ASTOR ENERJİ A.Ş.

D E Ğ E R L E M E R A P O R U

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

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

ASTOR ENERJİ A.Ş.

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

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

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,
Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,
Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1
1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2
2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

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

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

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

BÖLÜM 1
1-RAPOR BİLGİLERİ:

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1–2 Rapor Türü

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

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

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

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 25.11.2021, Rapor tarihi 29.11.2021'dir.

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

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

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

1–5 Dayanak Sözleşmesi

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

1-6 İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 2
2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2–1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

2–2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

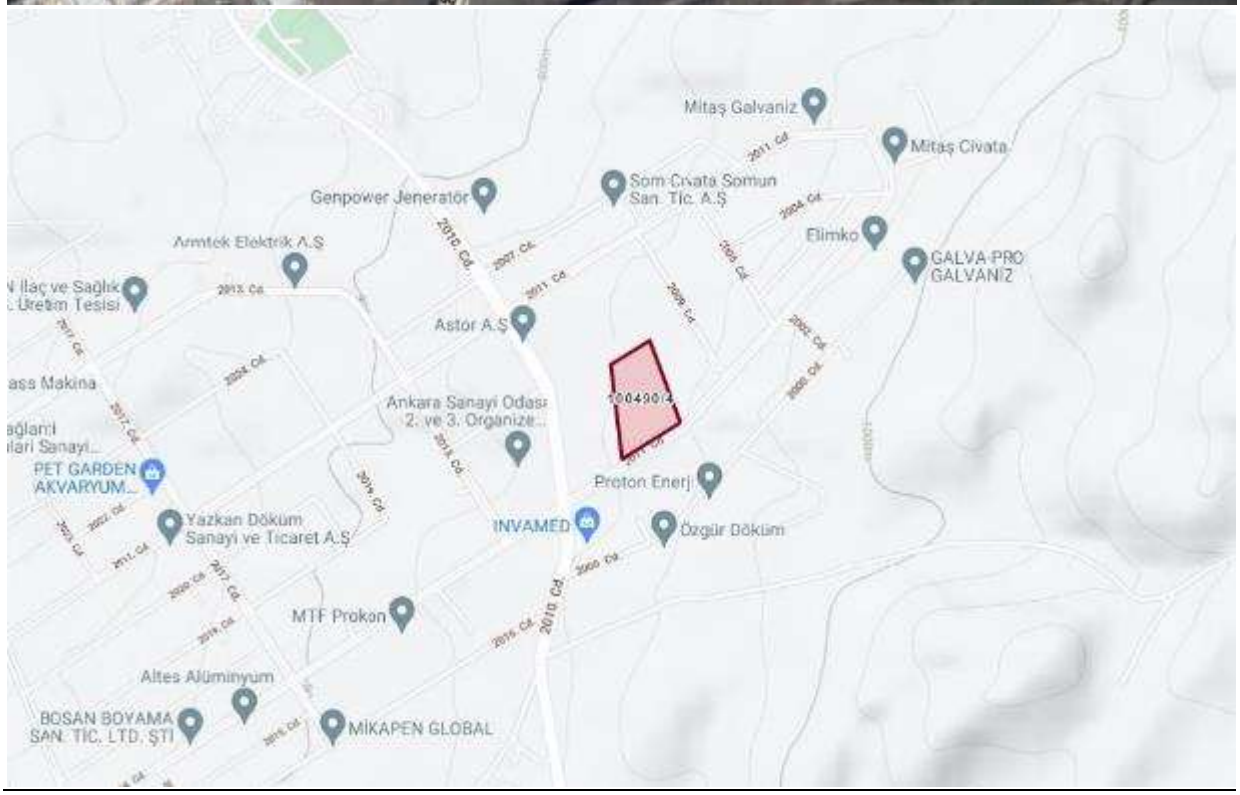
Tapu kaydında Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Türkobası Mahallesi sınırları dâhilindeki 100490 ada 4 parselde yer alan "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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


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 TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
CİLT-SAYFA NO	23 - 2198
UAVT	3128845546- 3338839792

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

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

3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz özelinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli:

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

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

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

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

Ankara İl Nüfusu: 5.663.322'dir (2020 sonu). İlin yüzölçümü 25.632 km2'dir. İlde km2'ye 221 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5903 kişi ile Keçiören'dir.) 4 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 25 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1425 mahalle bulunmaktadır.

Sincan İlçesi:

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

İlçe Türkiye ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ve hayvancılık ile karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede

sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır. Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli fabrika bulunmaktadır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır. İlçe bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2019 sayımına göre 44.944 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, Plevne, Mustafa Kemal mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar. Sincan ilçesinin toplam nüfusu 2020 verilerine göre 549.108 kişidir.

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

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

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

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

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

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

YAPI RUHSATI:

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ:

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

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

MİMARİ PROJE:

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

MAHAL DURUM İLE YASAL DURUM MUKAYESESİ:

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

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

1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.

2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.

3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.

4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.

7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

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

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

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

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

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

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

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

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

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler

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

4-7–2 Olumsuz Faktörler

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

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

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

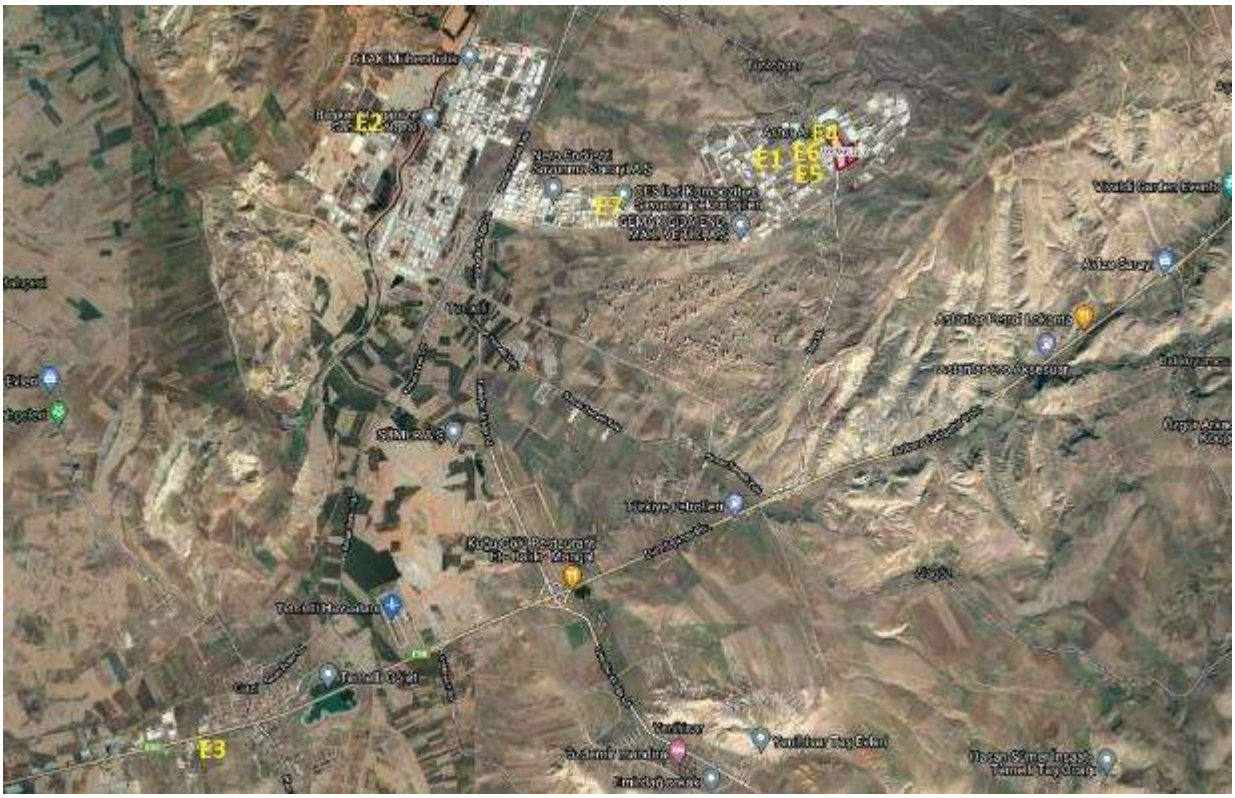
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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

EMSALLER



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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	160	2,945,000	1,900,000	200
Alanı (m2)	41,556.00	1	9,985	5,400	1
m2 Birim Değeri		160	295	352	200
Satışa Arz Tarihi	Kas.21	Oca.21	Kas.21	Kas.21	Kas.21
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		15%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Benzer	Orta Küçük	Orta Küçük	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	-5%	-5%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Orta İyi	İyi	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	-15%	-25%	0%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		0%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme		15%	-30%	-40%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	200	184	206	211	200
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	8,311,200				

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

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

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

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

Değerleme konu taşınmaz için değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

Yapı için inşaat maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

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

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

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

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5
5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Uzlaştırma:
Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.
Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda tek değerleme yöntemi kullanılmış ve değere ulaşılmıştır. Dolayısıyla uyumlaştırmaya gidilmemiştir.

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.b maddesi uyarınca;
22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

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

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 61.950.000 TL (AltmışbirmilyondokuzyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 11.151.000 TL (OnbirmilyonyüzellibirbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 73.101.000 TL (YetmişüçmilyonyüzbirbinTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkule daha önce şirketimiz tarafından değerleme çalışması yapılmamıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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

Notlar;

* Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisi/Stopaj ve benzeri vergilere ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Rapor tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1.USD=12,7014.TL, 1.EUR=14.3265.TL'dir.

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

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 64.550.000 TL (AltmışdörtmilyonnbeşyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 11.619.000 TL (OnbirmilyonaltıyüzondokuzbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 76.169.000 TL (YetmişaltımilyonyüzaltmışdokuzbinTürkLirası)

EKLER

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

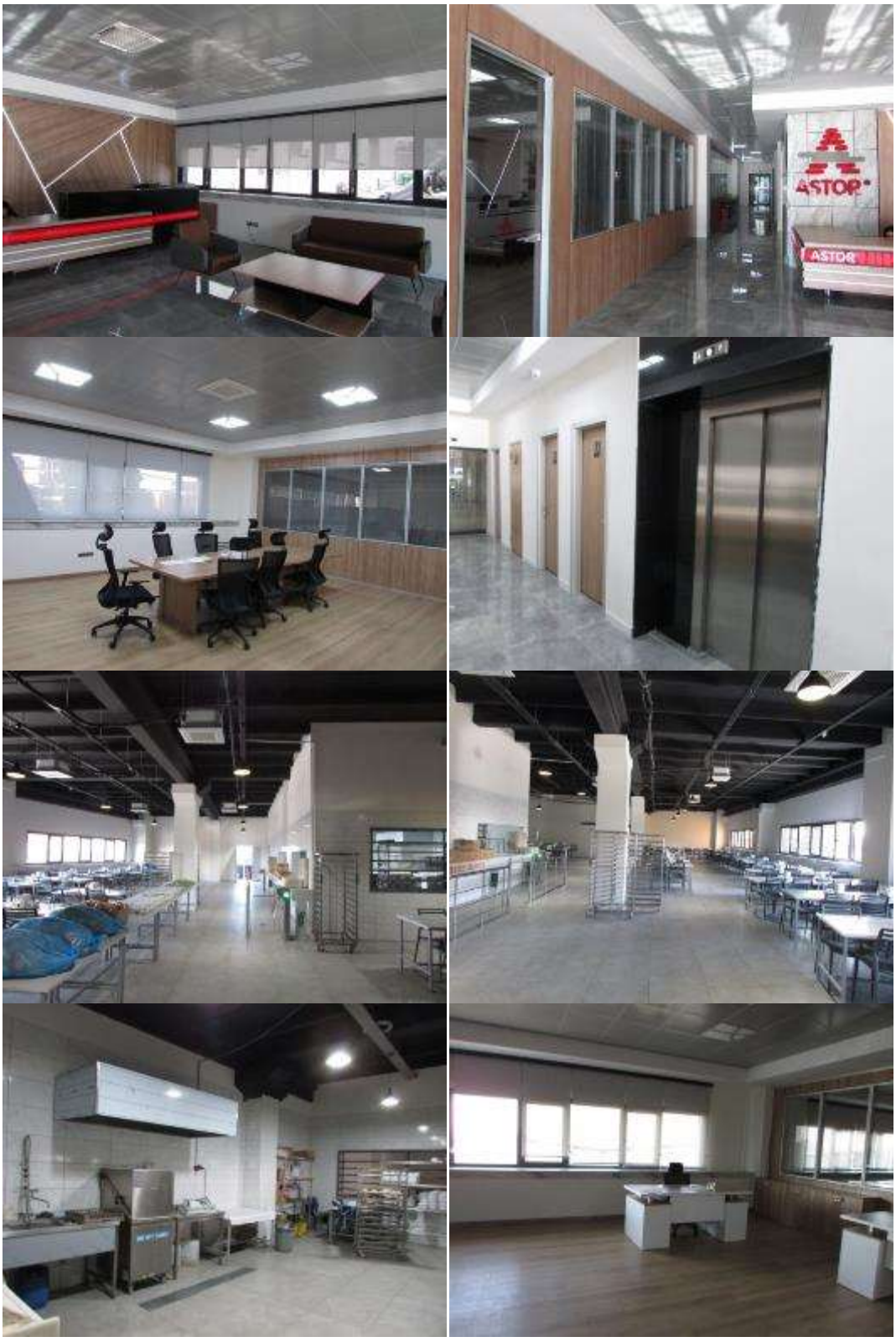
5

7
8

12

(İDARİ BİNA)

(GÜVENLİK BİNASI)


ASTOR

ASTOR

ASTOR

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

141993725

Barkod / Karekod:

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

2.Belge verilen yapının adresi

İl: ANKARA İlçe: SINCAN

Köy: Belediye: ANKARA İLİ VE İL(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: 69

Site adı: Yapı Kimlik No: 4714317122

3.Parsel No: 026-B-20-D-3-O 4.Ada No: 100490 5.Parsel No: 4 6.Blok No:

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8.Geçici kullanma izni: Kısmi bağımsız bölüm no:

9.Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Geçici

10.Belgenin onay tarihi: 15.01.21 11.Belge no: 15-2010-125

12.Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı / 2.Yenileme / 3.Yeniden / 4.Ek İnşa / 5.Kat İlavesi / 6.Tadilat / 7.Geçici / 8.Tadilat / 9.Onağı / 10.Restorasyon / 11.Güçlendirme / 12.Kullanım değişimi / 13.Fasıl / 14.Mekanik tesisat / 15.Elektrik tesisatı / 16.İsim değişikliği / 17.İskele duvarı / 18.Bahçe duvarı / 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
28.07.2020	2010-347	/ /		/ /
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
/ /	/ /	16.11.2020	10.06.2020	2010-594

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
28.01.2020	28.09.2018	/ /	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
	28.09.2018	FABRİKA	41556.25

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FERİDUN GEÇGEL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PET. SAN. TİC. A.Ş., 4420250606 — Özel / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

33.Vergi kimlik no: 8980056666

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.), 4420250606

37.Oda sicil no: 371935

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN

39.Vergi kimlik no: 8980056666

40.Sigorta sicil no: 4412301011478666662 / 69

41.Sözleşme tarihi: / /

42.Sözleşme no:

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00062103ADBA3257

44. Şirket esas adresi: Ahi EVRAN OSB MAH. ANADOLU CAD. NO: 6 SINCAN / ANKARA

45.İmza

Şantiye Şefinin

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

47.T.C kimlik no: 03965460618

48.Oda sicil no: 57105

49.Sigorta sicil no: 03965460618

50.Sözleşme tarihi: 28.07.2020

51.Sözleşme no: 2

52.Adres: BURÇ MAH. 499 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 19 YENİMAHALLE / ANKARA

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	23355,04
3005 - Ortak Alan (Dağınık)		320
Toplam: 1251 - Sanayi	1	23355,04

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Genel yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut bölümü(ler) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		23355,04	23355,04
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut bölümü(ler) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
			23355,04	23355,04

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.Sığınak kat sayısı
	1	1	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.Sığınak 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.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
6	C	820	19151132,8	6649016	25800148,8	19151132,8
Toplam: 1251 - Sanayi	1	23355,04				

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma kazanları / 2.Ana iç kazanlar / 3.Kat kazanları / 4.Soba / 5.Doğalgaz ısıtıcı / 6.Klima / 7.

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

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

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

86.Çatı Şekli: 1.Şeffaf çatı / 2.Kısmi çatı / 3.Düz çatı / 4.Teşme çatı

87.Asansör: 1.Kanatlı asansör / 2.Fonksiyonel

88.Tesisatlar: 1.Anten / 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 Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kreş/ofis / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12.

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

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

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

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

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

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

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Kat/ulan satın daire oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parsa olan daire sayısı								0
100. İlk daireye yüzölçümü								0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

108955915

Yapı Kullanma İzni

14.06.21

İS-2010-137

Yeni yapı

Yapı Sahibinin

FERDUN GEÇGİL, ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞ. VE PET. SAN. TİC. A. Ş., 4490058686

Özel

Kamu

Yabancı

Müteahhidinin

FERDUN GEÇGİL, (ASTOR TRANSFORMATÖRENERJİ TURİZM İNŞ.VEPETROL SAN.TİC.A.Ş.), 4490058686

Şantiye Şefinin

MUSTAFA ERDEM, İNŞAAT MÜHENDİSİ

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

1261 - Sanayi	1	2195,4
Toplam: 1261 - Sanayi	1	2195,4

Yapı İle İlgili Özellikler

721,8	2195,4	721,8	2195,4
2	3		
14	14		
III	A	1100	2414940

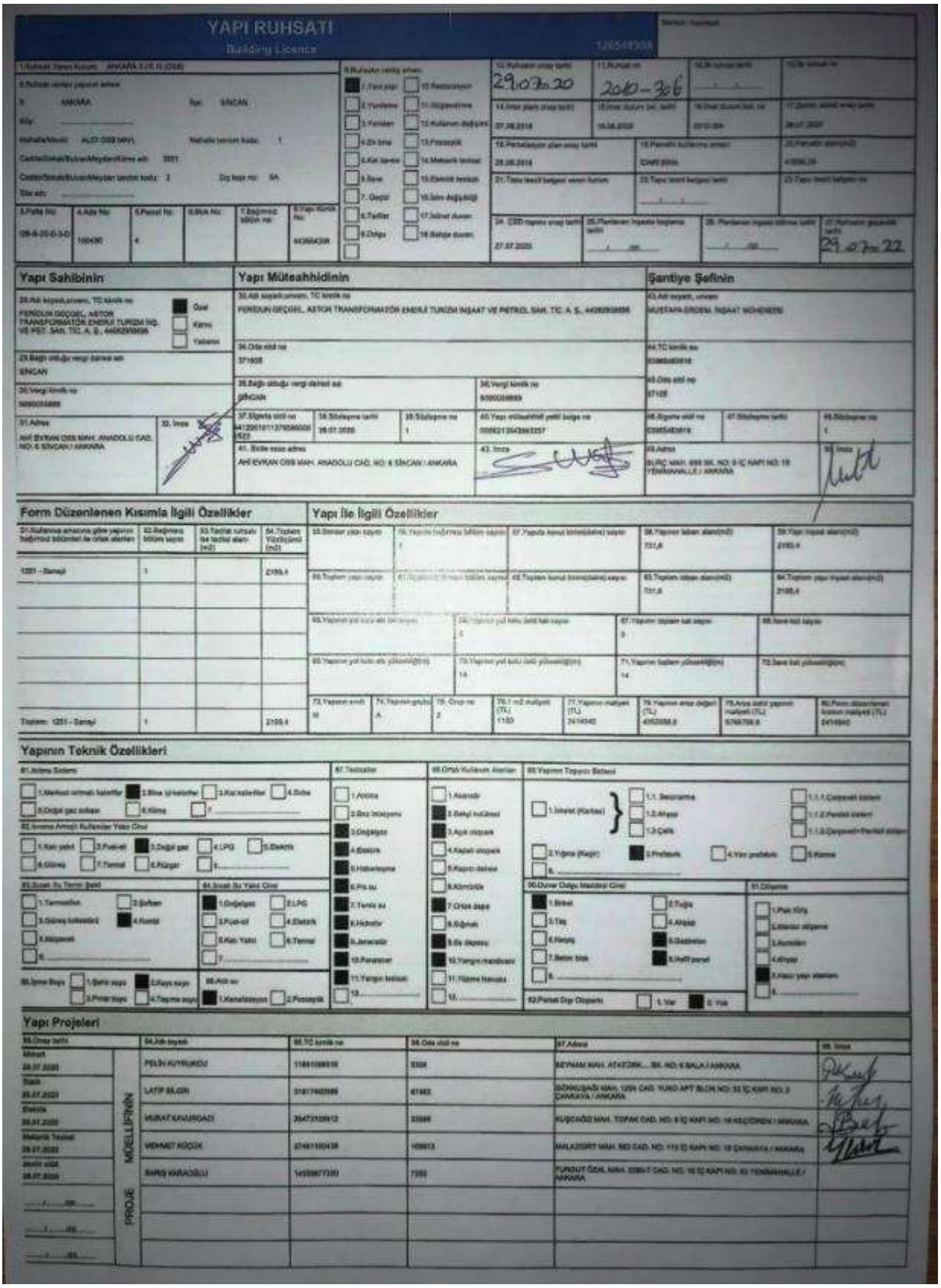
Yapının Teknik Özellikleri

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

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0



YAPI RUHSATI

Building Licence

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

Yapı Sahibinin

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

29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

30. Vergi kimlik no: 9090058869

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

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

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

34. Ordo sicil no: 37108

35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİNCAN

36. Vergi kimlik no: 9090058869

37. Sigorta sicil no: 34120010137658000 1023

38. Sözleşme tarihi: 28.07.2020

39. Sözleşme no: 1

40. Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0006213043863357

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

42. İmza

Şantiye Şefinin

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

44. TC kimlik no: 33985483618

45. Ordo sicil no: 37108

46. Sigorta sicil no: 33985483618

47. Sözleşme tarihi

48. Sözleşme no: 1

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

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

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

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Binaları yapı sayısı	1
56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	1
57. Yapıda konut birim(daire) sayısı	
58. Yapının taban alanı(m2)	701,8
59. Yapı inşaat alanı(m2)	2195,4
60. Toplam yapı sayısı	
61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
62. Toplam konut birim(daire) sayısı	
63. Toplam taban alanı(m2)	701,8
64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)	2195,4
65. Yapının yol kotu alt bir katı varsa	
66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	2
67. Yapının toplam kat sayısı	3
68. Sava kat sayısı	
69. Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	
70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	14
71. Yapının toplam yüksekliği(m)	14
72. Sava kat yüksekliği(m)	
73. Yapının sınıfı	III
74. Yapının grubu	A
75. Grup no	2
76. 1 m2 maliyeti (TL)	1160
77. Yapının maliyeti (TL)	2414040
78. Yapının arsa değeri (TL)	4052058,8
79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	5768709,6
80. Form düzenlemeye konum maliyeti (TL)	2414040

Yapının Teknik Özellikleri

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

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

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

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

85. İçme Suyu: 1. Şehir suyu — 2. Kuyu suyu — 3. Pınar suyu — 4. Taşınan suyu

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

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

88. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör — 2. Bahçe tuvaleti — 3. Açık otopark — 4. Kapalı otopark — 5. Kapıcı daireci — 6. Kömürlük — 7. Ortak depo — 8. Eğlence — 9. Su deposu — 10. Yangın merdiveni — 11. Yükleme rıhtımı — 12.

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

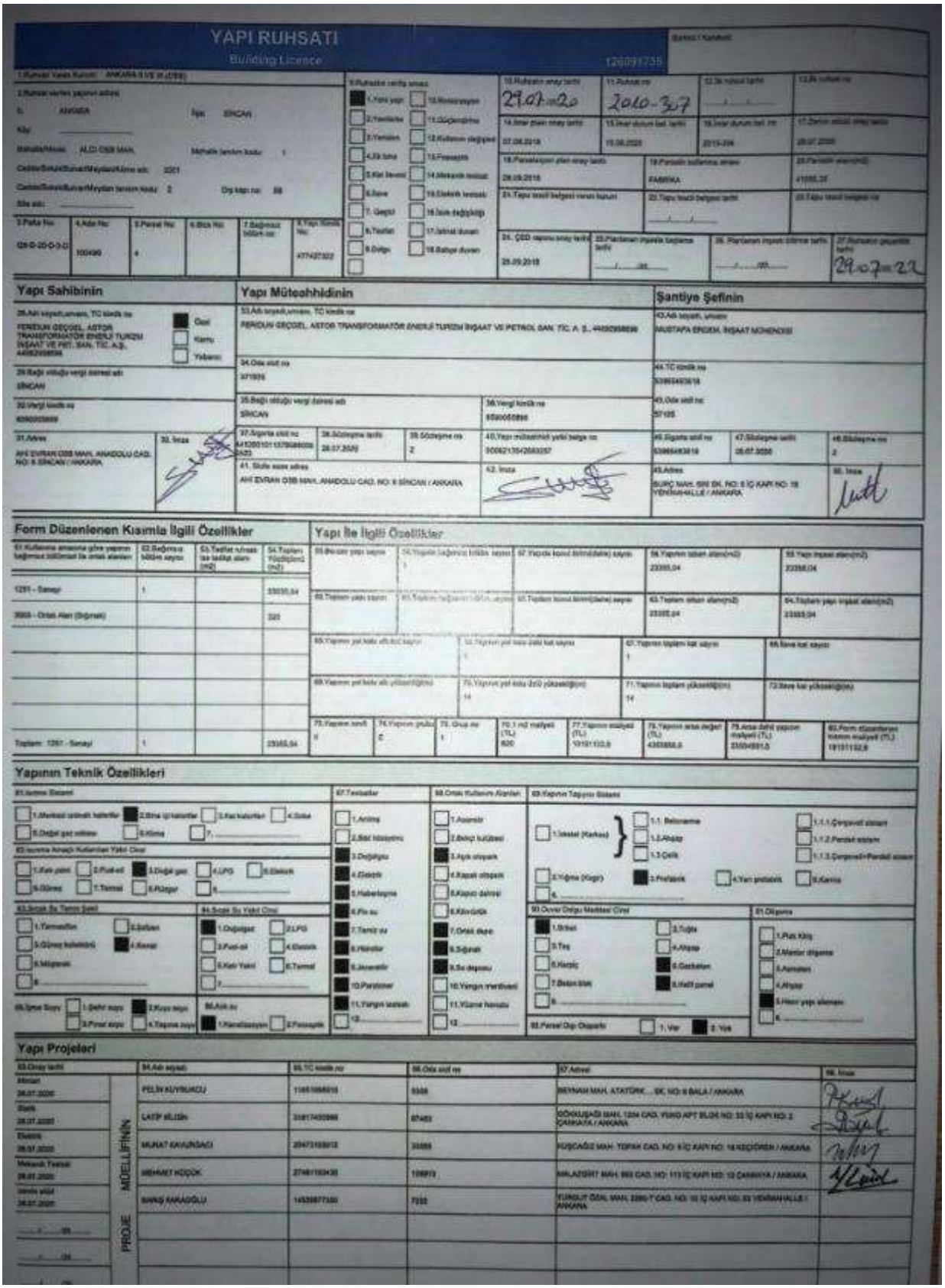
90. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket — 2. Tuğla — 3. Taş — 4. Ahşap — 5. Kerpiç — 6. Gaziantep — 7. Beton blok — 8. Hafif panel — 9.

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

92. Portal Dışı Dişşeriki: 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 KUYRUKCU	11861088910	3306	BEYNAM MAH. ATATÜRK... SK. NO: 6 BALA / ANKARA	
Statik 28.07.2020		LATİF BİLGİN	31617402586	41463	GÖKKUŞAĞI MAH. 1256 CAD. YUKO APT. BLOK NO: 33 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 28.07.2020		MURAT KAVURGACI	26473120912	33089	KUŞCAĞIZ MAH. TOPAK CAD. NO: 8 İÇ KAPI NO: 16 KEÇİÖREN / ANKARA	
Makarik Tesisat 28.07.2020		MEHMET KÜÇÜK	27481160438	109913	MALAZGİRT MAH. 863 CAD. NO: 115 İÇ KAPI NO: 19 ÇANKAYA / ANKARA	
Çevre Etüdü 28.07.2020		BARIŞ KARAOĞLU	14539871330	7350	FUNDUT ÖZEL MAH. 5380-T CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 53 YENİMAHALLE / ANKARA	
___/___/20__						
___/___/20__						
___/___/20__						



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

ANKARA SANAYİ ODASI
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ASO II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

29 Temmuz 2020

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

KONTROL	İMAR VE ALTYAPI MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
H.Özgür GİÇEK	F.Erkan ÖZKAN	Ayhan ÜZER (Bölge Müdürü)

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

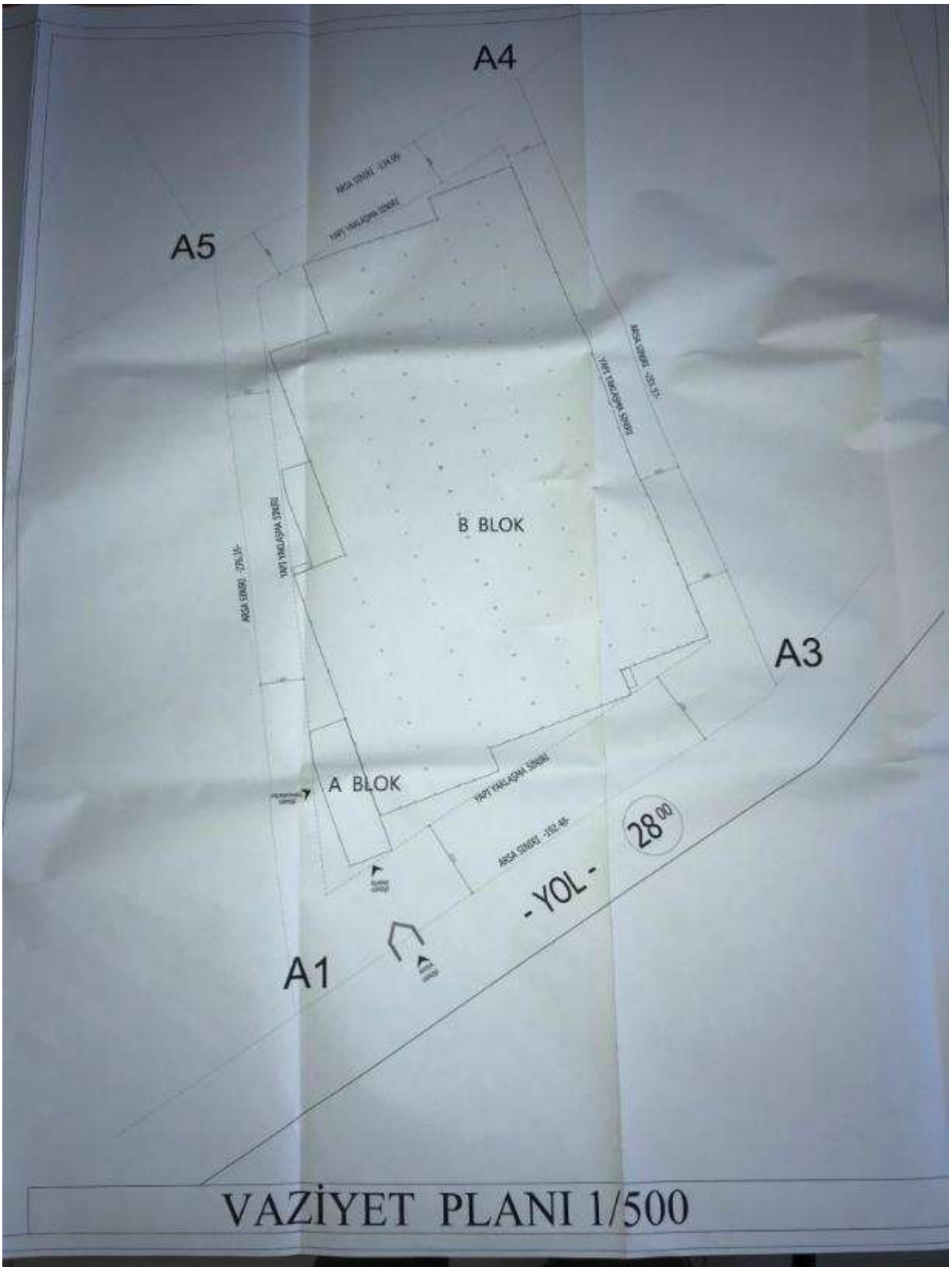
YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı		PROJE DENETÇİSİ	Ada ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	
				Denetçi No	
	Adresi			İmzası	

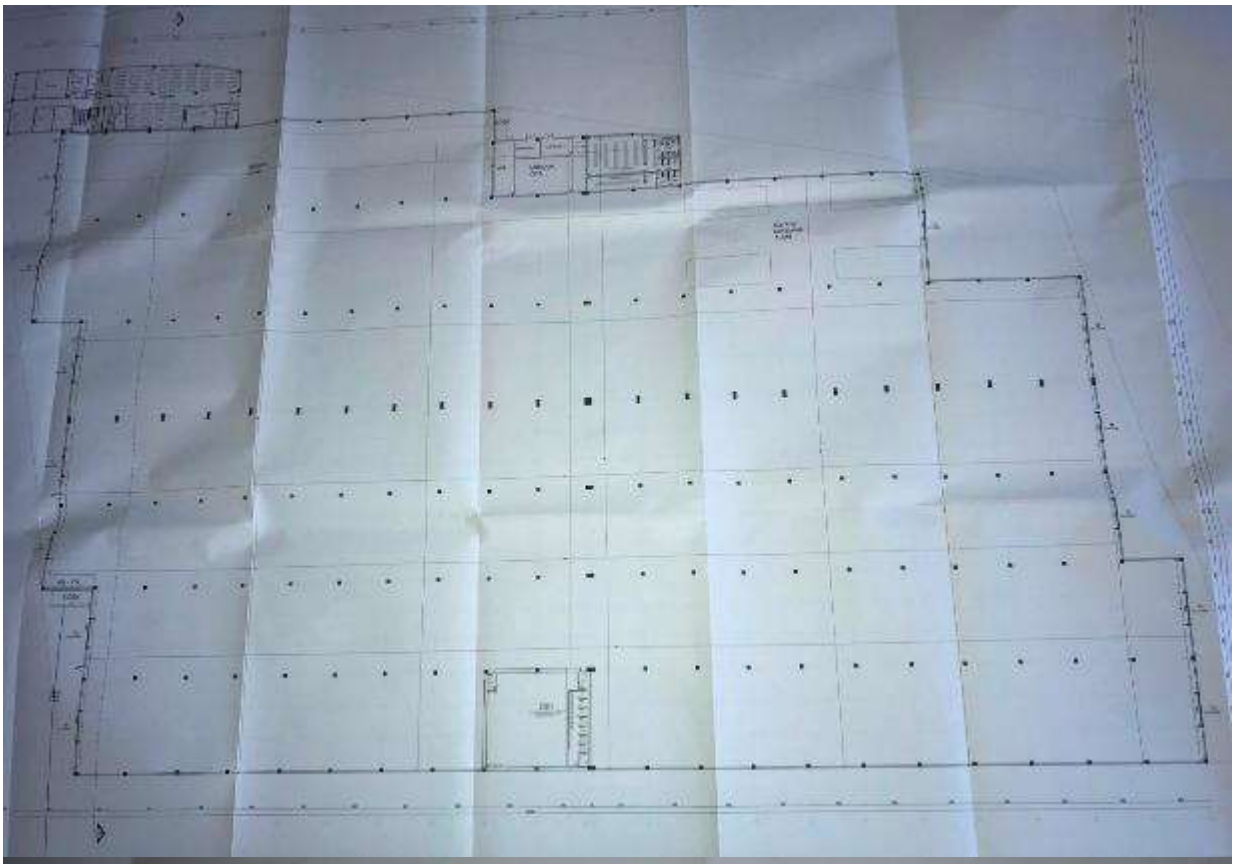
PROJEYİ HAZIRLAYAN

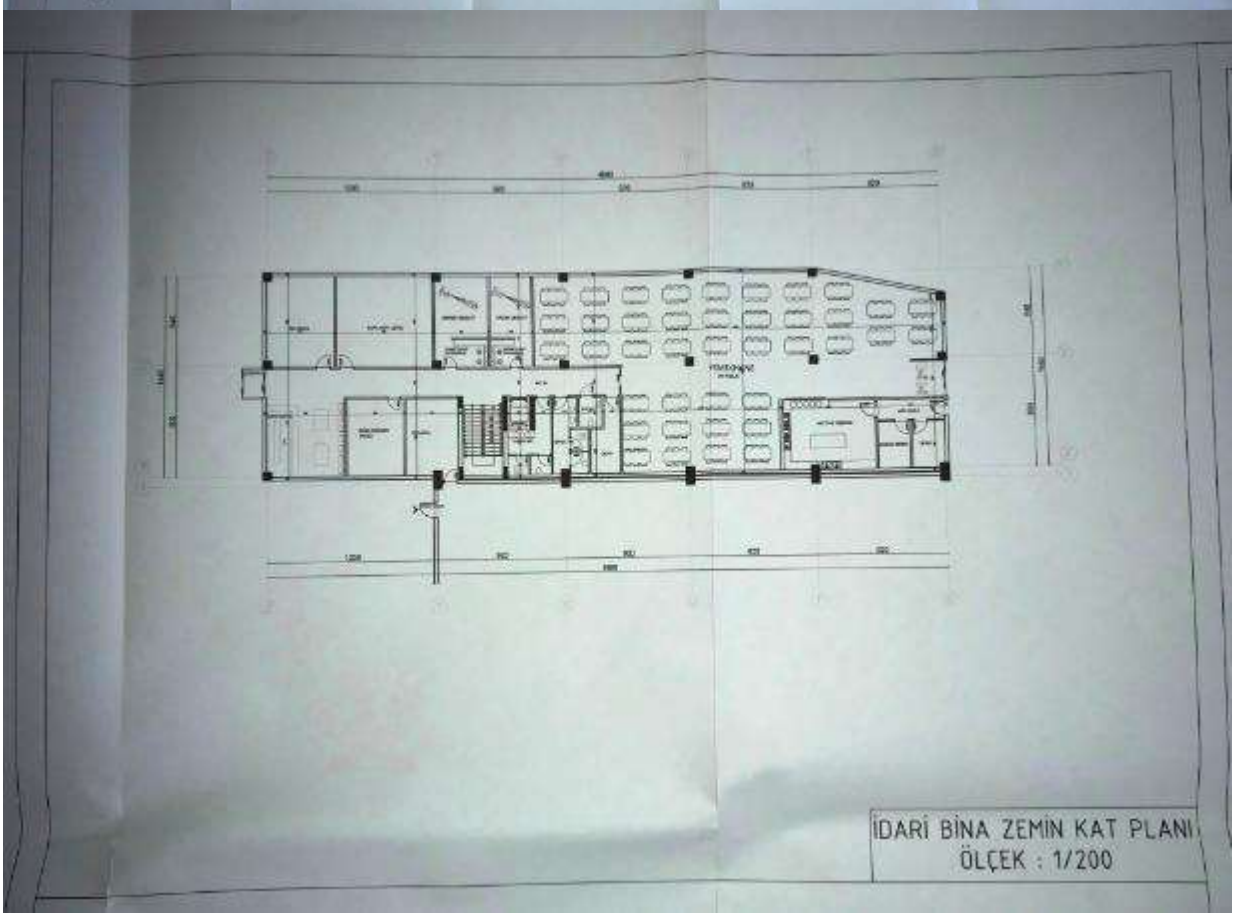
ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
PELİN KUYRUKCU	MİMAR	1535010081	53083	Pelin KUYRUKCU

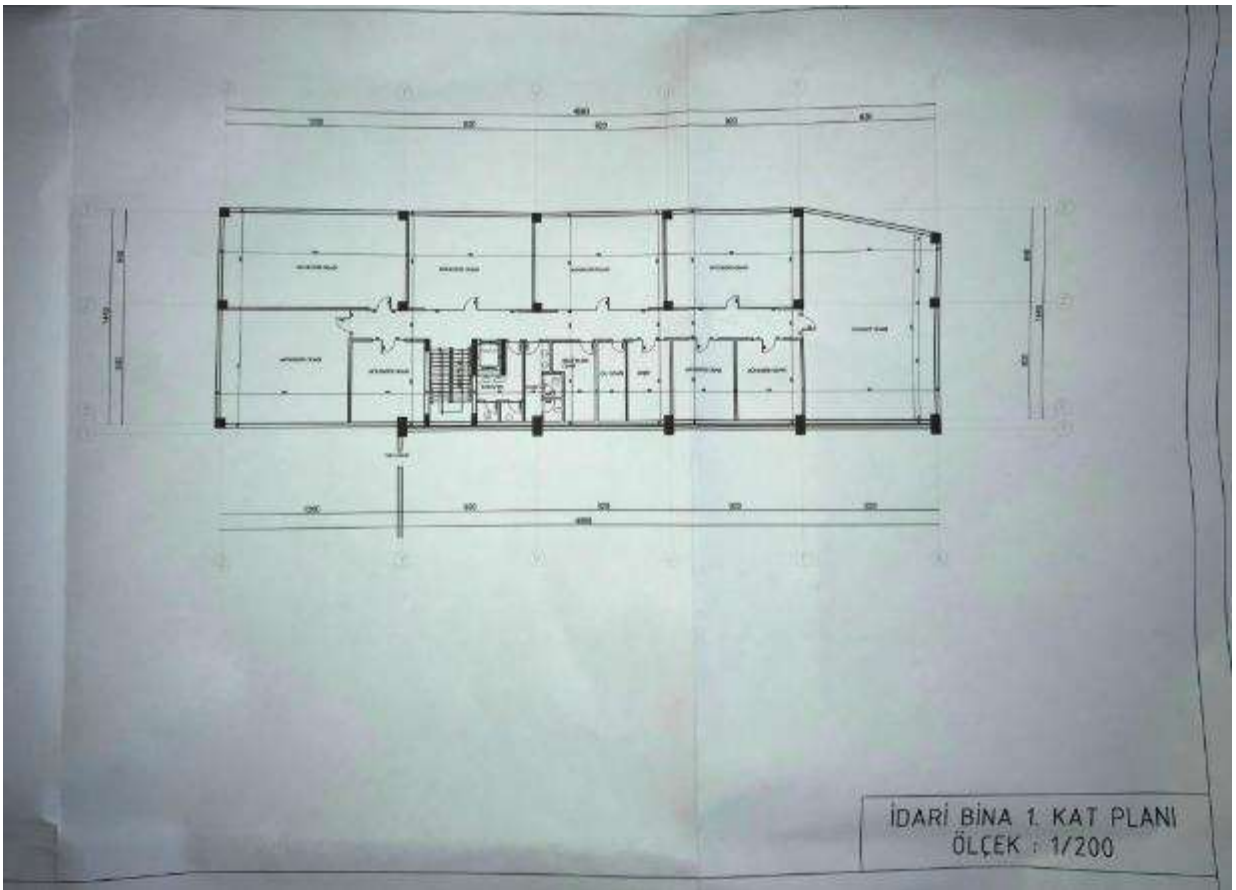
PROJE BİLGİLERİ

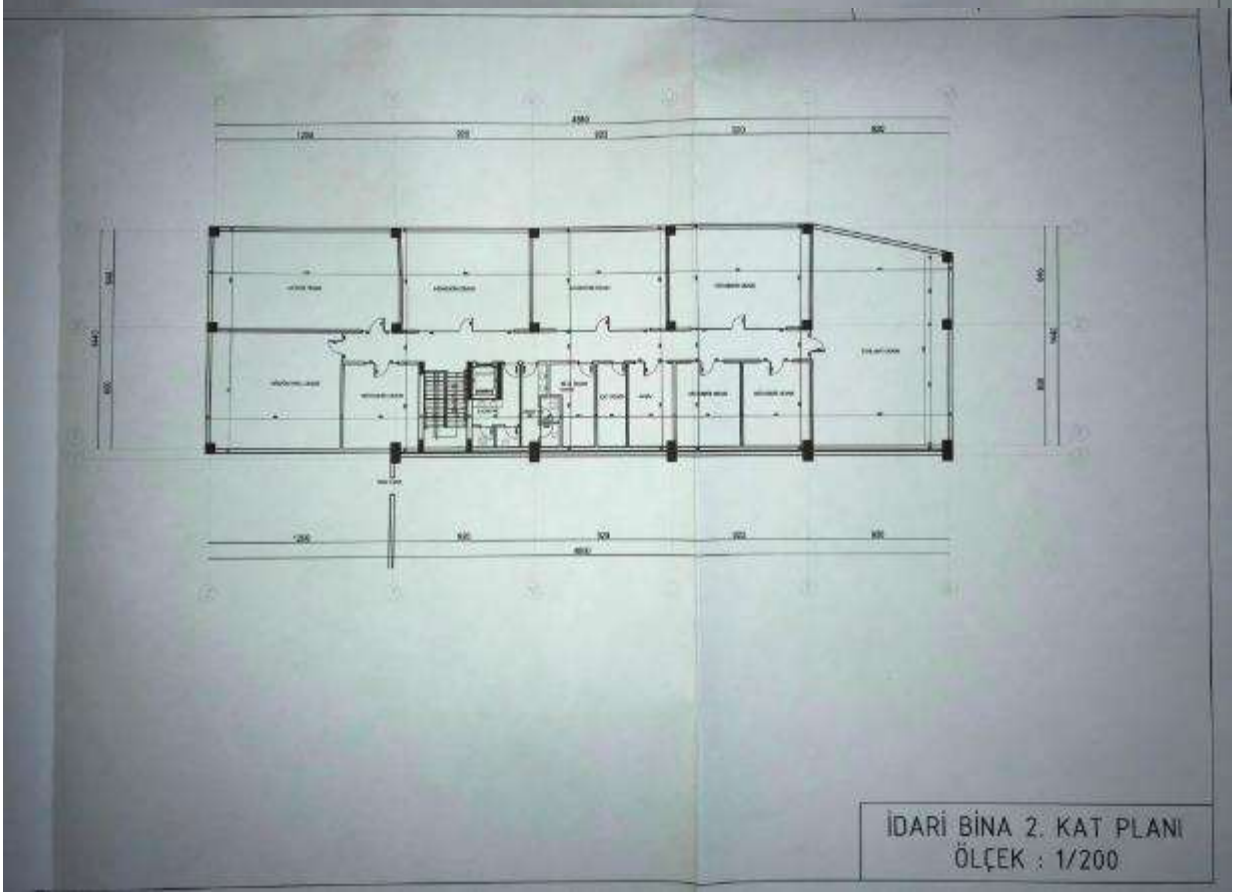
PROJE TÜRÜ	İDARİ BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	A BLOK 1752 M2 B BLOK 23060 M2	İLGİLİ MESLEK ODASI
İLÇESİ	SİNCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	12	
ADA NO	100490	YAPI SINIFI	A BLOK 3A B BLOK 2C	
PARSEL NO	4	YAPI CİNSİ	B.ARME PREFABRİK	M
ARSA ALANI (m2)	41556,350 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA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

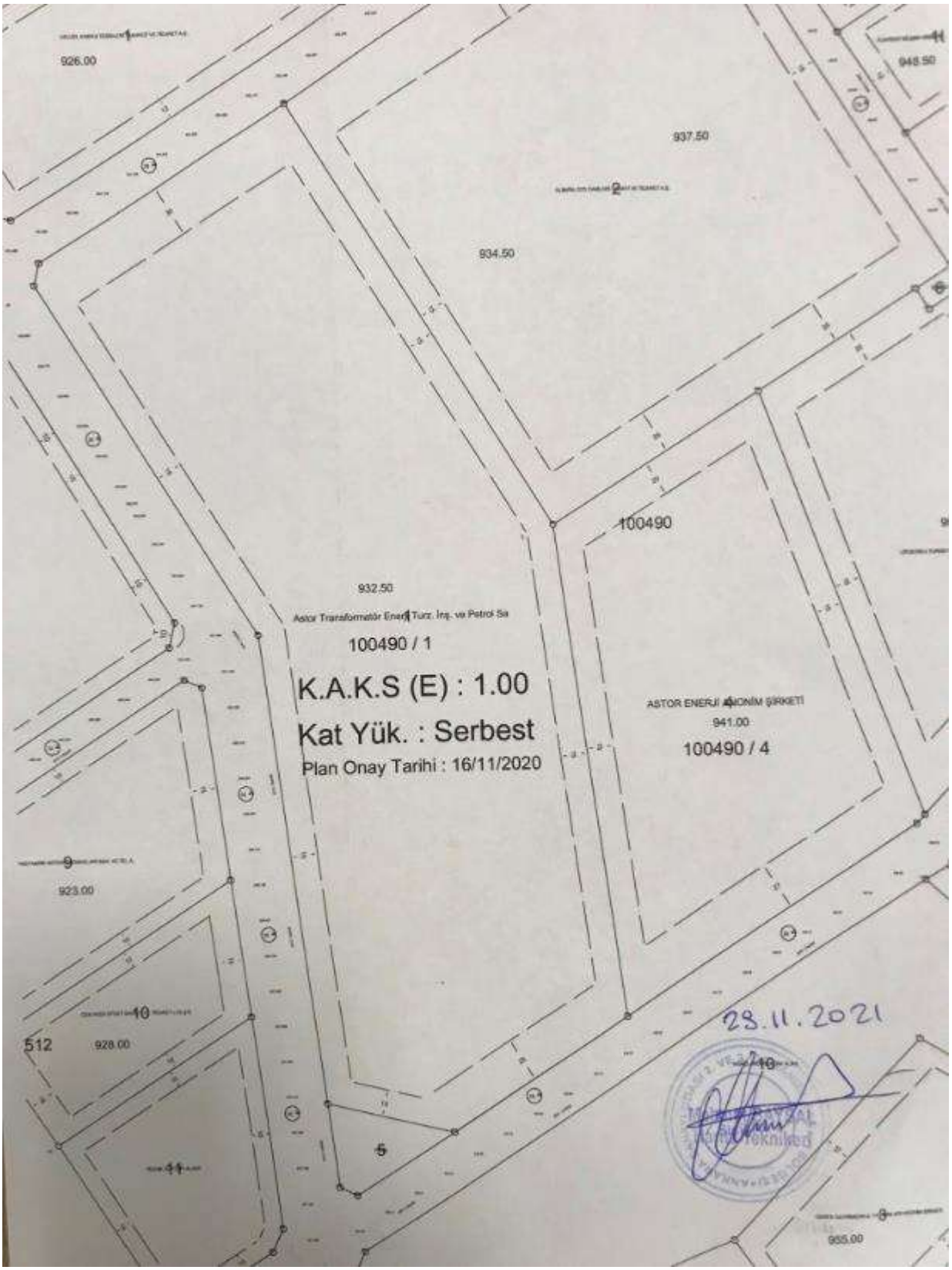

A4
A5
B BLOK
A3
A BLOK
28 00
- YOL -
A1
VAZİYET PLANI 1/500



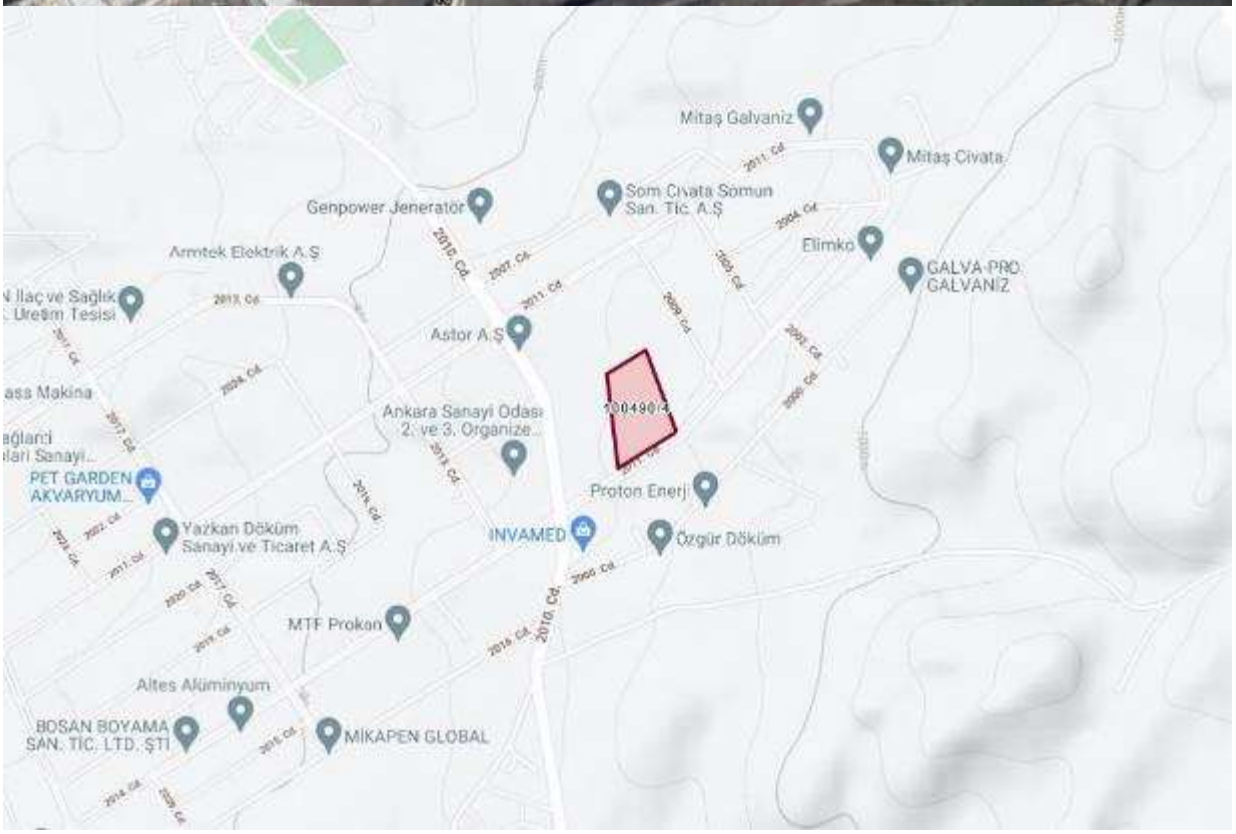

İDARİ BİNA ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 1. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200


İDARİ BİNA 2. KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/200

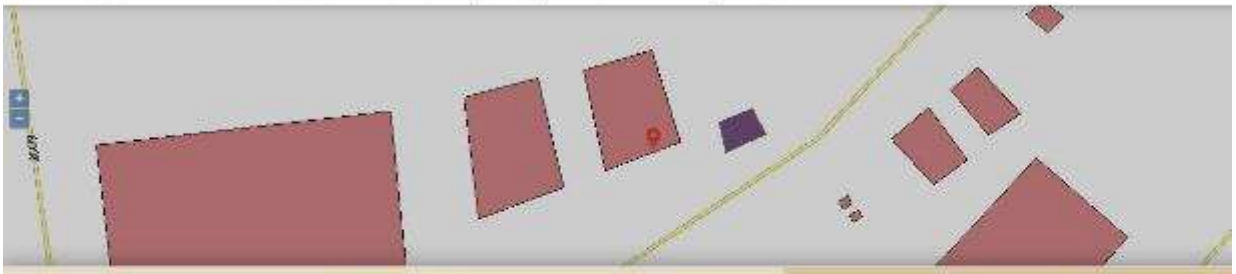

926.00
937.50
934.50
100490
932.50
100490 / 1
K.A.K.S (E) : 1.00
Kat Yük. : Serbest
Plan Onay Tarihi : 16/11/2020
ASTOR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
941.00
100490 / 4
923.00
512
928.00
28.11.2021

Genpower Jenerator
Mitaş Boyahane ve Kompozit Fabrikası
Olimpia Ote Cam San. ve Tic. A.Ş. Ankara Fabrika
Özgür Döküm
Elimko
ORAY PREFABRIK A.Ş
Dost Galvaniz
Mekcis Mekanik Sistemler İmalat ve Müh...
MİSTAV İlaç ve Tıv.San.Tic.Ltd.Şti
Astor A.Ş
Baker Hughes Ankara
10049014
Litostroj TURKEY
Betonel Prefabrik Beton
Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize...
Proton Enerji
INVAMED
Özgür Döküm
DESOS Fabrika
EMS - Erhan Makina Sistemleri


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

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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

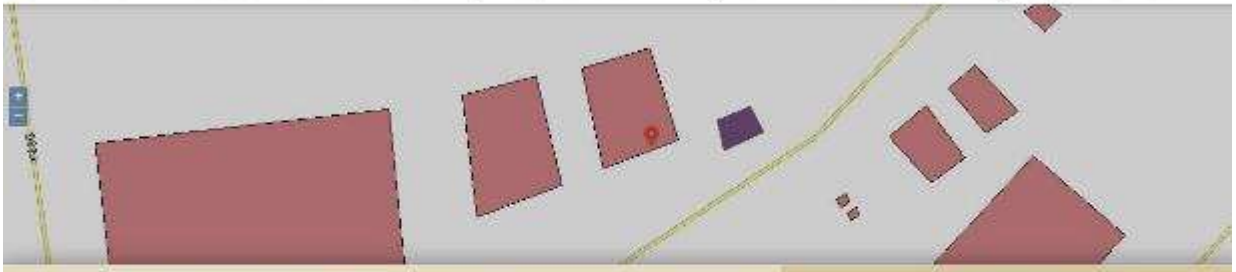


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
415282355	100490	4	I28-B-20-D-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	5A	3128845546	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3128845546

NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

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



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

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3338839792

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 11-11-2021-16:13

weblapu

Kaydı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005321812731	2021004162810254	81273

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MUHDESAT BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551733080	(SN:B155584) ASTOR TRANSFORMATÖR ENERJİ TURİZM İNŞAAT VE PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41556.00	41556.00	Satış 30-11-2020 56793	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **NYe5pMB1p3Z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	ANKARA
İlçesi	SINCAN
Mahallesi	TEMELLİ/TÜRKOBASI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

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

GAYRİMENKULÜN

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

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

Siciline Uygundur
Asım YANAL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler, 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
İş Tel: 0312 286 48 64

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

TC Kimlik No: 56932572368

Mesleği / Unvanı

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

Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Lisansı.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 17.03.2015 No : 404158

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet Fatih YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Mehmet Fatih YILDIZ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

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

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

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

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

Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2445

Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan