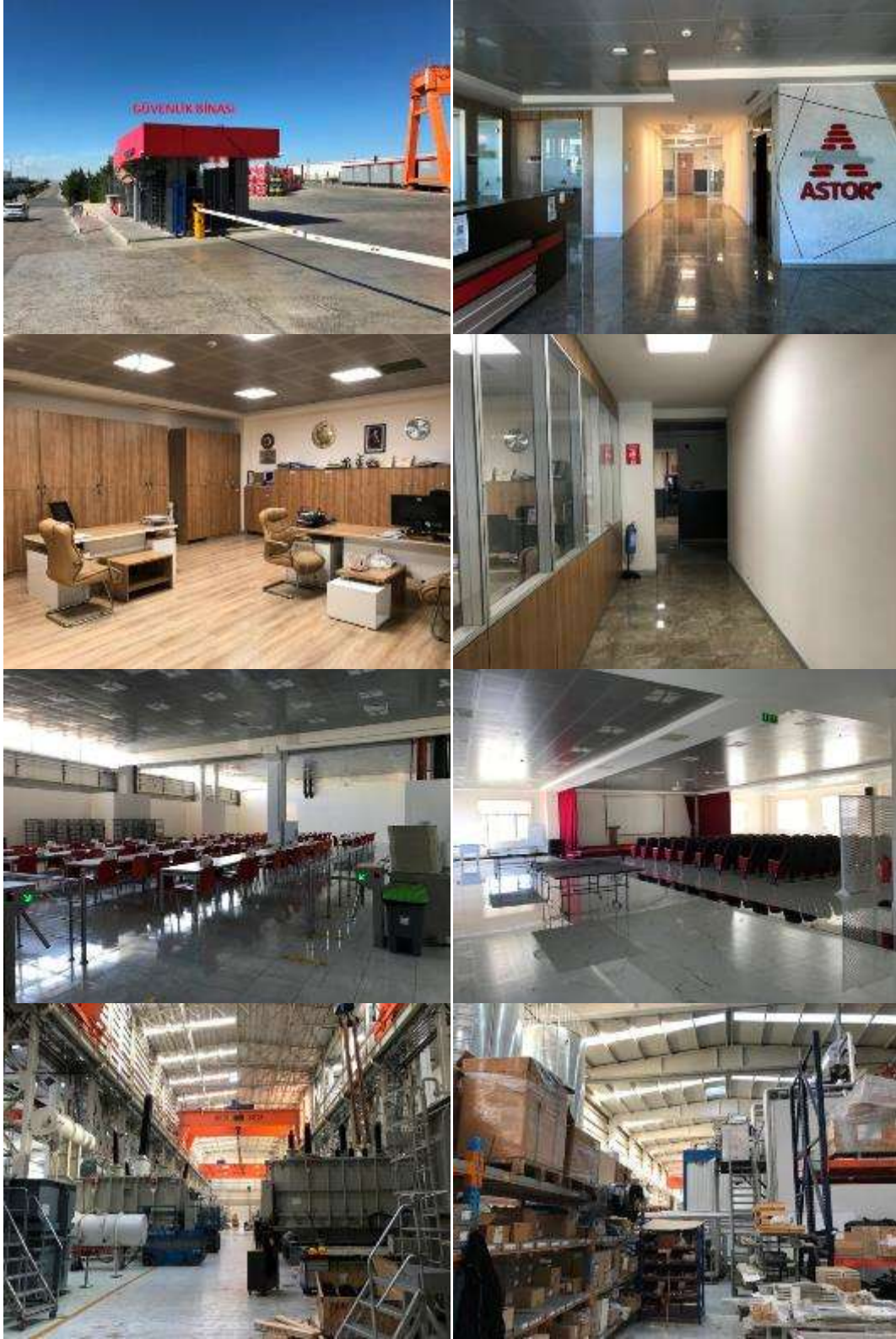


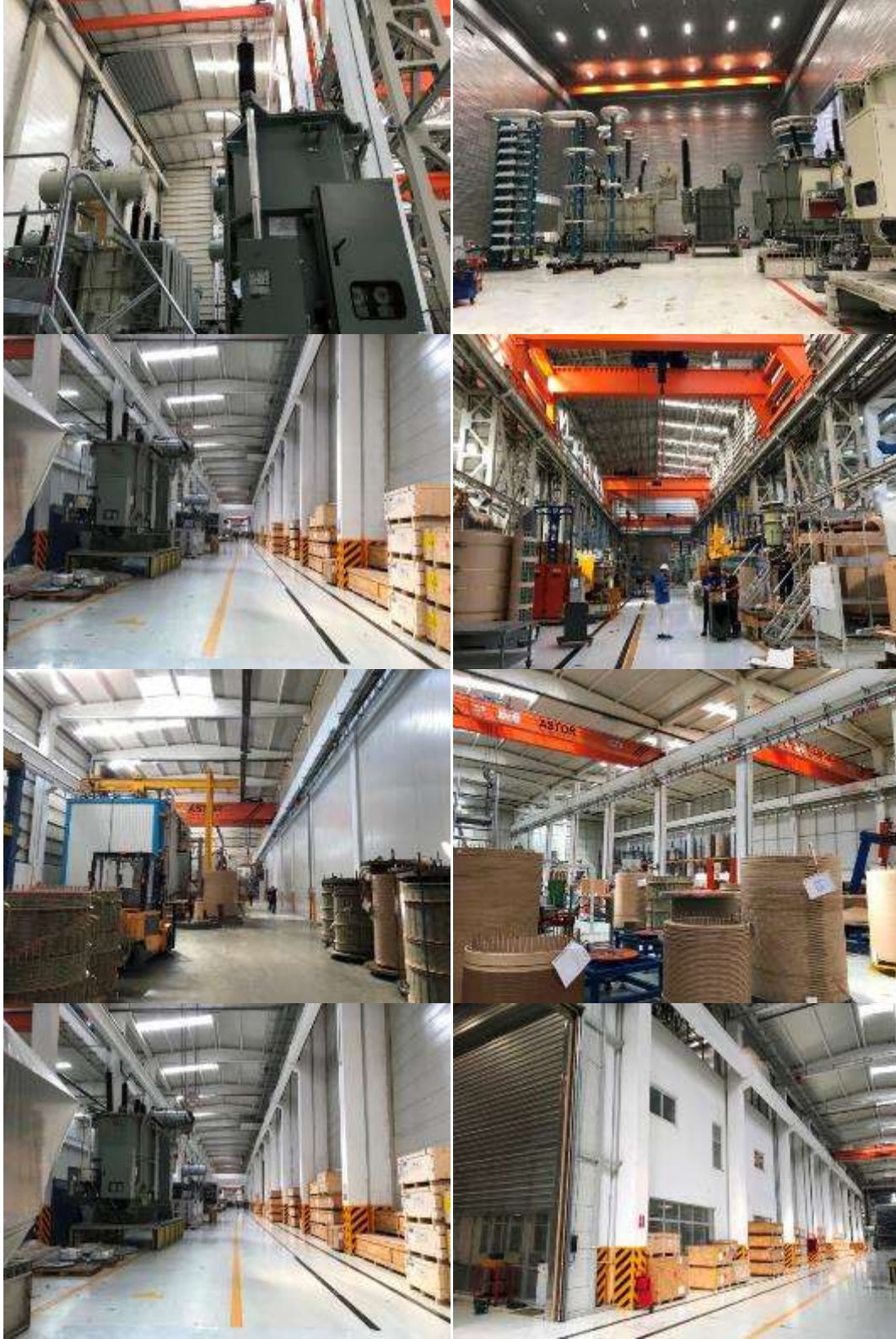


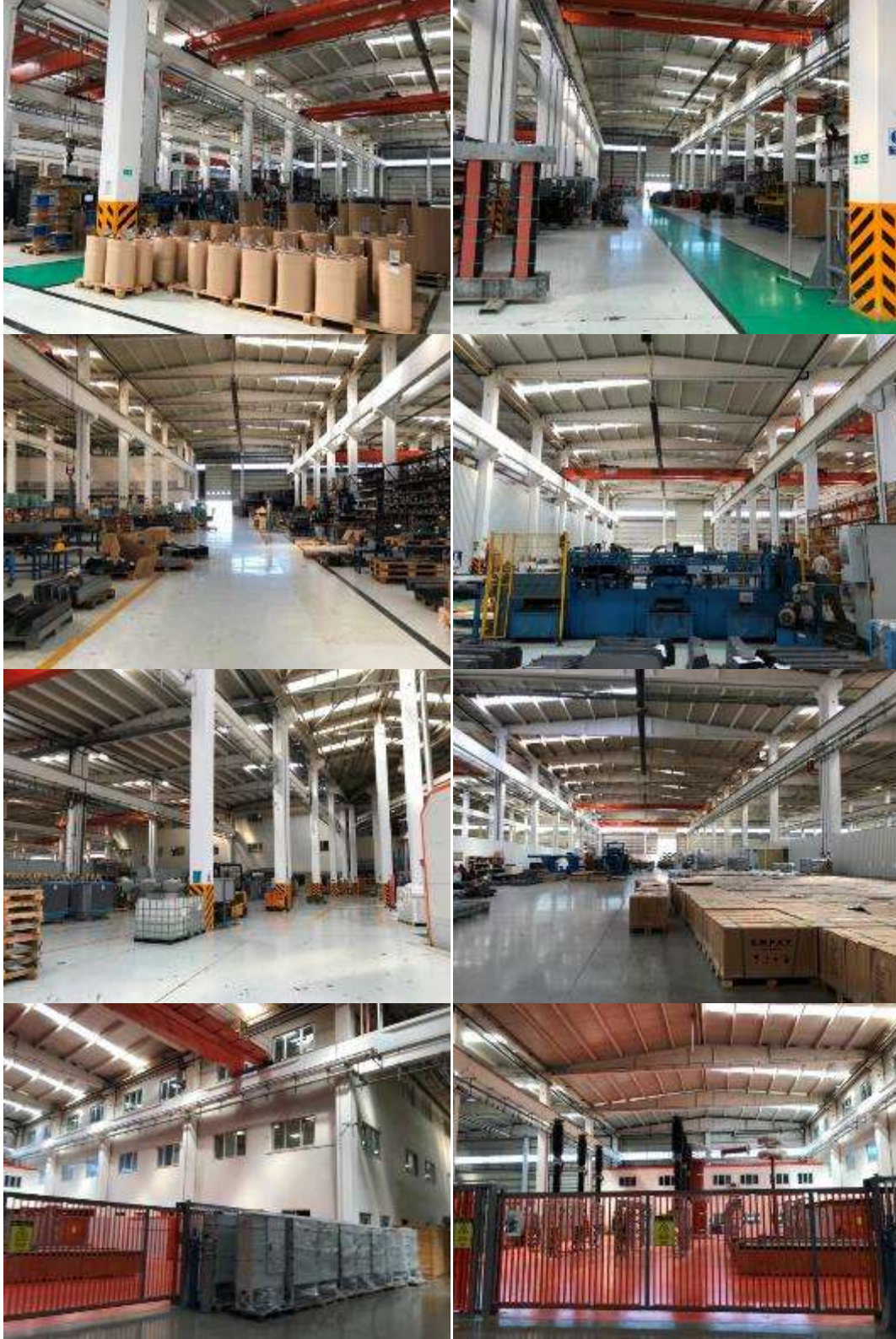


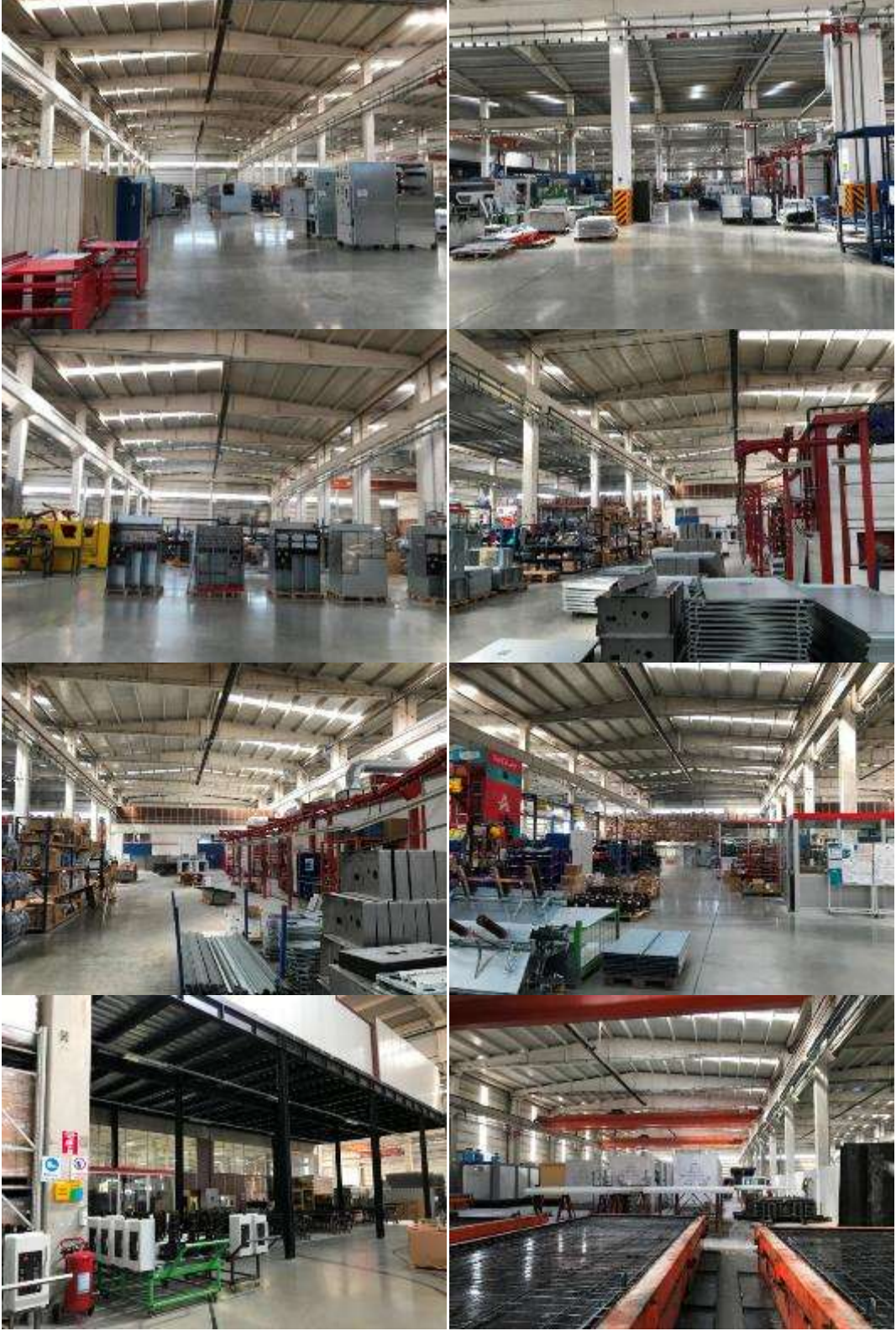












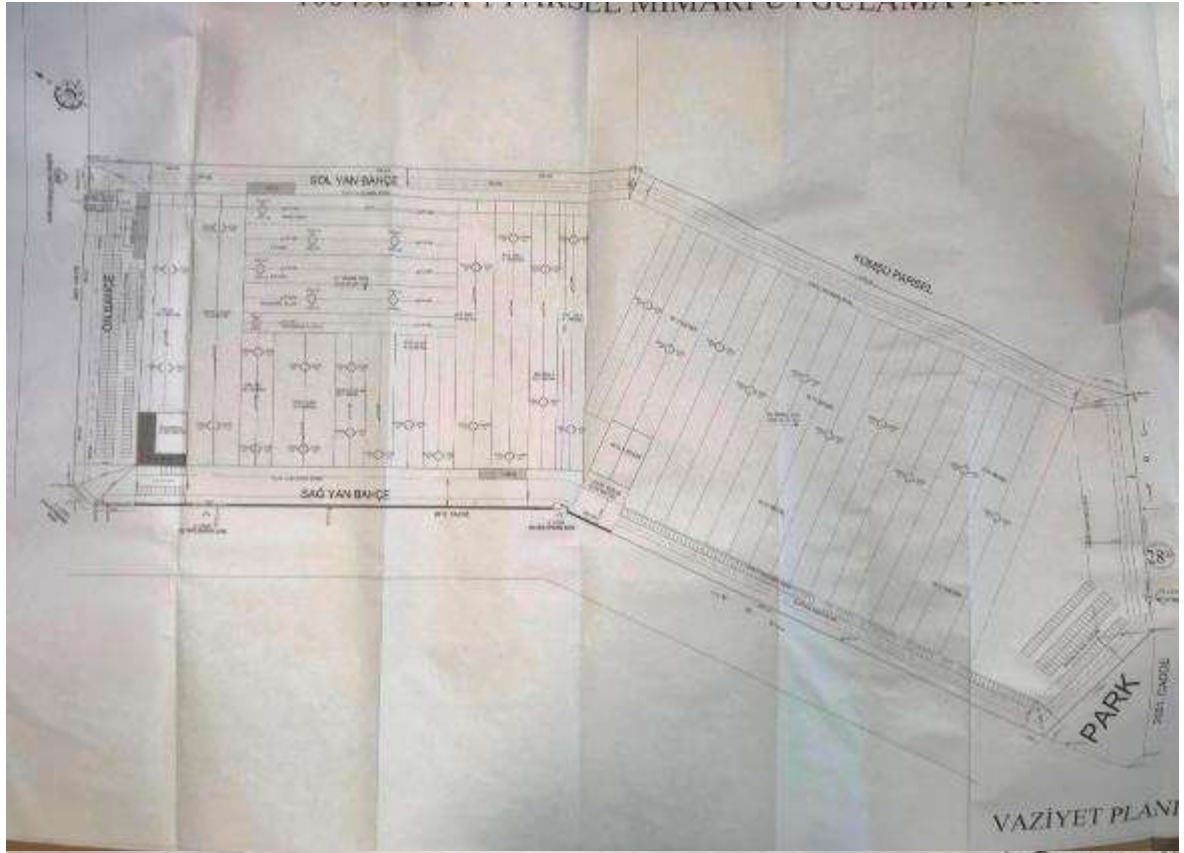
[illegible]

Sayfa 48

[illegible]

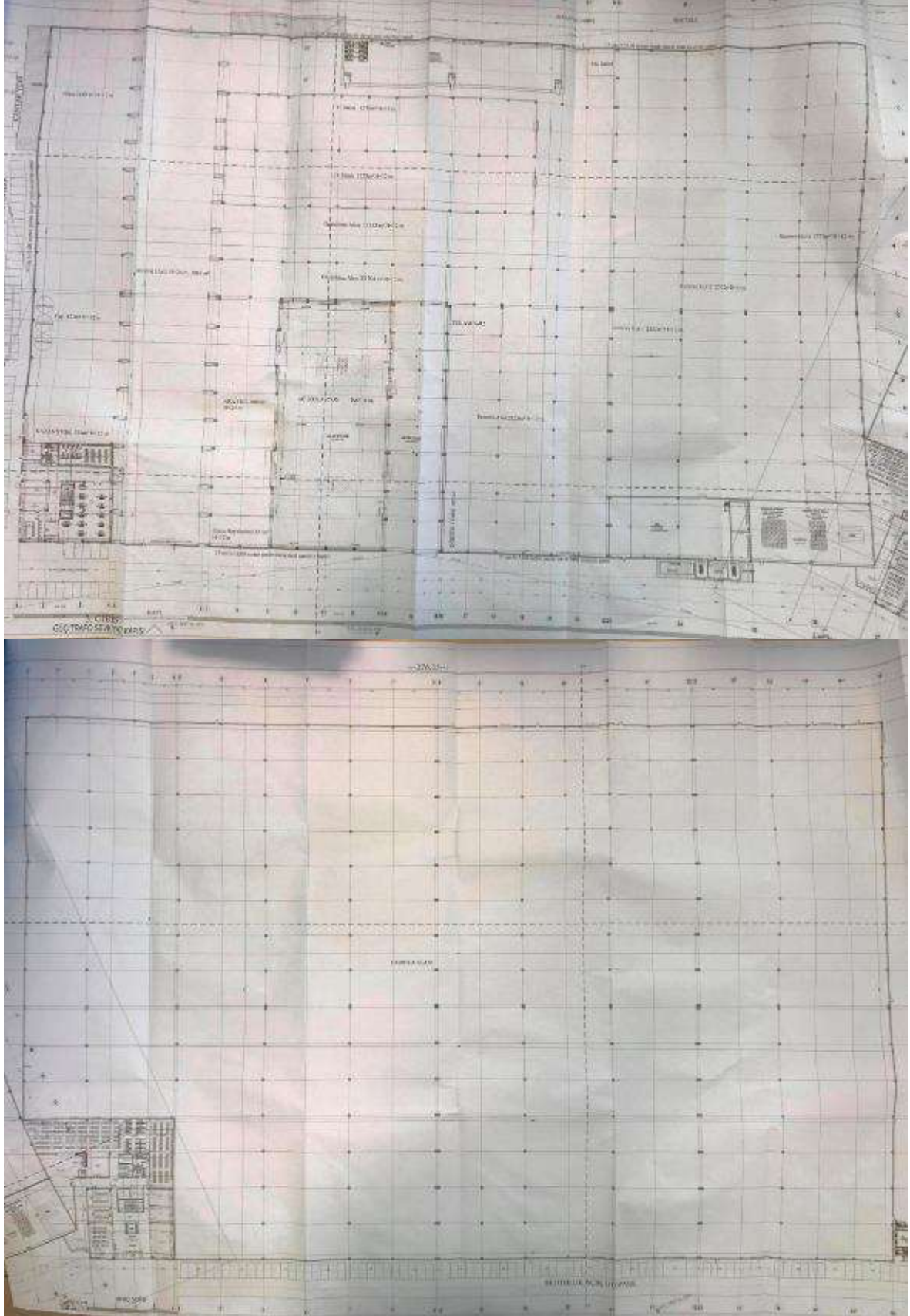
YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın Verilen Kurum: ANKARA İL VE İLÇE (OSG)											
2. Ruhsatın verildiği yerleşim adresi: ANKARA İL VE İLÇE (OSG)											
3. Ruhsatın verildiği tarih: 4.10.2016											
4. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
5. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
6. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
7. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
8. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
9. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
10. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
11. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
12. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
13. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
14. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
15. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
16. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
17. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
18. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
19. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
20. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
21. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
22. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
23. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
24. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
25. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
26. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
27. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
28. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
29. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
30. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
31. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
32. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
33. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
34. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
35. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
36. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
37. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
38. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
39. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
40. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
41. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
42. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
43. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
44. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
45. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
46. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
47. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
48. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
49. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
50. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
51. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
52. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
53. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
54. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
55. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
56. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
57. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
58. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
59. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
60. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
61. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
62. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
63. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
64. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
65. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
66. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
67. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
68. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
69. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
70. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
71. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
72. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
73. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
74. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
75. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
76. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
77. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
78. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
79. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
80. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
81. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
82. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
83. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
84. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
85. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
86. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
87. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
88. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
89. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
90. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
91. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
92. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
93. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
94. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
95. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
96. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
97. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
98. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											
99. Ruhsatın verildiği saat: 4.10.2016											
100. Ruhsatın verildiği saat: 20.10.15.0											

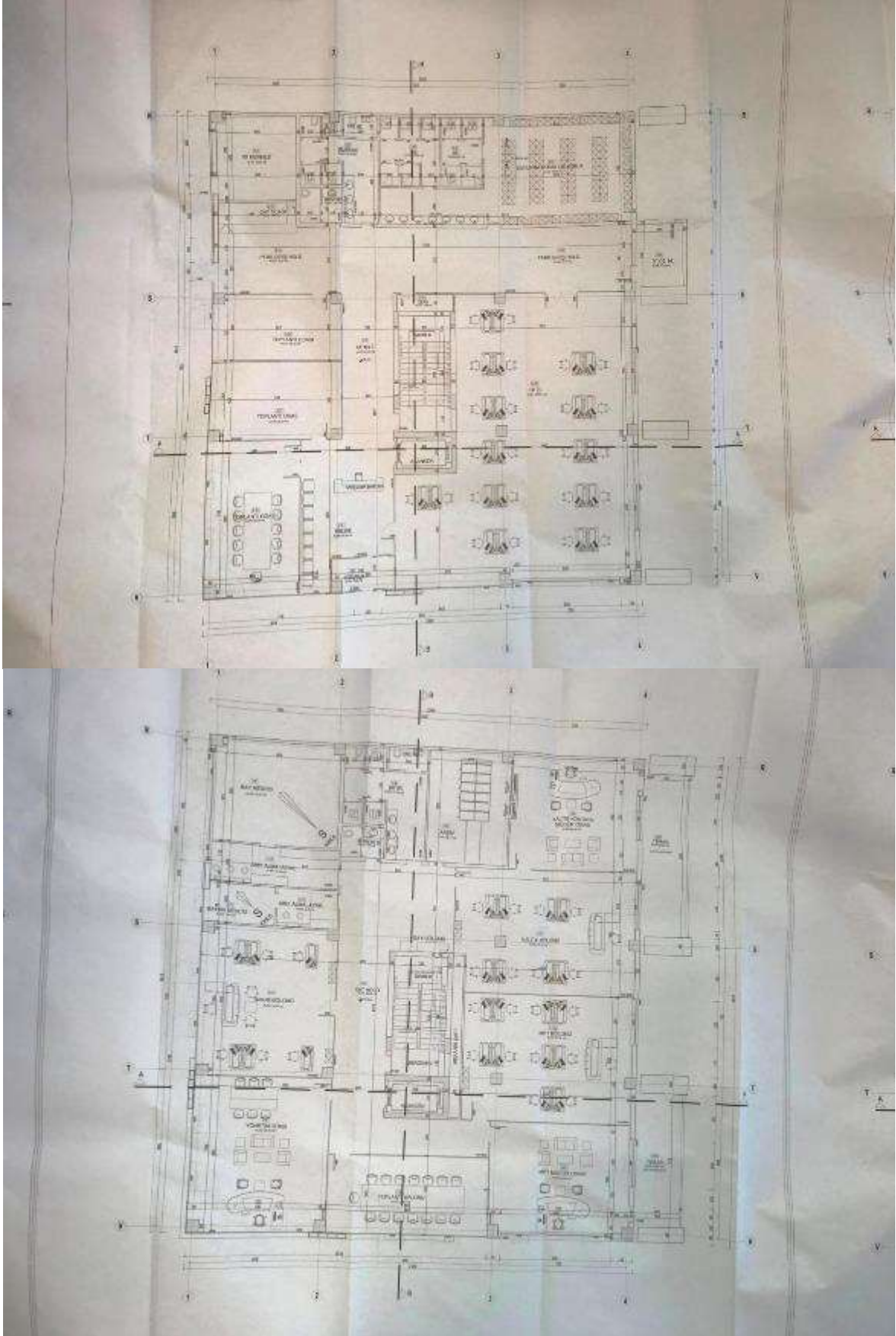
ANKARA SANAYİ ODASI						
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ						
ONAYLANDI 19.09/2022						
KONTROL		İMAR MÜDÜRÜ		BÖLGE MÜDÜRÜ		
Dilay GÜRSOY İmar Mühendisi ODA Sicil No: 37366		A. Erkan ÖZKAN İmar Müdürü V.		Ayhan ÖZER Bölge Müdürü		
YAPI SAHİBİ	Unvanı	ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PETROL SAN. TİC. A.Ş.		PROJE MÜELLİFİ	Unvanı	MEHMET KEMAL DEMİRHAN
	Vergi No	8590055899			Vergi No	2870325001
	Adresi	OSB SANAYİ BÖLGESİ ANADOLU CADDESİ NO: 6 SİNCAN/ANKARA			Adresi	FATİH CADDESİ 116/1 KEÇİÖREN
YAPI DENETİM FIRMASI	Unvanı	KUTAY ANKARA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Ağaçlı Ayrancı Mahallesi Şevket Nuri Sokak No: 19/7 Çarşıyolu ANKARA Tl: 0 312 474 10 16 İNN Vefa Dairesi No: 509 035 0885		PROJE DENETÇİSİ	Adı ve Soyadı	
	Vergi No				Unvanı	HAZAN TAŞKAN İMAR MÜHÜR PROJE VE İMAR DENETÇİSİ ODA SİCİL NO: 11473 BELGE NO: 11473
	Adresi				Denetçi No	
PROJEYİ HAZIRLAYAN						
ADİ VE SOYADI	ÖN VANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA		
MEHMET KEMAL DEMİRHAN	MİMAR	0412110029	32283			
PROJE BİLGİLERİ						
PROJE TÜRÜ		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	62472.03	İLGİLİ MESLEK ODASI M		
İLÇESİ	SİNCAN	BİNA YÜKSEK (m)	24			
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	2C			
PARSEL NO	1	YAPI CİNSİ	B.ARME+ÇELİK			
ARSA ALANI (m2)	94703.634 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA			
PAFTA NO	1	ÖLÇEK	1/50, 1/100, 1/200, 1/500			

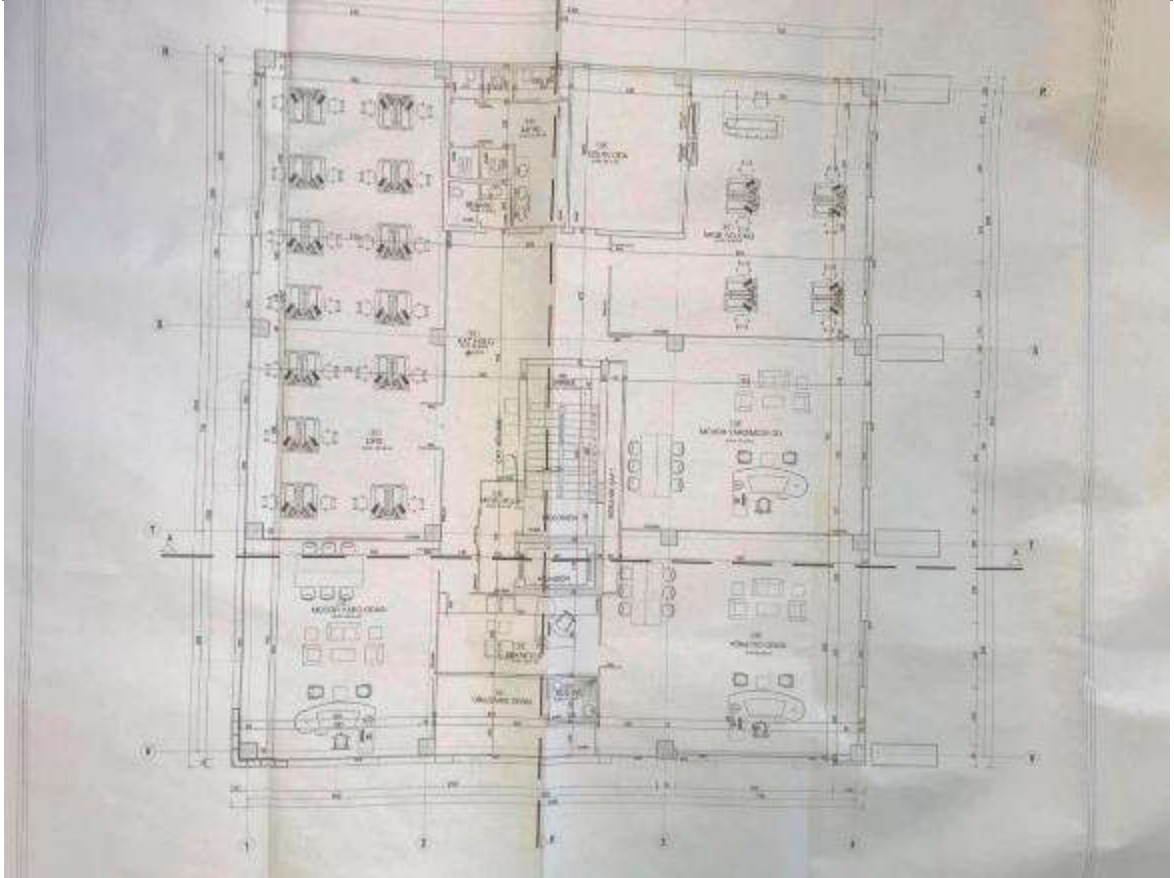
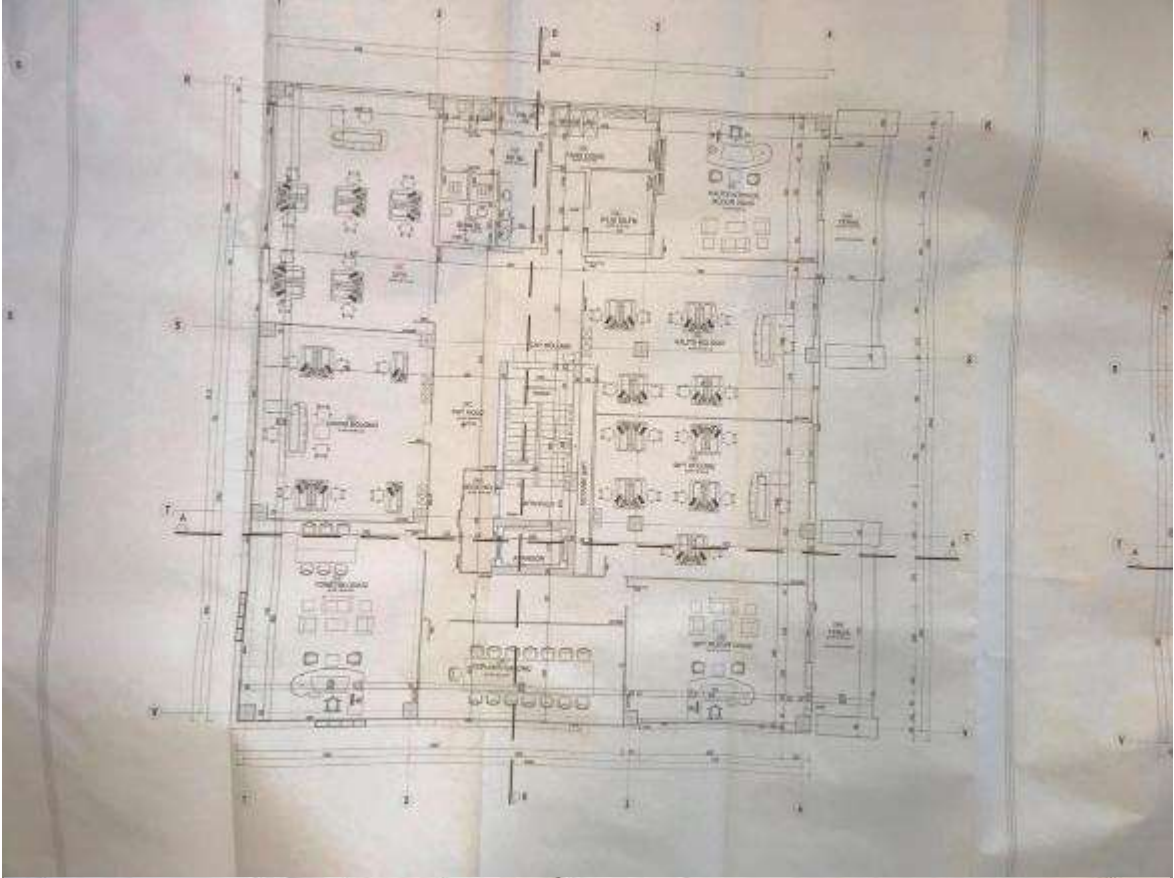


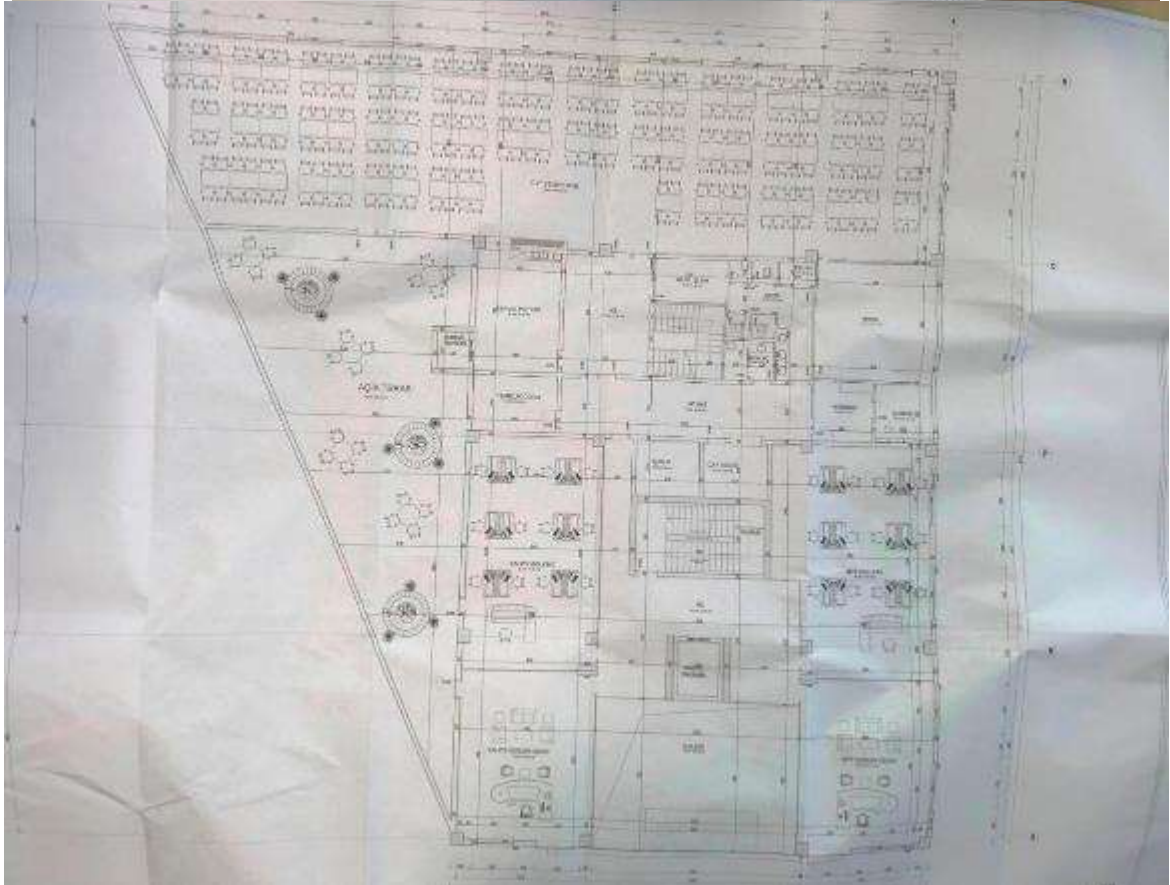
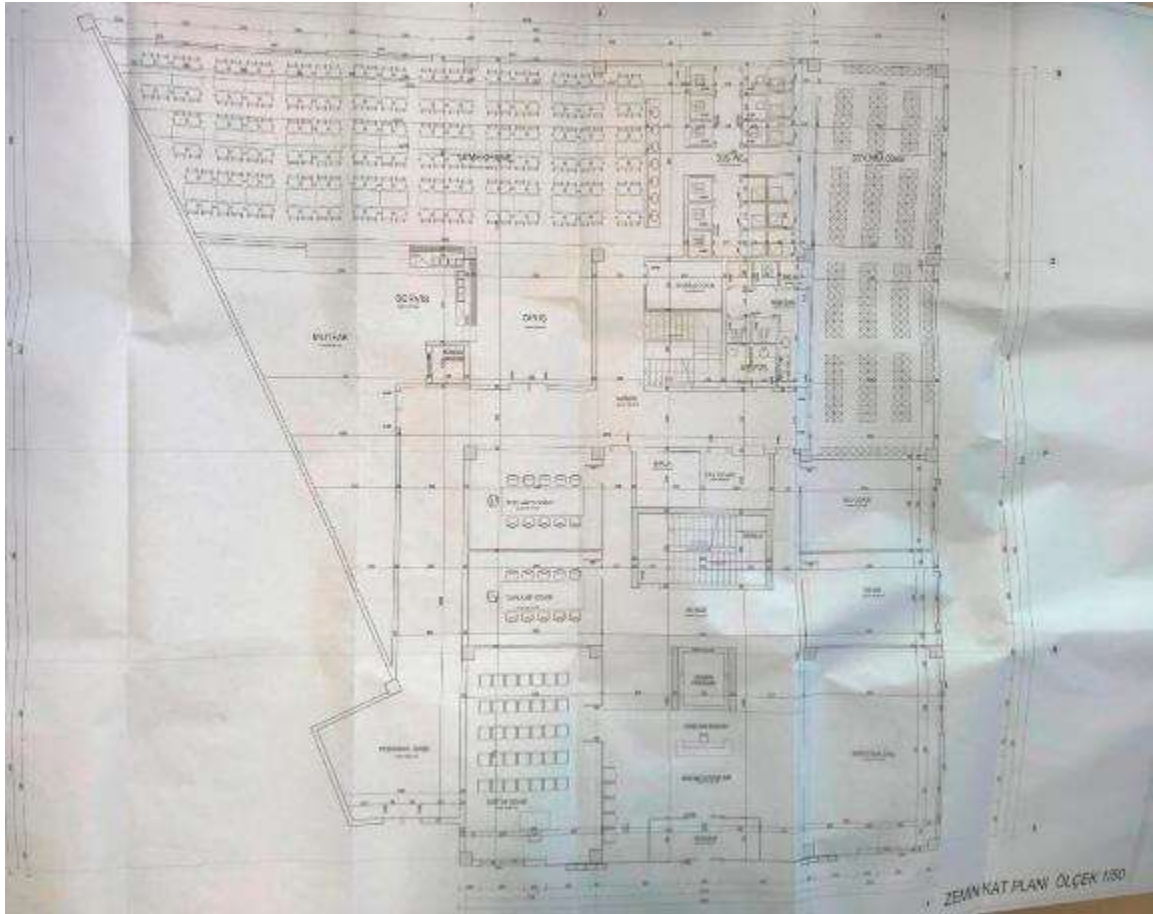
TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI		
Toplam İnşaat Alanı		
Zemin Kat	Fabrika	61519.34 m ²
Zemin Kat	İdari bina	1806.75 m ²
1. Kat	İdari bina	1349.21 m ²
2. Kat	İdari bina	1416.11 m ²
3. Kat	İdari bina	1416.11 m ²
TOPLAM		67507.54 m ²

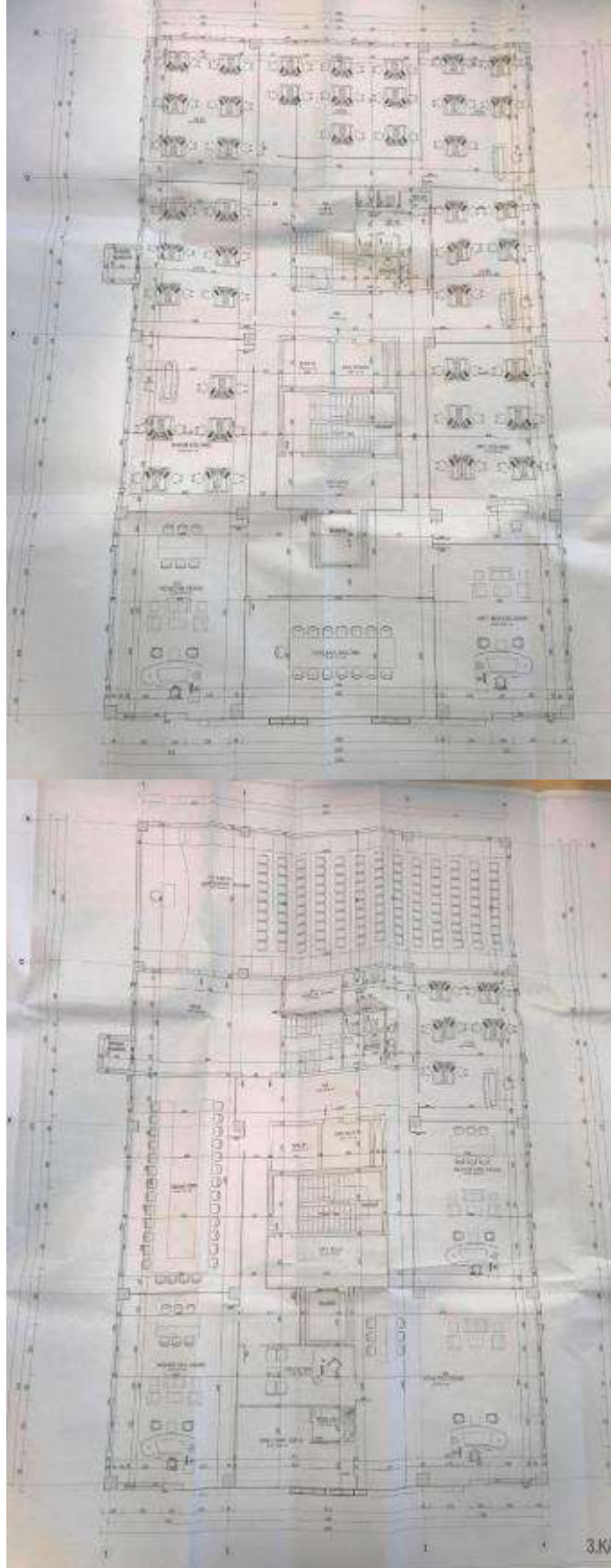
EMSAL HESABI (% 70 HESABI)	
ARSA ALANI :94703.634 m ²	
KAKS : 0.70	
EMSALE GÖRE YAPILABİLİR TABAN ALANI:	
94703.634 X0.70 = 66292.54 m ²	
FABRİKA ZEMİN KAT	56807.65 m ²
İDARİ BİNA ZEMİN KAT	1806.75 m ²
İDARİ BİNA 1. KAT	1349.21 m ²
İDARİ BİNA 2. KAT	1416.11 m ²

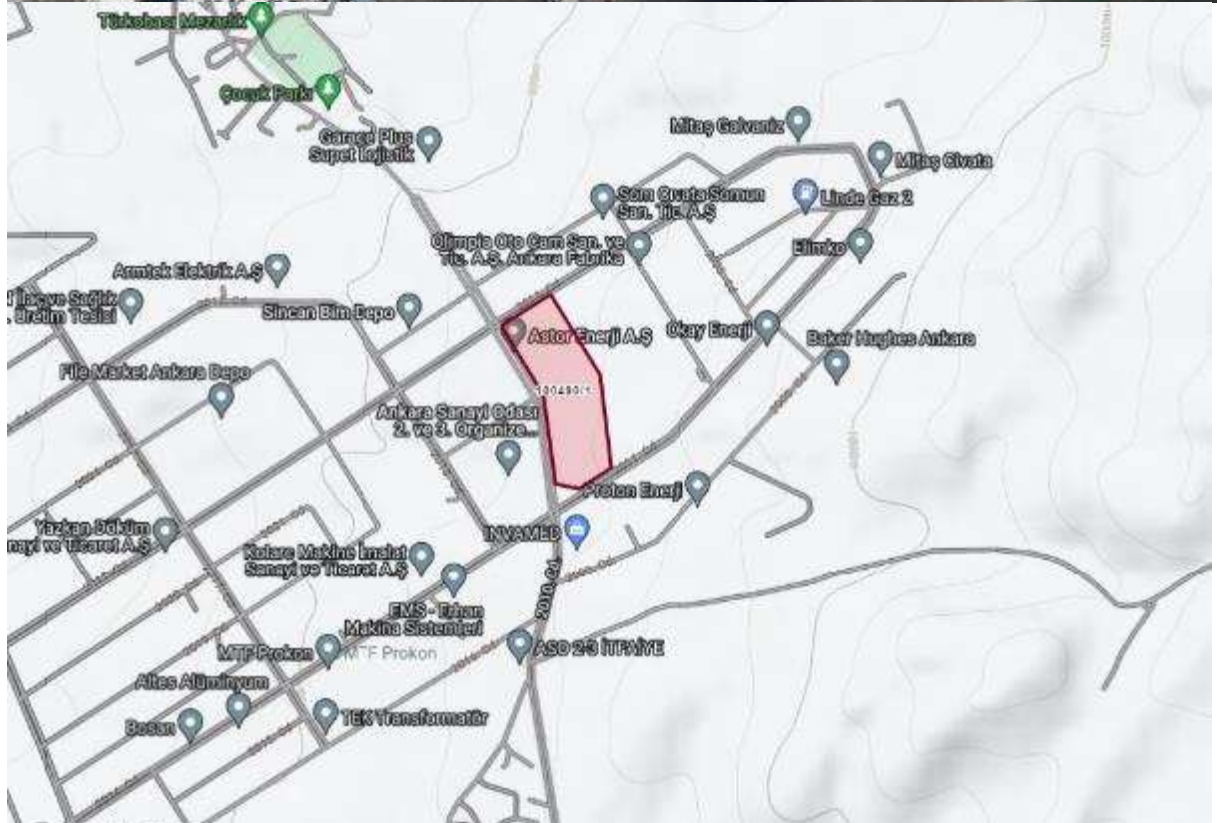












NUFUS VE

VATANLILIK BİLGİSİ

ANKARA

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
549545085	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: 16-9-2022 14:04



Kayıd Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005322816462	2022004372009334	81646

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100490/1
Tasınmaz 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:	TEMELİ/TÜRKOBASI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2195	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	4 KATLI KARMA İDARI BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarihi-Yerliye	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
624594129	(SN:8310545) ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	94703.00	94703.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 02-12-2021 67993	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve	ASTOR ENERJİ	(SN:4888647) ANKARA 2 VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Sincan - 08-11-2016 16:21	

2 / 4

	temlik edilemez	ANONİM ŞİRKETİ VKN	VKN:0690341300	42247	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde oib den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 08-11-2016 16:21 - 42247	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810056590	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 - TEMELLİ/TÜRKOBASI Mah. - (Aktif) - 100490 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8310545) ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	19000000.00 EUR	Sincan - 17-11-2016 14:22 - 43681	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p07zB3oA1RE kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İl		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçe		SINCAN					
Mahalle		TENEZZELTÖRKÖBASI					
Köy							
Sokak							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00				100490	1	ha	m²
						94.703,00 m²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	4 KATLI KATMA İDARİ BİNA VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI					
	Planı	Planı: 37916834 - ÇRK'da kullanılarak taşınmazın hürriyetine ulaşılabilmektedir.					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 37916834 - ÇRK'da kullanılarak taşınmazın hürriyetine ulaşılabilmektedir.					
	Edinme Sebebi	TAMAM ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzat Kısıtlıların Üçüncü Değişikliği ile.					
Sahibi	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ						
	Tara						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		67993	23	2195		02/12/2021	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil Müdürlüğü Asım Y. ANA Yerli Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar taşıdığı bir durumda müracaat edilmelidir. ** Teflis Kanunu Hükmünden ötürü bu tapu senedi değeri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
Asım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					

Mehmet Fatih YILDIZ

Tel: 05058677925

Mail: fatihy@ekolgd.com.tr

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

TC Kimlik No: 56932572368



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzmanı

Eğitim

Y.D.A. İncirli Lisesi 2000-2004

Selçuk Üniversitesi
Mühendislik-Mimarlık Fakültesi 2005-2010
İnşaat Mühendisi

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
İMO Ankara



Tarih : 17.03.2015

No : 404158

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet Fatih YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.11.2019

Belge No: 2019-01.2177

Sayın Mehmet Fatih YILDIZ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Tel: 0 212 211 24 44

Mail: cuneyto@ekolgd.com.tr

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

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989

Yıldız Teknik Üniversitesi – İnşaat Fakültesi 1989-1993
İnşaat Mühendisliği

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Outlook, Power point

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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

