ASTOR ENERJİ A.Ş.

D E Ğ E R L E M E R A P O R U

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

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

ASTOR ENERJİ A.Ş.

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

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

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,
Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,
Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1
1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2
2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

BÖLÜM 1
1-RAPOR BİLGİLERİ:

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1–2 Rapor Türü

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

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

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

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 15.09.2022, Rapor tarihi 19.09.2022'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan " Pazar değeri " dir.
"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.
Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:
Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

1–5 Dayanak Sözleşmesi

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

1-6 İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 2
2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2–1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

2–2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

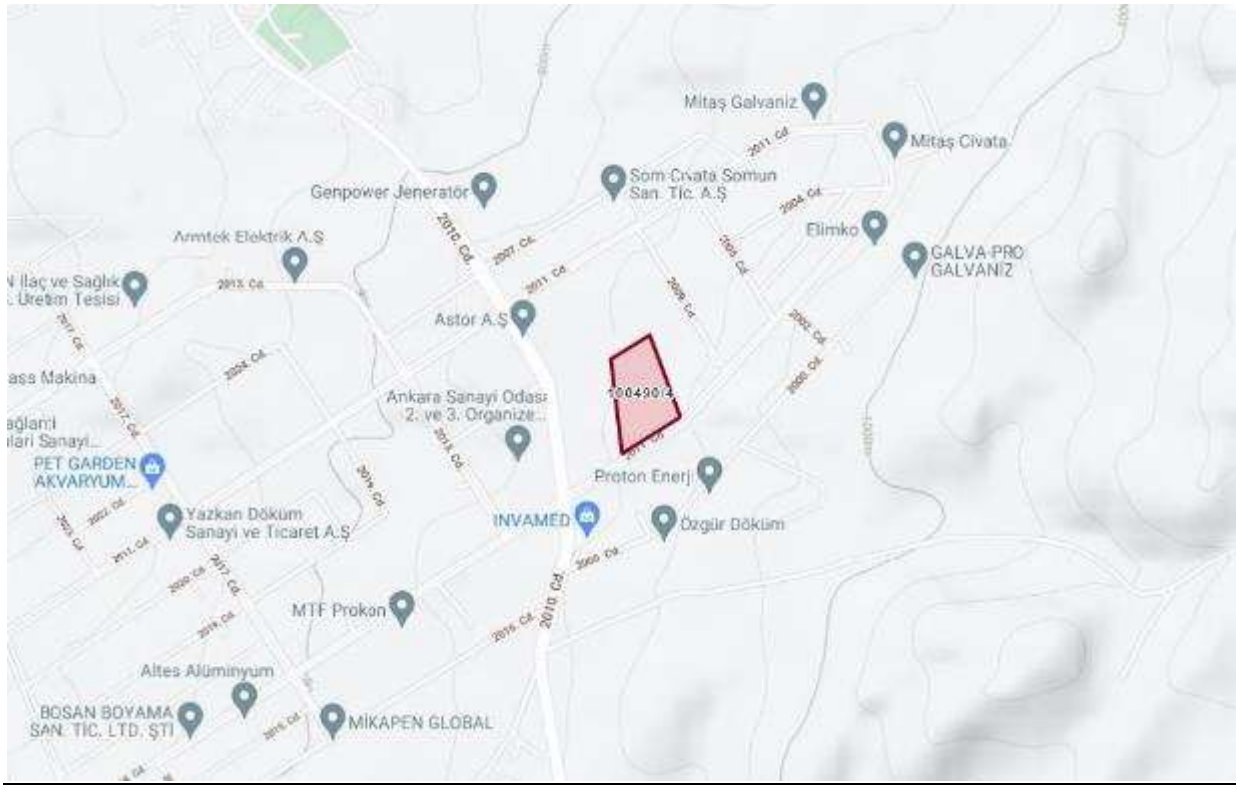
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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


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

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

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

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

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

3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü

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

ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Sayı : 01/001- **14.09.2022**

Konu : 100490 ada, 1 ve 4 parsel hk.

İLGİLİ MAKAMA

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

Erkan ÖZKAN
İmar Müdürü

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz özelinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

NOT-1: ASO 2. ve 3. OSB Müdürlüğü yetkililerinden şifahen taşınmazın takyidatında yer alan Maliye Hazinesi Tanımlı Muhdesat kaydının taşınmazın yapı ruhsatı öncesinde düzenlenmiş bir kayıt olduğu ve halihazırda muhdesat kaydının güncelliğini korumadığı bilgisi edinilmiştir. OSB Müdürlüğü yetkililerinden edinilmiş olan şifahi bilgilerin doğruluğu kabulü ile muhdesat kaydı değerlemede dikkate alınmamıştır. Terkin edilmesinin sağlanması tavsiye edilmektedir.
NOT-2: Sincan Tapu Sicil Müdürlüğü yetkililerinden şifahen taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan "Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz" beyanının terkin edilmiş bir beyan olduğu bilgisi edinilmiş ve söz konusu beyan değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.b maddesi uyarınca;
22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
Değerleme konusu taşınmazın mimari projesine aykırı olarak mahallinde fabrika binası (parselin kuzeydoğu bölümünde) ~2900 m2 genişletilmiş, fabrika binasının iç bölümünde

~475 m2 asma kat bölümü inşa edilmiş ve parselin güneybatı bölümünde ~155 m2 alanlı güvenlik binası inşa edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında artış sağlayan ancak mimari projesine geri dönüştürülebilir nitelikte olan bu tadilatlar değerlemede sadece bilgilendirme mahiyetli olarak mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.
Aykırılıkların aslına dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle söz konusu taşınmaz, GYO Portföyüne alınabilir niteliktedir.

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

Ankara İl Nüfusu: 5.747.325'dir (2021 yılı). İlin yüzölçümü 25.632 km2'dir. İlde km2'ye 224 kişi düşmektedir. 4 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 25 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1425 mahalle bulunmaktadır.

Sincan İlçesi:

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

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

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

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

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

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

100490 Ada, 4 Parsel, 41556 m2 yüzölçümlü olup kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Zemin üzerinde parsel sınırları, genel olarak beton duvar ile çevrili durumdadır. Parselin bina oturum alanları haricinde kalan kısımları genel olarak betondur. Parsel üzerinde yer alan binaların yapısal ve teknik özellikleri aşağıda sunulmuştur.
*Fabrika Binası: Tek (zemin) katlı, prefabrike betonarme yapı tarzında, idari binaya bitişik nizam inşa edilmiştir. Mahallinde yapmış olduğumuz yaklaşık ölçümlerimiz uyarınca, ~14 metre yükseklikli ve yapılan yaklaşık ölçümlerimiz uyarınca ~26.730 m2 alanlıdır. Bina içerisinde zemin döşemeleri beton, duvar kaplamaları beton duvar + panel kaplama, tavan kaplamaları panel kaplamadır.
*İdari Bina: Zemin + 2 normal katlı, betonarme yapı tarzında, fabrika binasına bitişik nizam inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan yaklaşık ölçümlerimiz uyarınca toplam ~2195 m2 (her bir katı ~731,5 m2) alanlıdır. Binanın zemin katında, hol, sekreterya, 3 oda, toplantı odası, yemekhane, mutfak, depo, wc bölümleri; 1.katında, hol, 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri; 2.katında, hol, 8 oda, toplantı odası, arşiv, bilgi işlem, çay ocağı, wc bölümleri yer almaktadır. Taşınmazın zemin döşemeleri yer yer seramik, yer yer parkedir. Duvar kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde plastik boyalıdır. Taşınmazın dış doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları genel olarak ahşaptır.
*Güvenlik Binası: Tek katlı, ~155 m2 alanlıdır.

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

ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Sayı : 01/001- **14.09.2022**

Konu : 100490 ada, 1 ve 4 parsel hk.

İLGİLİ MAKAMA

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

Erhan ÖZKAN
İmar Müdürü

YAPI RUHSATI:

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ:

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

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

MİMARİ PROJE:

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

MAHAL DURUM İLE YASAL DURUM MUKAYESESİ:

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.
1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor '' Astor Enerji A.Ş. '' nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler

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

4-7–2 Olumsuz Faktörler

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

4–8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:
Parselin arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış ve buna dair aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

EMSALLER

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

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

küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (1.275.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0541 280 24 98

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

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Başkent OSB 1.Etap içerisinde, 10800 m2 yüzölçümlü, benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu ifade edilen arsa satılıktır ve pazarlıklı 15.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yüzölçümü küçüklüğünden kısmen daha kolay pazarlanabilir nitelikte olması itibari ile şerefiyesi daha yüksektir. (1.435.TL/m²) İlgili: Emlak Firması: 0533 332 11 12

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

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)

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

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

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

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

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.
Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.
Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koyma maliyeti değerleri, yani değerleme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerleme konu taşınmaz için değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

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

3B Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 4650.TL/m2 x 0,96 Amortisman = ~4.460.TL/m2
2A Yapı Sınıfı Maliyet Değeri: 1650.TL/m2 x 0,96 Amortisman = ~1.580.TL/m2 olarak hesaplanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın vasfı göz önünde bulundurularak dış tesis + özel donatı değeri ile müteşebbis karı/zararı öngörülmemiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

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

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:
- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu taşınmazın vasfı itibari ile değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;
- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5
5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5–1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

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

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

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

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

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer	:	151.350.000 TL (YüzellibirmilyonüçyüzellibinTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer	:	27.243.000 TL (YirmiyedimilyonikiyüzkırküçbinTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer	:	178.593.000 TL (YüzyetmişsekizmilyonbeşyüzdoksanüçbinTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Değerlemeyi Gerçekleştiren
Değerleme Uzmanı
Mehmet Fatih YILDIZ
SPK Lisans No: 404158

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

Şirket Kaşe ve İmzası

Notlar;

* Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisi/Stopaj ve benzeri vergilere ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Rapor tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1.USD=18,3261.TL, 1.EUR=18.2873.TL'dir.

EKLER

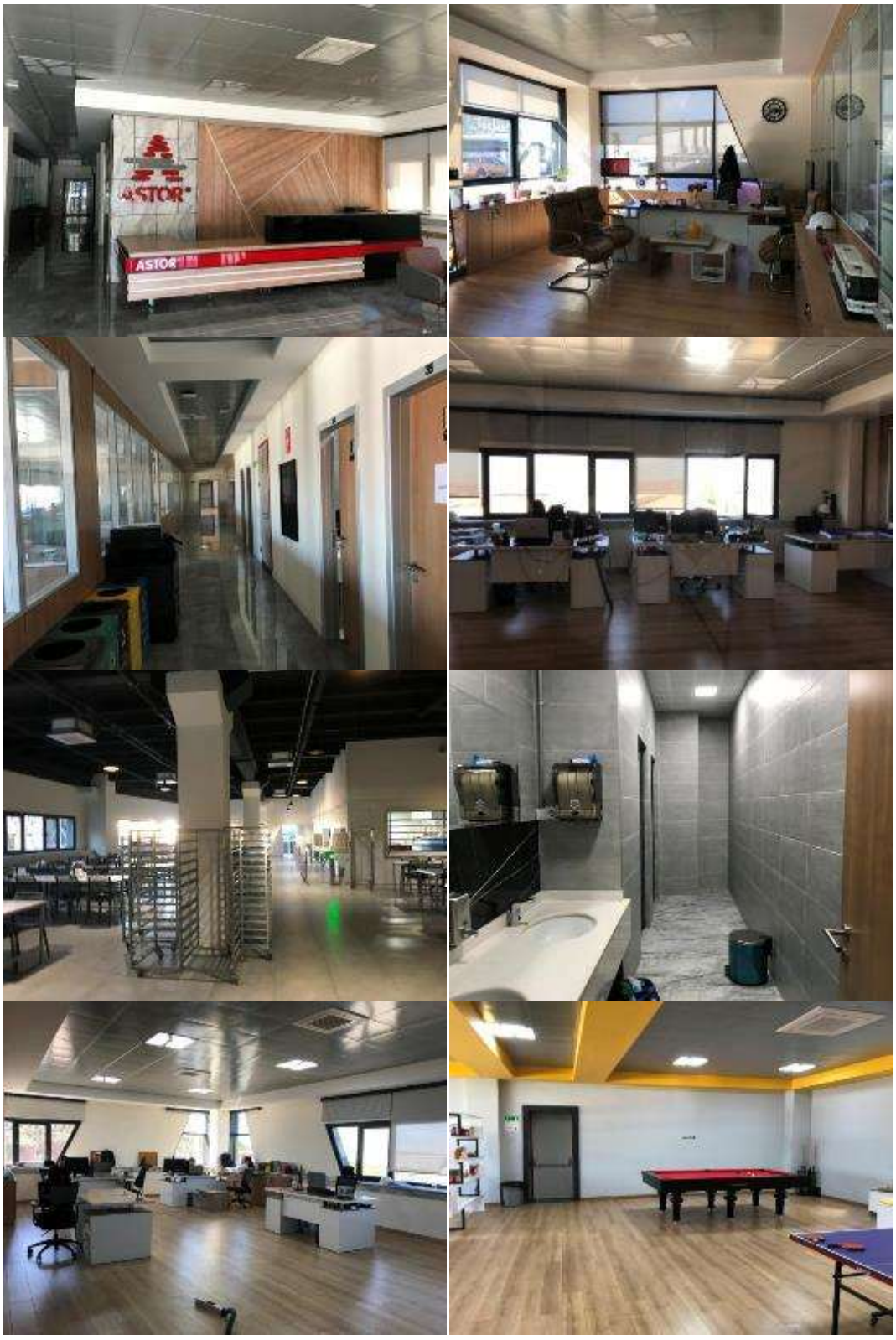
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri

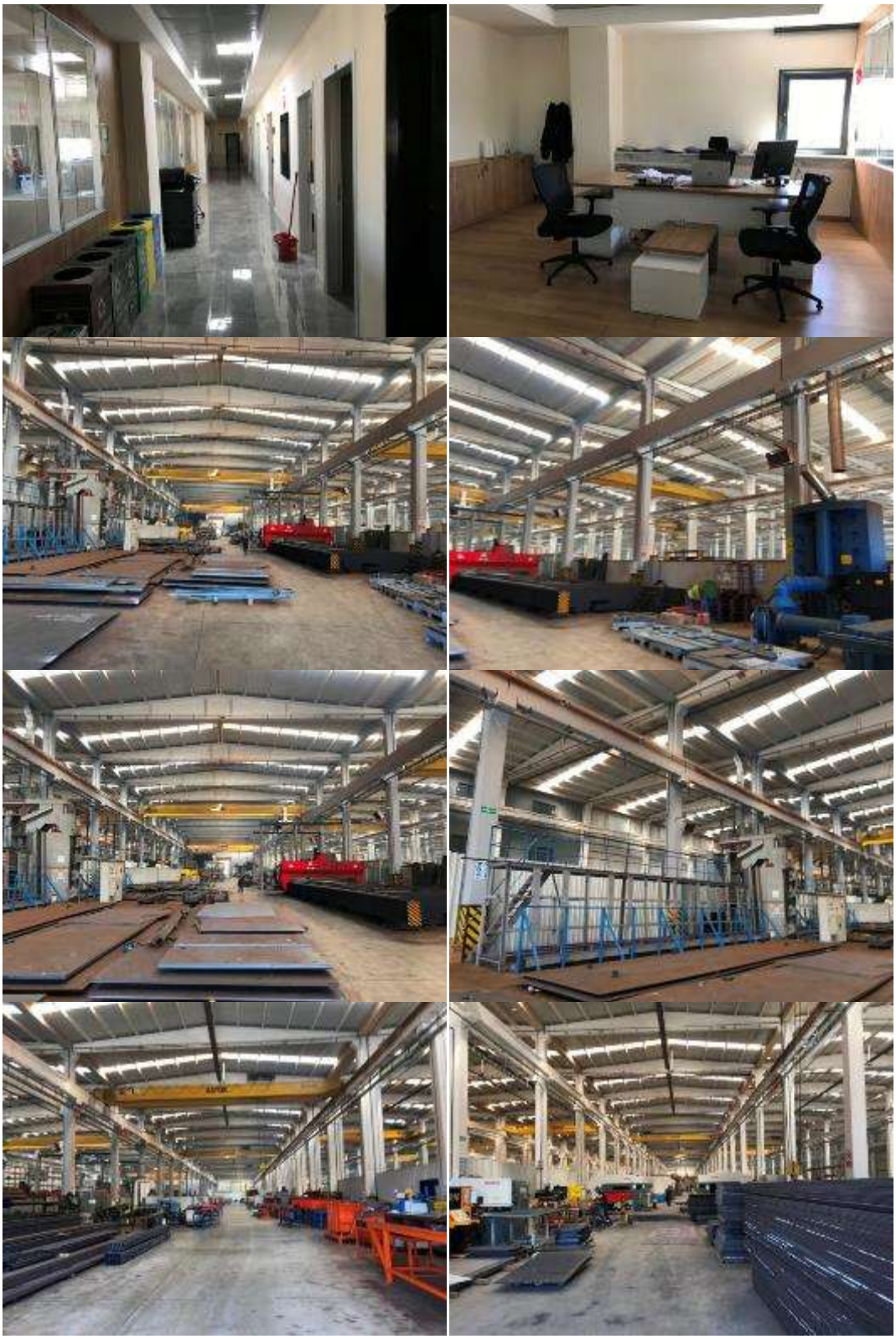
ASTOR

3

İDARİ BİNA

GÜVENLİK BİNASI


ASTOR
ASTOR



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

941993725

Barkod / Karekod

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

2. Belge verilen yapının adresi

İl: ANKARA İçe: SINCAN

Köy: Belediye: ANKARA B.VE İL İ.(OSB)

Mahalle: ALCI OSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1

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

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

Site adı: Yapı Kimlik no: 477927322

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

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

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

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

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

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 28.07.2020	14. İlk yapı ruhsatı no: 2016-207	15. Son yapı ruhsatı tarihi:	16. Son yapı ruhsatı no:	17. Yeniden ruhsatı tarihi:
18. Yeniden ruhsatı tarihi:	19. Tadilat ruhsatı tarihi:	20. İmar planı onay tarihi: 19.11.2009	21. İmar durumu tarihi: 10.06.2020	22. İmar durumu no: 2010-084
23. Zemin etüdü onay tarihi: 28.07.2020	24. CBS raporu onay tarihi: 26.09.2016	25. Tapu tescil belgesi tarihi:	26. Tapu tescil belgesi no:	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi: 26.09.2016	29. Parselin kullanma amacı: FABRİKA	30. Parselin alanı(m2): 41958,56	

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PET. SAN. TİC. A.Ş., 44080958690 ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

33. Vergi kimlik no: 8590055880

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

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖRENERJİ TURİZM İNŞ.VEPETROL SAN.TİC.A.Ş.,44080958690

37. Oda sicil no: 371935

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

39. Vergi kimlik no: 8590055880

40. Sigorta sicil no: 1410001211476480080 -325

41. Sözleşme tarihi: ../../..

42. Sözleşme no:

43. Yapı müteahhitliği yetki belge no: 9080134420037

44. İlişik esas adres: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

45. İmza

Şantiye Şefinin

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

47. T.C. kimlik no: 53965403618

48. Oda sicil no: 57195

49. Sigorta sicil no: 53965403618

50. Sözleşme tarihi: 26.07.2020

51. Sözleşme no: 2

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

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

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

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Binaya yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		23695,04	23695,04
62. Toplam yapı sayısı	**63. Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64. Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65. Toplam taban alanı(m2)**	**66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			23695,04	23695,04

67. Yapının yıl kısa adı kat sayısı	68. Yapının yıl kısa üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
	1	1	

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

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Proje düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
6	C	800	19151132,8	6849016	25830148,8	19151132,8

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu kaloriferi ■ 2.Sıcaksu içi kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sobalı ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

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

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

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

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

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

88. Tesisatlar: 1.Aydınlatma ☐ 2.Alçak otoparkı ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Yağmur suyu ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Panolar ■ 11.Yangın tesisatı ■ 12.

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

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme ☐ 1.1.Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Kayıp ☐ 1.1.3.Perde sistem ☐ 1.1.3.Çerçeve+Perde sistem ☐ 1.1.3.Çelik ☐ 1.Betonarme (Karkas) ☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Yığma prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

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

92. Dıştan: 1.Pek dalı ☐ 2.Marsa döşeme ☐ 3.Aluminyum ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ■ 6.

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

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

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

Konut İle İlgili Özellikler

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

108955915

1.Belgeyi veren İdarenin	ANKARA İLİ VE İLÇESİ
2.İdaye verilen yapının adresi İl	ANKARA
İlçe	SINCAN
Köy	
Belediye	ANKARA İLİ VE İLÇESİ
Mahalle	ALCI OSB MAH.
Mahalle tanıtım kodu	1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı	2301
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu	2
Dış kapı no	5A
Site adı	
Yapı Kimlik No	4408258886
3.Pafta No	025-B-20-D-3-D
4.Ada No	100499
5.Parsel No	4
6.Blok No	
7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm	
8.Daha önce kısmi kullanma izni almış bağımsız bölüm no	
9.Belgenin verilişi amacı	☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10.Belgenin onay tarihi	14.06.2021
11.Belge no	15-2010-137
12.Belgeye esas nedenler	■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek İnşa ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Onarım ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fotoşantiyi ☐ 14.Kentsel tasarım ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İskân durum ☐ 18.Sahıya duyuru ☐ 19.
13.İlk yapı ruhsatı tarihi	20.07.2020
14.İlk yapı ruhsatı no	2010-505
15.Son yapı ruhsatı tarihi	
16.Son yapı ruhsatı no	
17.Yenileme ruhsatı tarihi	
18.Yeniden ruhsat tarihi	
19.Tadilat ruhsatı tarihi	
20.İmar planı onay tarihi	18.11.2020
21.İmar durumu tarihi	19.06.2020
22.İmar durumu no	2010-394
23.Zemin etüdü onay tarihi	28.07.2020
24.ÇED raporu onay tarihi	27.07.2020
25.Tapu tescil belgesi tarihi	
26.Tapu tescil belgesi no	
27.Tapu tescil belgesi veren İdarenin	
28.Parselasyon plânı onay tarihi	28.09.2016
29.Parselin kullanma amacı	İDARİ BİNA
30.Parselin alanı(m2)	41996,38

Yapı Sahibinin

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

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no	FERİDUN GEÇGEL, (ASTOR TRANSFORMATÖRİNİ İLİ TURİZM İNŞ VEPETROL SAN.TİC.A.Ş.), 4409258886
37.Oda sicil no	271402
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	SINCAN
39.Vergi kimlik no	8590025899
40.Sigorta sicil no	4412001011205800802 023
41.Sözleşme tarihi	
42.Yapı müteahhidi yetki belge no	0909213542863267
43.İmza	
44.Şirket esas adresi	AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı	MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C kimlik no	53565453618
48.Oda sicil no	27195
49.Sigorta sicil no	53565453618
50.Sözleşme tarihi	
51.Sözleşme no	1
52.Adresi	BURÇ MAH. 936 SK. SADİKCI İŞHANI SİTESİ BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA
53.İmza	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

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

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Kentsel yapı sayısı	
58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	1
59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	
60.Yapının İnşaat alanı(m2)	721,8
61.Yapı inşaat alanı(m2)	2195,4
62.Yapılan yapı sayısı	
63.Yapılan bağımsız bölüm sayısı	
64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	
65.Toplam İnşaat alanı(m2)	721,8
66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)	2195,4
67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	
68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	3
69.Yapının toplam kat sayısı	3
70.İlave kat sayısı	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	
72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	14
73.Yapının toplam yüksekliği(m)	14
74.İlave kat yüksekliği(m)	
75.Yapının emsal	B
76.Yapının grubu	A
77.1 m2 maliyeti(TL)	1100
78.Yapının maliyeti (TL)	2414040
79.Yapının arsa değeri (TL)	6868018
80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	9282958
81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	2414040

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isınma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısınma kazanları ■ 2.Blok ısıtıcılar ☐ 3.Kat kazanları ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz kombi ☐ 6.Klima ☐ 7. _____

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

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

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

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

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

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

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

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Kolonlu) → ☐ 1.1.1.Çerçevesel sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.1.1.Betonarme ☐ 1.1.2.Ahşap ☐ 1.1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Kısmi prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. _____

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

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

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

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

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

Konut İle İlgili Özellikler

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

YAPI RUHSATI

Building Licence

126548906

1.Ruhsatı Veren Kuruluş: ANKARA İ.VE İ.İ.(OSB)	8.Ruhsatın veriliş zorunlu: 1.Yeni yapı	10.Ruhsatın onay tarihi: 29.07.2020	11.Ruhsat no: 2020-306	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
2.Ruhsatı verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: SİNCAN	2.Yenileme	14.İmar plan onay tarihi: 07.08.2018	15.İmar durum tar. tarihi: 19.08.2020	16.İmar durum tar. no: 2020-384	17.Zemin etüdü onay tarihi: 28.07.2020
Köy: Mahalle/Mevki: ALCI OSB MAH. Mahalle tanımlı kodu: 1	3.Yeniden	18.Parselasyon plan onay tarihi: 29.08.2018	19.Parselin kullanma amacı: İDARİ BİNA	20.Parselin alanı(m2): 41896,25	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 2001	4.Ek İnşa	21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi:	23.Tapu tescil belgesi no:	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 2 Dış kapı no: 8A	5.Kat ilavesi	24. CKD raporu onay tarihi: 27.07.2020	25.Parsellerin inşaata bağlama tarihi:	26. Parsellerin inşaata bitirme tarihi:	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 29.07.2022
Site adı:	6.Tadilat				
3.Paftanın No: 036-E-20-D-3-D	7.Bağımsız bölüm no:				
4.Ada No: 102/102	8.Yapı Kimlik No: 4420654306				
5.Parsel No: 4					
6.Blok No:					

Yapı Sahibinin

36.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GEÇİKEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PET. SAN. TİC. A. Ş., 4420295806 — Gerçek / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

30.Vergi kimlik no: 6090055690

31.Adresi: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 8 SİNCAN / ANKARA

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GEÇİKEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SAN. TİC. A. Ş., 4420295806

34.Oda sicil no: 37/108

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

36.Vergi kimlik no: 6090055690

37.İlgilenen sicil no: 04120012137050000 0027

38.Sözleşme tarihi: 28.07.2020

39.Sözleşme no: 1

40.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 00002125/0002257

41. İlgili resmi adresi: AHİ EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 8 SİNCAN / ANKARA

42. İmza

Şantiye Şefinin

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

44.TC kimlik no: 10496405018

45.Oda sicil no: 07/108

46.Kişinin sicil no: 10496405018

47.Sözleşme tarihi:

48.Sözleşme no: 1

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

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

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

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	57.Yapıda konut bloklarının sayısı	58.Yapının taban alanı(m2): 731,8	59.Yapı inşaat alanı(m2): 2195,4
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bloku(ların) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2): 731,8	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 2195,4
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3	67.Yapının toplam kat sayısı: 3	68.İlave kat sayısı	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 16	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 16	72.İlave kat yüksekliği(m)	
73.Yapının sınıfı: III	74.Yapının grubu: A	75. Grup no: 2	76.1 m2 maliyeti (TL): 1130	77.Yapının maliyeti (TL): 2414940
78.Yapının arsa değeri (TL): 4352000,0	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6766790,0	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 2414940		

Yapının Teknik Özellikleri

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

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

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

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

85.İşletme Suyu: 1.Şebeke suyu ☐ 2.Kaynak suyu ■ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınan suyu ☐

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

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

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

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

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

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

92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var ☐ 2. Yok ■

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 28.07.2020	PROJE MÜELLİFİNİN	PELİN KUYRUKÇU	11651188910	5308	BEYNAM MAH. ATATÜRK..., SK. NO: 8 BALA / ANKARA	
Statik 28.07.2020		LATİF BİLİŞİN	31617450896	10463	DÖKÜLSAĞI MAH. 1204 CAD. YUKO APT BLOK NO: 33 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 28.07.2020		MURAT KAVURGACI	20473159812	33363	KUŞCAĞIZ MAH. TOPAK CAD. NO: 9 İÇ KAPI NO: 18 KEÇİÖREN / ANKARA	
Makanik Tesisat 28.07.2020		MEHMET KÜÇÜK	27491169436	102812	MALAZGİRT MAH. 883 CAD. NO: 113 İÇ KAPI NO: 12 ÇANKAYA / ANKARA	
Çevre Etüdü 28.07.2020		SARIŞ KARAOĞLU	14230671300	7203	TURGUT ÖZAL MAH. 2280-7 CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 30 YENİMAHALLE / ANKARA	
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

Building Licence

126091735

Sahibi / Kanalı:

1.Ruhsat Veren Kurum: ANKARA İ.VE İli (OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ANKARA İlçe: SİNCAN

Köy:

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

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

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

Site adı:

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

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yıkım yapı; 2.Yeniden; 3.Yeniden; 4.Ek İnşa; 5.Kat ilavesi; 6.Revizyon; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğrusu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fenaspitik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İzole değişiklik; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

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

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

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
28.09.2018	FABRİKA	41996,39

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

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

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PET. SAN. TİC. A.Ş., 4400255886 — Gerçek / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

30.Vergi kimlik no: 8590055889

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

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SAN. TİC. A. Ş., 4400255886

34.Oda sicil no: 371935

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

36.Vergi kimlik no: 8590055889

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
4412001011370066056 0033	28.07.2020	2

40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 9006213940600207

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

42. İmza

Şantiye Şefinin

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

44.TC kimlik no: 53855453618

45.Oda sicil no: 87105

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

49.Adres: BURÇ MAH. 695 SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 18 YENİMAHALLE / ANKARA

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

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

Yapı İle İlgili Özellikler

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

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

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

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

73.Yapının cinsi	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının emsal değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
2	C	1	820	19131152,8	42500000,0	33004951,0	19131152,8

Yapının Teknik Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

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

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

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

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 28.07.2020	MÜELLİFİNİN PROJE	FELİN KUVRUKDU	11451588910	9308	BEYNAM MAH. ATATÜRK... SK. NO: 6 BALA / ANKARA	
Statik 28.07.2020		LATİF BİLİŞİN	31617400990	67483	GÖKKUŞAĞI MAH. 1204 CAD. YUKO APT BLOK NO: 33 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 28.07.2020		MURAT KAVURGACI	20473109812	30499	KUŞCAĞIZ MAH. TOPÇU CAD. NO: 9 İÇ KAPI NO: 19 KEÇİÖREN / ANKARA	
Mekanik Tesisat 28.07.2020		MEHMET KÜÇÜK	27491100430	126913	MALAZGİRT MAH. 863 CAD. NO: 113 İÇ KAPI NO: 12 ÇANKAYA / ANKARA	
İstinat duvarı 28.07.2020		BARIŞ KARADOĞLU	14936677300	7202	TURGUT ÖZAL MAH. 2286-T CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 53 YENİMAHALLE / ANKARA	
/ / 00						
/ / 00						

ANKARA SANAYİ ODASI
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASO II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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

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

YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı	DÖRT - EL YAPI DENETİM A.Ş. Tandoğan Mah. Ali Cafer Sok. No: 6/1 Sincan / ANKARA Sincan Vergi Dairesi 319 044 0028	PROJE DENETÇİSİ	Adı ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	Ekin's Gökmen DÖKMETAŞ
				Denetçi No	
	Adresi			İmzası	

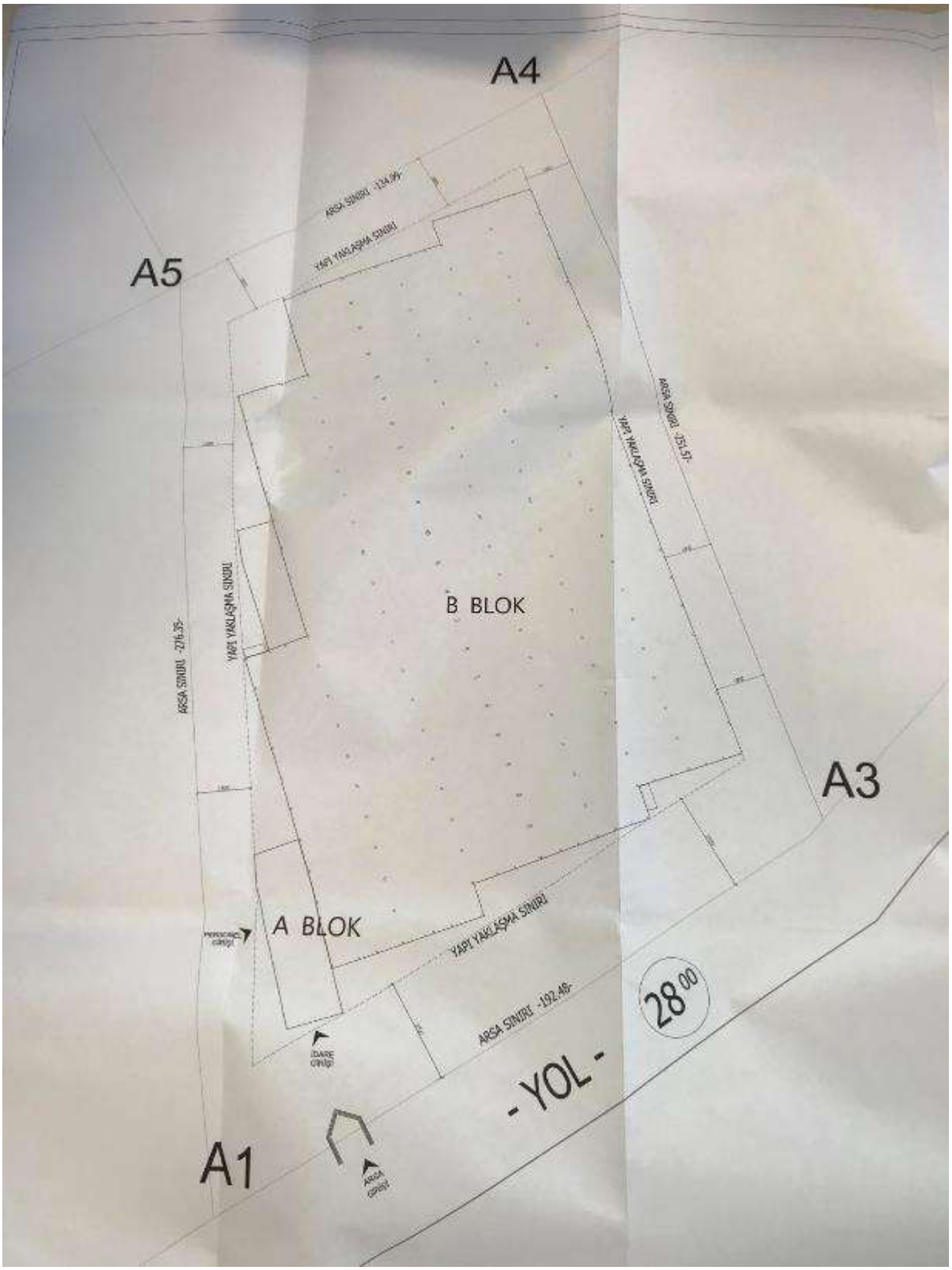
PROJEYİ HAZIRLAYAN

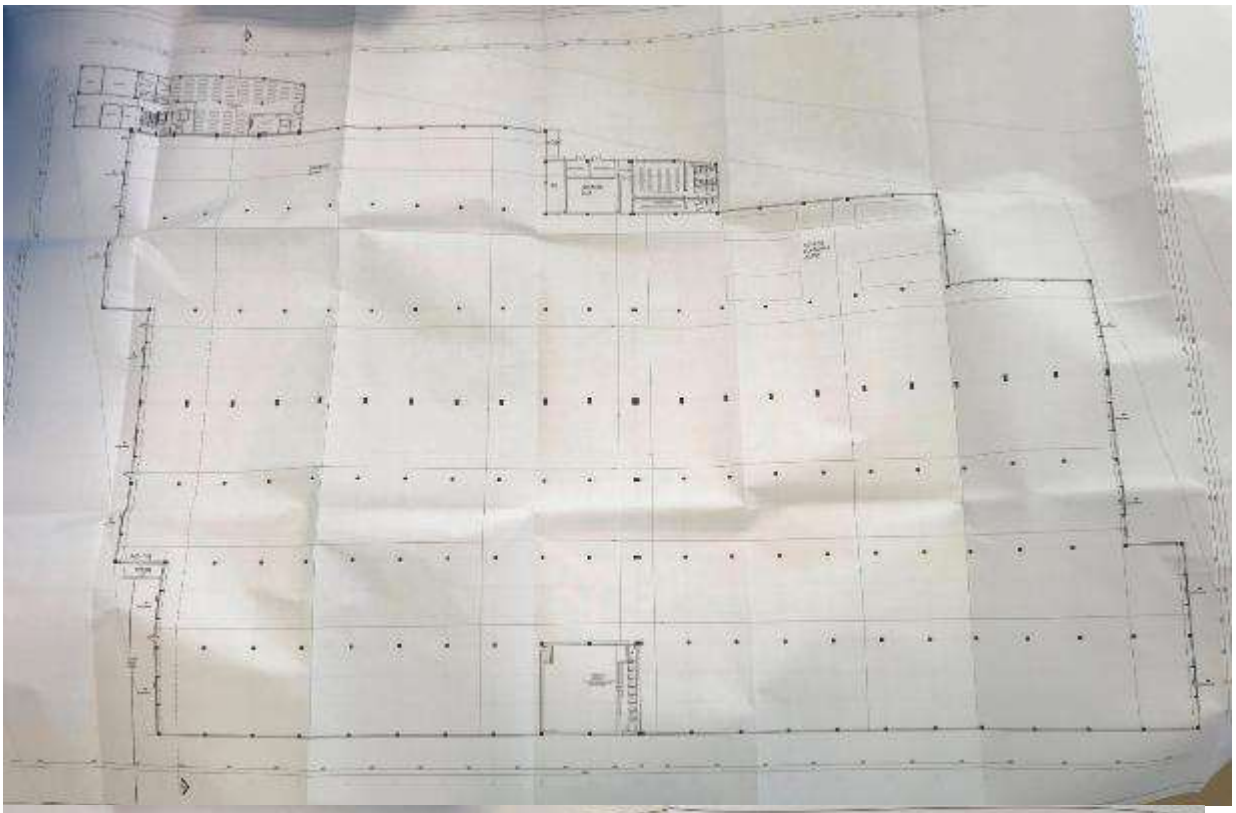
ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
PELİN KUYRUKCU	MİMAR	1535010081	53083	Pelin KUYRUKCU Mimar Oda Sicil No: 53083 Diploma No: 1535010081

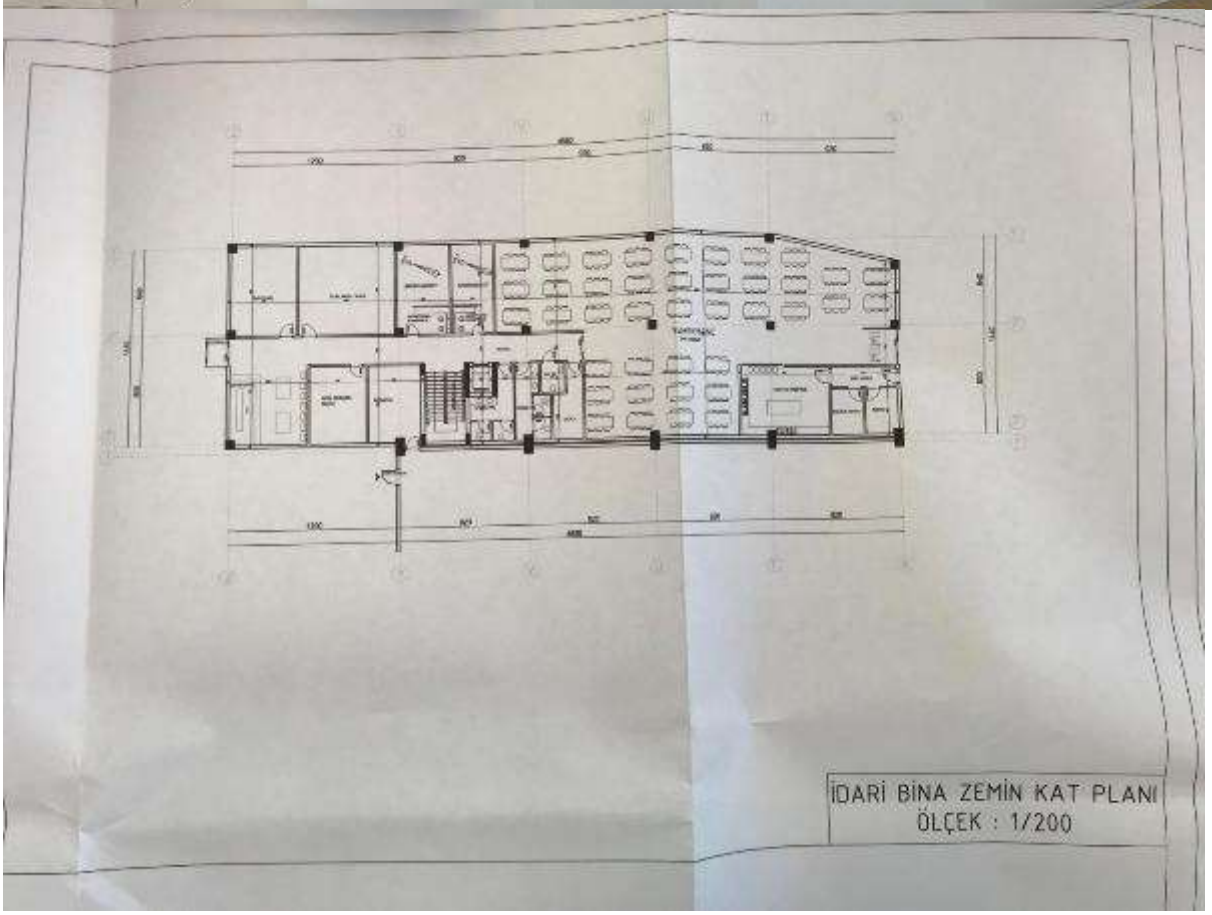
PROJE BİLGİLERİ

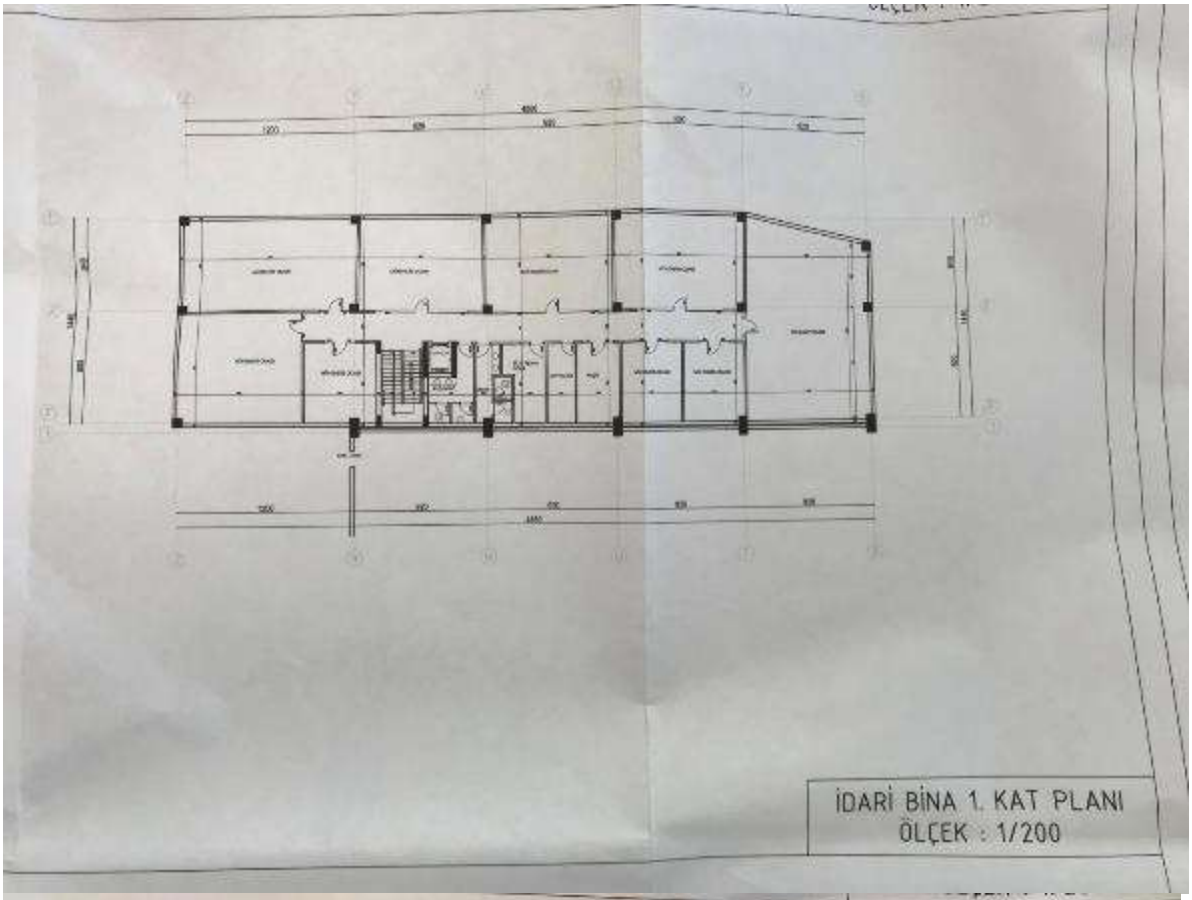
PROJE TÜRÜ	İDARİ BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

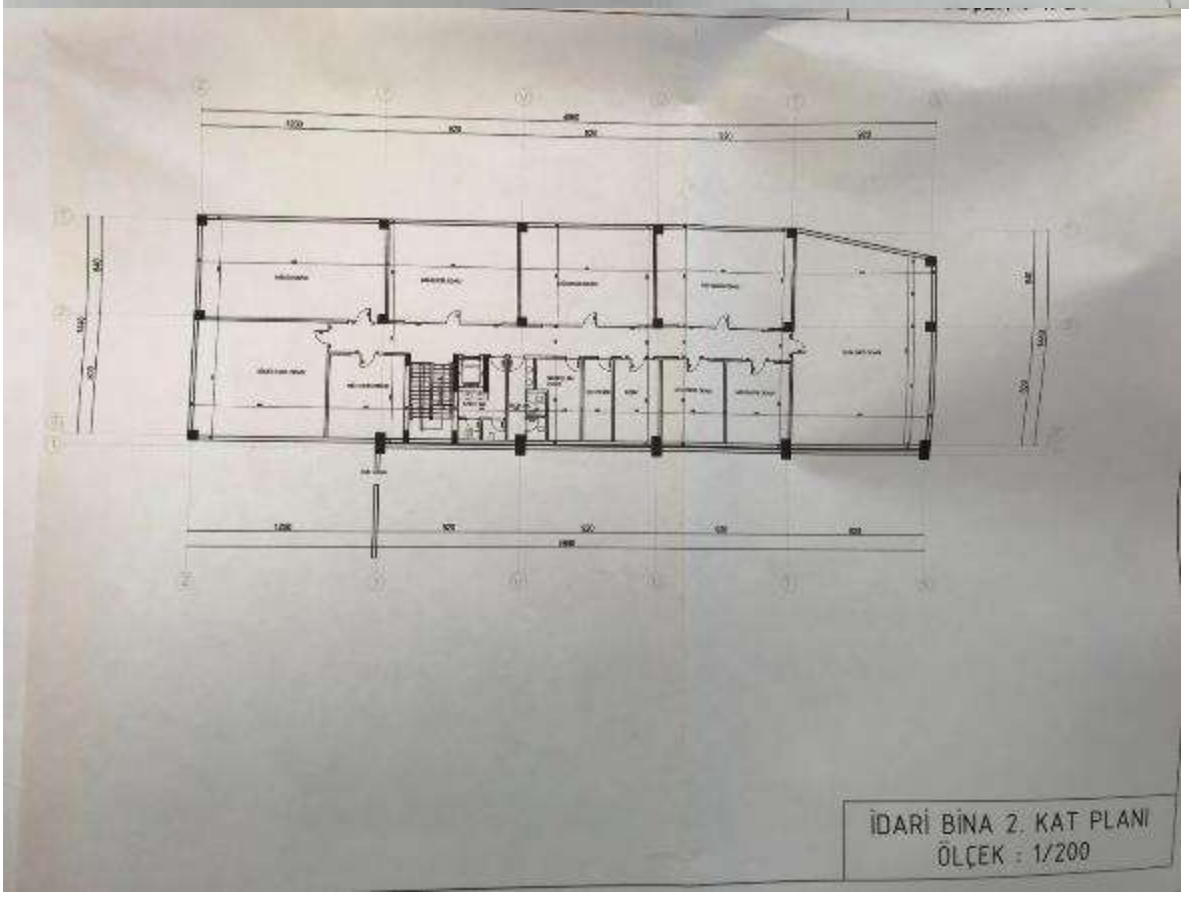
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	A BLOK 1752 M2 B BLOK 23060 M2	İLGİLİ MESLEK ODASI
İLÇESİ	SİNCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	12	
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	A BLOK 3A B BLOK 2C	
PARSEL NO	4	YAPI CİNSİ	B ARME PREFABRİK	M
ARSA ALANI (m2)	41556,350 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA	
PAFTA NO	1	ÖLÇEK	1/200	


A4
A5
A3
A1
B BLOK
A BLOK
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
ARSA SINIRI
- YOL -
28 00




İDARİ BİNA ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 1. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 2. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200

ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Sayı : 01/001- **14.09.2022**

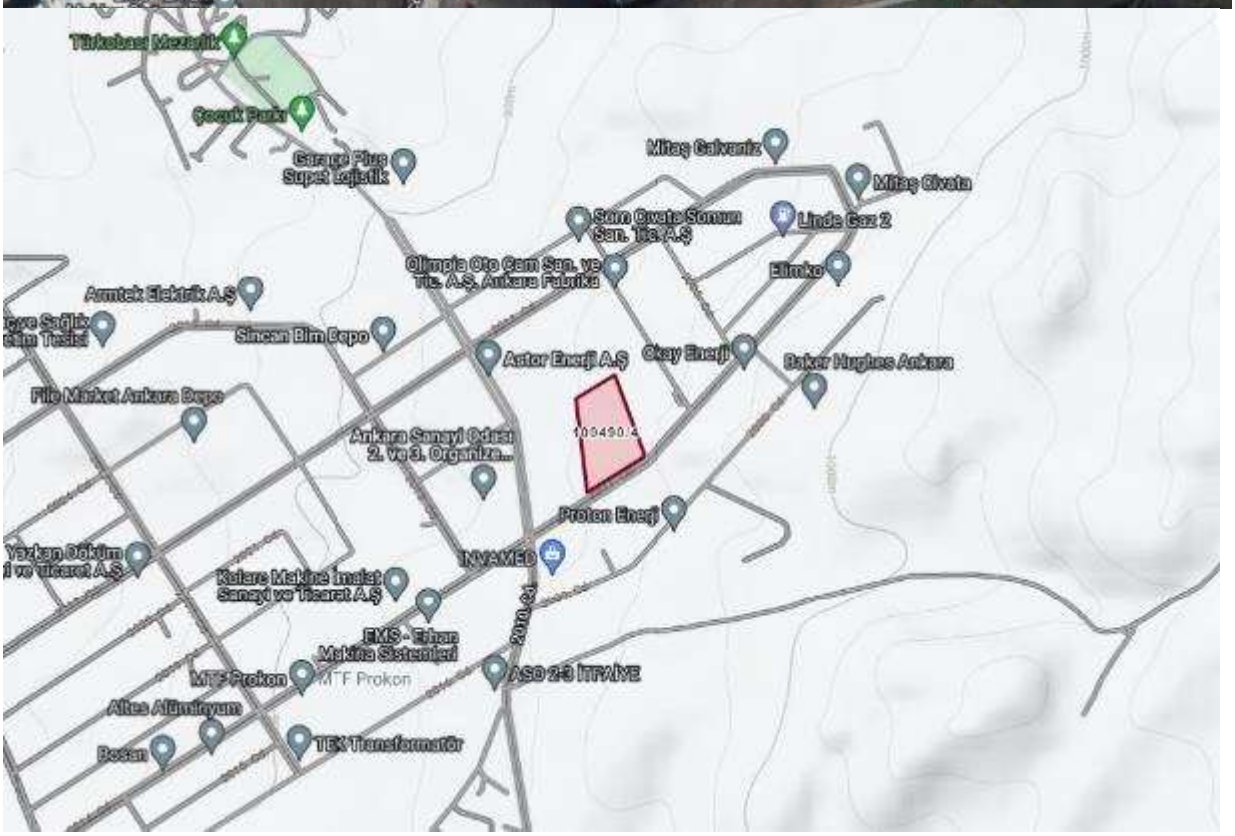
Konu : 100490 ada, 1 ve 4 parsel hk.

İLGİLİ MAKAMA

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

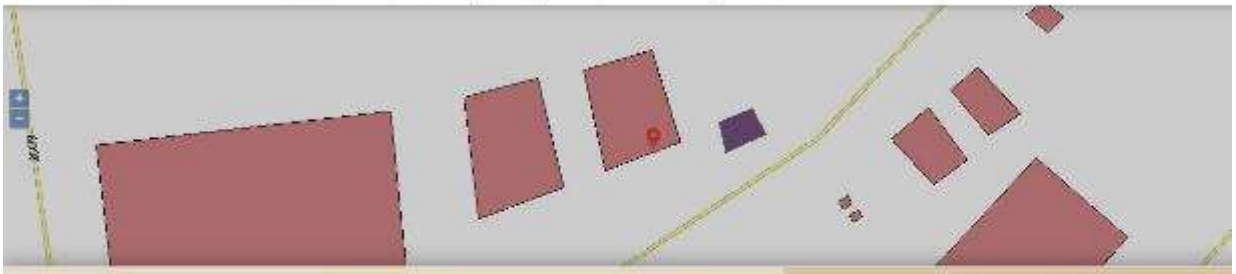
Erkan ÖZKAN
İmar Müdürü

Genpower Jenerator
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Dökümü
Elimko
ORAY PREFABRIK A.Ş
DOST GALVANIZ
Güngör Poliüretan Sanayi
Makcis Mekanik Sistemler İmalat ve Müh...
Sincan Bim Depo
Astor Enerji A.Ş
ATS ELEKTRIK PANO
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
10048014
Litostroj TURKEY
HBD INDUSTRY
Betonel Prefabrik Beton
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
OSB Piknik Büfe
Ankara Sanayi Odası 2. Organize Sanayi Müd
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Dökümü
EMS - Erhan


Türkobası Mezarlık
Çocuk Parkı
Garanto Plus Supet Lojistik
Mitaş Galvaniz
Mitaş Civata
Sam Civata Sonum San. Tic. A.Ş
Linde Gaz 2
Olimpia Oto Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Elimko
Armtek Elektrik A.Ş
Sincan Bim Depo
Astor Enerji A.Ş
Okay Enerji
Baker Hughes Ankara
Filo Market Ankara Depo
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
100490.4
Proton Enerji
INVAMED
Yazkan Döküm
Kularc Makine İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş
EMS - Erhan Makina Sistemleri
MTF Prokon
ASO 2-3 İTFAİYE
Altes Alüminyum
Besan
TEK Transformatör

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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

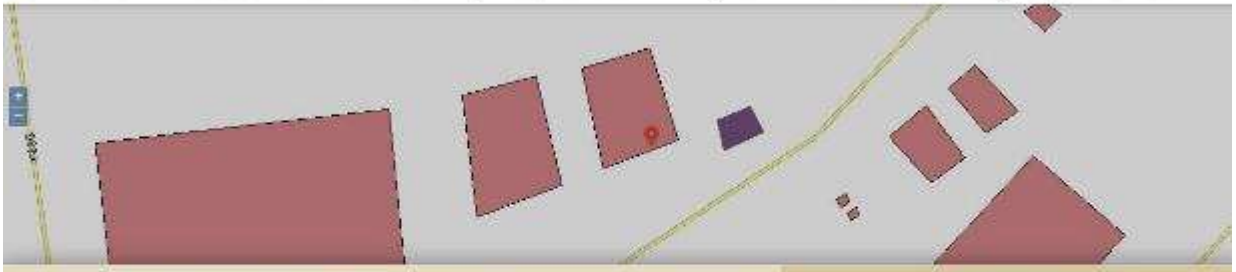


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
415282355	100490	4	I28-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	5A	3128845546	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3128845546

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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



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

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3338839792

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 16-9-2022 14:06

weblapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005322816452	2022004372143572	81645

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MUHDESAT BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 30-11-2020 15:46 - 56793	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **fGnMxmw-m-4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	ANKARA
İlçesi	SINCAN
Mahallesi	TEMELLİ/TÜRKOBASI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

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

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 37916837 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ASTOR ENERJI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemindeo.
Sahibi	ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		67993	23	2198		02/12/2021		Cilt No.
ahife No.								Sahife N
a No.								Sıra No
h								Tarih

Siciline Uygundur
Asım YANAL
Yıldırım Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri menkul ile sınırlı ise sınırlar için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

I. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Mehmet Fatih YILDIZ

Tel: 05058677925

Mail: fatihy@ekolgd.com.tr

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

TC Kimlik No: 56932572368

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzmanı

Eğitim

Y.D.A. İncirli Lisesi	2000-2004
Selçuk Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisi	2005-2010

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
İMO Ankara

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 17.03.2015

No : 404158

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet Fatih YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.11.2019 **Belge No: 2019-01.2177**

Sayın Mehmet Fatih YILDIZ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Tel: 0 212 211 24 44
Mail: cuneyto@ekolgd.com.tr

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

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Outlook, Power point

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003 No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2445

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan