

# 2016

## EKSPERTİZ RAPORU



**OSTİM  
ENDÜSTRİYEL  
YATIRIMLAR VE  
İŞLETME A.Ş.**

**Abdülkadir Geylani Cad.  
1238.Sokak Ostim  
(42706 Ada 2 Parsel)  
Yenimahalle / ANKARA**

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • Http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel : 0312 231 37 37 pbx • Fax : 0312 231 72 74 pbx  
İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş./ANKARA
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	: 14.12.2015 – 602969
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki satış değeri tespiti.
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	: 28.01.2016 tarih ve 2015/34 rapor numarası
<b>SAHİBİ</b>	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	: Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	14.01.2016 tarihinde Tapu kayıt Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlar rastlanmıştır. (Takis sisteminden bakılmaya başlandığı andan itibaren tapu müdürlüğünde tapu kütüğünün incelemesine izin verilmemektedir.) -Beyan: Yönetim Planı 29.04.2002 -Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 23.02.2009/2820 -İpotek: Türk Ekonomi Bankası A.Ş. 300.000,00 1.Derece 08.07.2015/32728
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Tapu kütüğünde Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmazın tapu kayıtlarında kısıtlılık bulunmamaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Ostim Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel, E:1,25-Blok Nizam, Ticaret Alanı imarlıdır.
<b>DEĞERİ</b>	Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla; <b>KDV Hariç SATIŞ DEĞERİ; 200.000,00-TL (İkiyüzbinTürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Uğur EGE (SPK Lisans No: 401976)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Murat ATALAY (SPK Lisans No: 400994)

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:**

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

### **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

İstanbul (Etiler) Yatırım ve Değerleme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx  
Ankara/Yeni Mahalle (42706) 2116527

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

#### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.5- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkul Değerine Etken Faktörler
  - 4.6.1- Olumlu Faktörler
  - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
  - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.11- Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.13- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.14- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.15- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

#### **VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Eği (Arıya) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 477 76 60 / 76 60 / 76 60 (Adana) 21 Parsel

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

**BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5.1-Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı 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
- 5.5- KDV Oranları

**BÖLÜM 6 SONUÇ:**

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

**EKLER****VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

**BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ****1.1- Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin 14.12.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 23.12.2015 tarih, 2015/34 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 28.01.2016 tarihinde 602969 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2- Rapor Türü**

Bu rapor; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmaza günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

**1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz Değerleme uzmanı Uğur EGE tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat ATALAY tarafından kontrol edilmiştir.

**1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme personeli Uğur EGE tarafından 25.12.2015 ve 26.01.2016 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.01.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) · e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)  
Eli Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Yenimahalle (42706 Ada) 24 Parsel / Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Bu raporda kullanılan değer; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmaza UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri;** Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

### **1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

#### **VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifespertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifespertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara/Yenimahalle İlçesi 42706 (Ada 24 Parsel 7)

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32





olan gayrimenkuller dağıtıldıktan sonra kalan gayrimenkuller aktif olarak konularak Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. kurulmuştur. 2000 ortaklı, SPK'ya tabi Şirketimizin payları 2012 yılı mayıs ayından itibaren yeni kurulan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Serbest İşlemler Platformu'nun ilk şirketi olarak işlem görmeye başlamış; 2013 yılı Haziran ayından itibaren de Borsa İstanbul A.Ş.'nin İkinci Ulusal Pazarında işlem görmeye başlamıştır.

Ostim Yatırım A.Ş., Ostim Kooperatifi tarafından kendisine devredilen dükkan ve iş merkezlerinin yönetiminin yanı sıra oluşturduğu profesyonel inşaat ekibi ile sahip olduğu arsa ve araziler üzerinde birçok iş merkezi, üretim tesisi, konut ve altyapı projelerini de hayata geçirmiştir.

Ostim Yatırım A.Ş. Ostim Organize Sanayi Bölgesi'nin rekabet gücünü artırmaya yönelik pek çok proje gerçekleştirmiştir. Bölgenin elektrik ihtiyacını karşılamaya yönelik Elektrik Santrali, elektriğin dağıtımı için gerekli yazılım ve donanım sistemleri, Ostim Teknopark, telekomünikasyon yatırımları ve ihracat merkezi bu projelerden birkaçıdır.

Ostim Yatırım A.Ş. Ostim'deki kobi'lerle birlikte yurtiçi ve yurtdışında proje ortaklıkları yürütmekte ve projelere sunduğu profesyonel destek ile Ostim'in sahip olduğu mühendislik, tasarım ve imalat gücünü bir araya getirmekte, bu gücü sistematik bir yaklaşımla pazara entegre etmektedir. Ostim'de üretilen ürünlerin yurtiçi ve yurtdışı pazarlarda tanıtılması ve pazarlanması da proje yönetimi yaklaşımıyla yürütülmektedir.

Ostim'in proje zenginliğini ve gücünü, kendi kurumsal yaklaşımı ve esnek çalışma anlayışıyla buluşturan Şirketimiz proje tabanlı yaklaşımıyla ithal edilen ürünlerin yerlileştirilmesi gibi misyon içeren projelerden anahtar teslimi tesis kurulumuna kadar, yerel, ulusal ve yabancı pazarlarda kurduğu kurumsal ilişkilerle faaliyet göstermektedir.

Sistem entegrasyonu konusunda tecrübe sahibi olan Ostim Yatırım A.Ş. komşu ve dost ülkelerde sanayi bölgesi kurma projelerinde kamu ve özel sektör kuruluşları, üniversiteler gibi kurumlarla işbirliği ağı oluşturarak tecrübesini ve vizyonunu bu ülkelerle de paylaşmaktadır.

Şirketimiz son yıllarda yoğun olarak faaliyet gösterdiği komşu ülke Irak'ta 2011 yılında kendi şubesini açmıştır.

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eli Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Yeşilhanlı (Etiler) 2. Bölge (Etiler) Tel: (0312) 231 37 37 pbx

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Genel Bilgi	
Kuruluş Tarihi	13.08.1998
Merkez	100. Yıl Bulvarı No: 99/90 06370 Ostim - ANKARA
Telefon	312- 385 34 09 (Pbx)
Faks	312- 385 24 19
Web	www.ostimyatirim.com.tr
E-Mail	info@ostimyatirim.com.tr
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	18.000.000,00 TL (On sekiz milyon TL)
Kayıtlı Sermaye Tavanı	50.000.000,00 TL (Elli Milyon TL)
Ticaret Sicil No	141 436
Ticaret Odası Sicil No	35/2425
Sanayi Odası Sicil No	5636
Vergi Dairesi	Ostim Vergi Dairesi
Vergi Sicil No	648 011 4441
Bağlantı Kurulacak Şirket Yetkilileri	Sıtkı ÖZTUNA, Yön.Krl.Bşk.Yard. Tel. 312-385 58 00 E-mail: sitki.oztuna@ikmal.com.tr
	Abdullah ÇÖRTÜ, Genel Müdür Tel. 312-385 34 09 E-mail: abduhahcortu@ostimyatirim.com.tr

### 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 'nin talebi üzerine mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmaza günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara Tel: 0312 231 37 37 pbx · Fax: 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 385 34 09 (Adana) 24 Parşel

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamına konu olmayacaktır.

Firmanın 23.12.2015 tarih ve 2015-155 sayılı yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

## BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, Abdülkadir Geylani Caddesi, 1238.Sokakta yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz, Ostim Organize Sanayi Bölgesinde, toplu taşıma araçları olan otobüs ve minibüs güzergahında olan taşınmazın herhangi bir ulaşım problemi bulunmamaktadır.

Bölgede; Turgut Özal Üniversitesi Ankara MYO, Ostim Stadyumu, özel kurum ve kuruluşlar, işyerleri bulunmaktadır.



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

Ostim Bölge (Arıyap) Yatırı (Orta) ve İşletme Anşul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara/Yenimahalle (42706/2) Parsel 7

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



### 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

14.01.2016 tarihinde Tapu kayıt Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanmıştır.

-Beyan: Yönetim Planı 29.04.2002

-Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 23.02.2009/2820

-İpotek: Türk Ekonomi Bankası A.Ş. 300.000,00 1.Derece  
08.07.2015/32728

-Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

### 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

#### (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ **Tapu Kayıt Belgesi**

➤ **İmar Pafta Sureti**

- Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden temin edilmiştir.

➤ **Yapı Ruhsatı Belgesi**

- 24.03.2000 tarih 2000/55 nolu ilk yapı ruhsatı

➤ **Yapı Tadilat Ruhsatı Belgesi**

- 29.03.2002 tarih 2002/06 nolu tadilat yapı ruhsatı

➤ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

- 18.10.2005 tarih, 2005/23 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi binanın tamamı için verilmiştir.

➤ **Mimari Proje**

- 29.03.2002 tarih onaylı Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden temin edilmiş olan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, tespit edilmiş olup, bağımsız bölüm bazında yer tespiti Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden yapılmıştır.

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel: 0312 231 37 37 pbx · Fax: 0312 231 72 74 pbx

Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olarak Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

### **3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**

Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel 1/1000 lik uygulama imar planı dahilinde parsel, çekme mesafeleri 5-10-15m, E:1,25-Blok Nizam, Ticaret Alanı imarlıdır.

### **3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı**

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki durumu bulunmamaktadır.

Talepte bulunan firmanın ekte sunulan 23.12.2015 tarihi ile onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

### **3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu**

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesinden edinilen bilgiye göre fenni mesul, Oğuzhan HARMAN, İzin Belge No: 53544

### **3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde projelendirilmiş ve inşaatı tamamlanmak üzere olan yapı bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

#### **VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel: 0312 231 37 37 pbx · Fax: 0312 231 72 74 pbx

Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğüne Yatırım ve İşletme Alanı 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 (427060 Adana) 21 Parşel

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi

Ülke sanayisinin ve küçük işletmelerin gelişip büyümesindeki hayati koşulun sanayicilere rekabet ve üretim şartlarına uygun bir üretim ortamı hazırlamak olduğuna inanan kurucular, bu ihtiyaçtan hareketle Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ni kurmuşlardır.

OSTİM'i Küçük sanayicilerin verimlerini artıracak, bir arada olmanın verdiği güç ve sinerji ile Türk sanayisinin önemli merkezlerinden biri olarak tasarlayan kurucu başkan Cevat Dünder ve proje arkadaşları, ilk adımı müteşebbis bir ruhla büyük uğraşlar vererek şehrin dışında 3 milyon metrekarelik bir alanı satın alarak atmışlardır.

Dönemin şartları içinde hayal denilebilecek bu girişimin inanç ve azimle arkasında duran Cevat Dünder ve kurucular uzak görüşlülükleri sayesinde projeyi, 7 yıllık bir mücadeleyle 1975 yılında inşaat aşamasına getirmiş, bu günün KOBİ kenti Ostim'in temellerini atmışlardır.

Bu yıllardan itibaren inşaatları hızla sürdüren Turan Çiğdem ve Yönetim Kurulu liderliğindeki Ostim, 80'li yıllarda yapılaşmasını önemli ölçüde tamamlamış, pay sahipleri atölyelerine taşınmış, tezgâh sesleri "Üreten Türkiye'nin" müjdesini vermiştir.

1992 yılından itibaren Ostim bayrağını teslim alan Orhan Aydın liderliğindeki yeni Ostim Yönetim Kurulu, bölgenin yol, su, kanalizasyon, yağmur suyu, elektrik ve çevre düzenlemesi gibi altyapı sorunlarının yanı sıra küçük sanayicinin rekabet gücünü belirleyen tüm üst yapı unsurlarını da çalışma programına almıştır.

Bu hedefle yola çıkan kooperatif, yapılaşma ve kentleşme çalışmalarının yanında "Üreten Ostim'in" ihtiyaçlarına cevap verecek kamu ve özel sektöre ait kurum ve kuruluşların hizmet vermelerini sağlamak için girişimlerde bulunmuş, arsa tahsisi, alt yapı ve üst yapı destekleriyle faaliyete geçmelerini sağlamıştır.

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

Ostim Bölge Şubeleri (Orta ve İşletme A.Ş.) - Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Hizmet vermeye başladığı yıllardan bu güne dek 2550 atölye, 1393 işyeri ve büro, 1800 konutun inşasına imza atmış olan Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi; rekabetçi bir sanayi kentinin oluşmasında başrol oynayan yeni yıldızların kuruluşuna öncülük etmiştir.

Ankara, kamu yönetimi ve bürokrasi şehri olarak tanımlanan bir yer olarak tanımlanır. OSTİM tam da bu noktada çok önemli bir isim, bir aktördür. Bölgemizi, Ankara'da sanayileşme dönüşümünü sağlayan en önemli duraklardan biri olarak gösterebiliriz.

Bölgemiz 1998 yılında Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanmıştır. Bu tarihten sonra Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tüzel kişiliğini kazanan bölgemiz çalışmalarını 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri kanununa göre yürütmektedir.

OSTİM, başkent Ankara'da, 5 milyon metrekarede, 17 ana sektörde, 139 iş kolunda, onbinlerce farklı ürün, 5 bin 200 işletme, 60 bin çalışanıyla bir sanayi kentidir. Ankara'daki 17 üniversite, 6 teknopark, 5 sanayi bölgesi, onbinlerce işletme ve yüzbinden fazla profesyonelle yeni bir kalkınma ekosistemi olan OSTİM, çağın gereklerine uygun altyapı, işbirliği ve dış tedarige elverişli üstyapı unsurlarıyla rekabetçi ve yenilikçi projelerin bir parçası olmak isteyen yatırımcılara fırsatlar sunmaktadır. Farklı sektörlerde yedek parça ve yan sanayi imalatından komple endüstriyel tesis kurulumuna kadar çok geniş yelpazede faaliyet gösteren, esnek imalat yeteneğine sahip işletmeleriyle Türkiye'nin en büyük tedarik merkezidir.

Bölgemiz, Ankara'da sanayi olgusunu oluşturmuştur. OSTİM'de kurulan ilk firmalardan bazıları, işlerini burada büyötmüştür. Bu açıdan baktığımızda, Ankara'nın hemen hemen tüm sanayi firmalarının bir OSTİM geçmişi vardır. OSTİM'in, Ankara'nın, hatta Türkiye'nin sanayileşmesine yönelik bir kuluçka ve okul görevi gördüğünü söyleyebiliriz. Kısaca Ankara'yı memur şehrinden sanayi şehrine dönüştürdü diyebiliriz.

## YERLİ SANAYİNİN MİLLİ KİMLİĞİ

Dünyanın sayılı üretim alanlarından biri olan OSTİM, kuruluşundaki vizyonunu geliştirerek bugün bölgesinde ve yakın coğrafyada örnek bir model haline gelmiştir. Yalnızca üretmekle kalmayıp farklı kulvarlara açılmış, yerli

### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

Ostim Bölge (Atölye) Yeti (Kulalar) ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 577 75 00 mahalle (0212) 414 16 01

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



sanayinin milli bir kimlik kazanmasında öncü rol üstlenmiştir. Türkiye'deki başarısını kanıtlayan ve uluslararası alanda örnek gösterilen, tasarımından üretimine kadar bir çok milli projenin ana aktörlerinden biri durumunda olan OSTİM; bilgi ve tecrübelerini Orta Doğu, Afrika, Orta Asya ve Balkanlar başta olmak üzere tüm dünya ile paylaşmaktadır.

OSTİM, 6 ayrı sektörde kümelenme modelinin en başarılı örneklerini sergilemektedir. Kümelenme çalışmaları, ulusal ve uluslararası rekabette OSTİM'e ve küme üyesi firmalara ivme kazandırmaktadır. Bu sayede, yüksek nitelikli KOBİ'ler, üniversiteler, kamu ve sivil toplum kuruluşları gibi değer zinciri oluşturan paydaşlarla ortak bir vizyonda buluşmaktadır.

Küme başlıklarımız şunlardır: 1. OSTİM İş ve İnşaat Makineleri Kümelenmesi, 2. OSTİM Savunma ve Havacılık Kümelenmesi, 3. OSTİM Medikal Sanayi Kümelenmesi, 4. OSTİM Yenilenebilir Enerji ve Çevre Teknolojileri Kümelenmesi, 5. OSTİM Kauçuk Teknolojileri Kümelenmesi, 6. Anadolu Raylı Ulaşım Sistemleri Kümelenmesi

#### 4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin

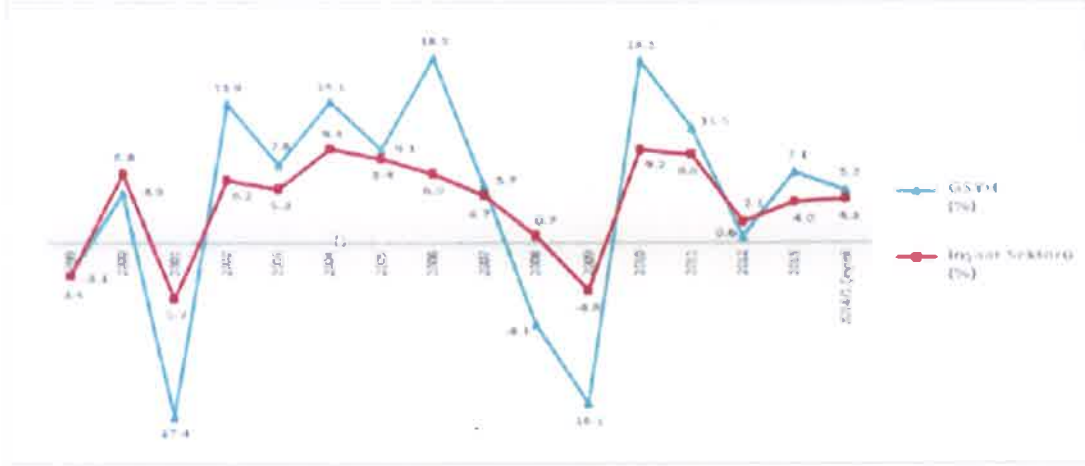
#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Eriği (Arıyay) Yatırım ve İşletme Anst. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara/Yeşil Mahalle (G2706) (A27) 24. Parsel  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

lokomotifi" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

## GSYH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızları (TÜİK,2000-2014 1. Çeyrek)



Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.

Faiz oranları, kredi sınırlaması ve konutta KDV düzenlemesi gibi unsurlar sektörü olumsuz etkileyecek unsurlar olarak karşımıza çıksa da; ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri, üçüncü köprü projesi ile yeni konut proje alanlarının ön plana çıkması ve mütekebuliyet yasası ile yabancıya konut satışında beklenen artış gayrimenkul sektörünü hala cazip kılmaktadır. Ayrıca 2013 yılı ile gelen yeni KDV düzenlemesinden kentsel dönüşüm projeleri muaf tutulmuştur.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye’nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır.

Dünya Ekonomilerinin birbirleri ile entegre olmaları fon hareketlerinden, ithalat - ihracata, döviz kurlarından, faiz oranlarına kadar pek çok önemli

### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifespertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifespertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx · Fax: 0312 231 72 74 pbx

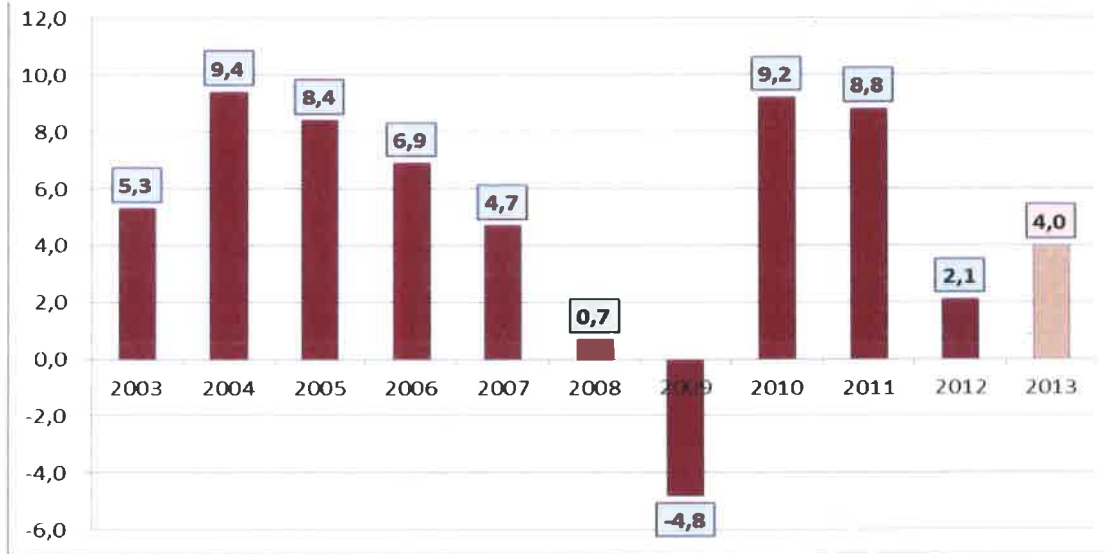
İstanbul (Etiler) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Ankara Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Etiler) Tel: (0312) 231 37 37 pbx

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

değişkeni birbirinden etkilenir hale getirmiştir. Dolayısı ile küresel ekonomik aktörlerden birinde meydana gelebilecek olumlu veya olumsuz gelişme yerel ekonomileri de etkilemektedir. ABD Merkez Bankası para politikası kararı bunun en tipik örneklerindendir. T.C.M.B. küresel gelişmeleri diğer ülke merkez bankaları gibi büyük bir ciddiyet ile takip etmekte ve 'para politikası' ile ekonomik dengeyi sağlamaktadır.

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Dünya Ekonomileri için son on yıldaki en önemli sorun 'büyüme ve buna bağlı istihdam' artışının düzenli bir şekilde sağlanamamış olmasıdır. Bu durum sadece ekonomik değil sosyal sorunlarında yaşanmasına yol açmakta ve istikrarsızlığa neden olmaktadır. Ülke büyümesi tüm dünyadaki ekonomik sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca art arda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak çok çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

**Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre)**



Sonuç olarak mevcut konut arzını karşılayacak yeterli talebin hala bulunduğunu ve sektördeki büyümenin azalarak da olsa devam etmesini beklemekteyiz. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi ve konutta KDV düzenlemesi kısa ve orta vadede sektör gelişimini olumsuz etkileyebilir. Bununla beraber

## VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifeksptiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifeksptiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Ankara) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 577 72 60 maltepe bölgesinde 2006 yılında kurulmuştur.

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

ülkemizde özellikle büyük şehirlerdeki yeni konut yatırımları hala talep çekmektedir. Aynı zamanda mütekabiliyet yasası ile yabancılara konut alımının önünün açılması da sektöre yönelik olumlu beklentilerimizi korumamızı sağlamaktadır. Özellikle büyük projelere yönelik yabancı ilgisinin sektör gelişimini olumlu etkilemesini beklemekteyiz.

Ekonomik büyüme ile bağlantılı olan gayrimenkul sektör büyümesinin 2016 yılında Türkiye GSYH büyümesinin üzerinde bir performans sergilemesini beklemekteyiz.

Tapu kayıtlarında yapılan incelemede, herhangi bir nedenle tasarrufunun gündeme gelmesi halinde satış kabiliyeti mevcuttur.

### **4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

### **4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri**

#### **Ana Taşınmazın Özellikleri**

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz bodrum kat +zemin kat +4 normal kat olarak inşa edilmiş olup 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Zemin katta 21 adet dükkan, 1.normal katta 4 adet büro, 2.normal katta 7 adet büro, 3.normal katta 6 adet büro ve 4.normal katta 6 adet büro bulunmaktadır.

#### **Bağımsız Bölümün Özellikleri**

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 3.normal kat 12 bağımsız bölüm nolu bürodur.

Söz konusu ana taşınmaz bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olarak

#### **VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

Osman Erdoğdu (Yatırımcı) ve İşletme Anı. Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara/Yenimahalle (42706 (Ada) 2 (Parsel))

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir.

M<sup>2</sup> dağılım cetveline göre 3.kat 12 bağımsız bölüm nolu büro brüt 146,03m<sup>2</sup>'dir.

Mimari projeye göre; büro ve wc kısmından oluşmakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 5 adet oda ve mutfak olarak bölünmüştür.

Bölmelerde zeminler laminant, seramik, duvarlar plastik boya, alçı sıva, fayans, kapı ahşap doğrama mevcuttur.

Bina asansörlü olup otopark mevcuttur.

#### **4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin 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.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir (mülkün hisseli olmaması şartı ile). Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine

#### **VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Etiler (Arslan) Yatırımları ve Değerleme Anlaşım 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Yeşil Mahalle (G2706) Adana 24 Parsel

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

#### 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

##### 4.6.1- Olumlu Faktörler

- ❖ Taşınmazın Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü içinde yer alması
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması
- ❖ Yapı kullanım izin belgesinin bulunması

##### 4.6.2- Olumsuz Faktörler

- ❖ Ara sokakta yer alması

#### 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

##### 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- ❖ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- ❖ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- ❖ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Eğitim Yayıncılık ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Adana Bölge Tel: (0322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0352) 231 10 32

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

#### 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- ❖ Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- ❖ Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

#### 4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- ❖ Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- ❖ Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- ❖ Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- ❖ Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

#### 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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.

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Emekli Yatakhane Yatırım ve Değerleme A.Ş. Şişli 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 210 00 00 (Adana) 210 00 00  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

- ❖ Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

#### **4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri**

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; söz konusu taşınmazın değer tespiti için taşınmaz ile aynı bölgede yer alan büro için birim m<sup>2</sup> satış değerinin tespit edilebilir olması.

#### **4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler**

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde satış değerlerini gösteren emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**ÖRNEK 1:** Yurt Grup (0312 354 9989): Aynı binada, aynı katta, 13 bağımsız bölüm nolu 97,66m<sup>2</sup> brüt alanlı büro, yakın zamanda 135.000 TL'ye satıldığı bilgisi edinilmiştir.

**ÖRNEK 2:** Sentez Emlak (0312 395 8495): Yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu gayrimenkulün, katı, konumu vb. özellikleri göz önünde bulundurulduğunda 200.000 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

**ÖRNEK 3:** Erkam Çaylar Gayrimenkul (0312 394 2232): Yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu gayrimenkulün, katı, konumu vb. özellikleri göz önünde bulundurulduğunda 180.000-200.000 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

**ÖRNEK 4:** Murat Tunç (0551 411 2130): Ostim de, Ostim İş Merkezinde, 4.katta, 40m<sup>2</sup> brüt alanlı büro, 120.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

#### **VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Bölgesi (Ankara) Yatırım ve Değerleme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 (42706 (Ada) 24 Parsel)

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



**ÖRNEK 5:** Yurt Grup (0312 354 9989): Aynı binada, aynı katta, 13 bağımsız bölüm nolu 97,66m<sup>2</sup> brüt alanlı büro, aylık 900 TL'ye kiralık olduğu, yakın zaman önce satıldığı bilgisi edinilmiştir.

**ÖRNEK 6:** Demax Gayrimenkul (0312 354 3434): Ostim de, Ostim İş Merkezinde, 3.katta, 50m<sup>2</sup> brüt alanlı büro, aylık 800 TL'ye kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

**ÖRNEK 7:** Empa İvedik (0312 394 4245): Ostim de, Ak Osb İş Merkezinde, 2.katta, 70m<sup>2</sup> brüt alanlı, aylık 800 TL kira getirisi olan büro, 150.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

#### 4.10.-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Piyasa Değeri Yaklaşımı Karşılaştırmalı Veriler	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	
Alan (m <sup>2</sup> )	97,66	146,03	146,03	40	
İstenilen Fiyat (TL)	135.000	200.000	~190.000	120.000	
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	~1380	~1370	~1300	3000	
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	-	-	-	-%55	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	~1380	~1370	~1300	1350	
Emsal Birim Fiyat Ortalaması	1350 TL/m <sup>2</sup>				

Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı ve konumu, ara sokakta yer alması dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim bedeli 1350TL alınarak,  $146,03m^2 \times 1350TL/m^2 = 197.140,50TL$  olarak tespit edilmiştir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satılması muhtemel satışa çıkarılmış ve benzer özellikte gayrimenkuller dikkate alınarak ve bu gayrimenkullerdeki konum, şerefiye, büyüklük, fiziksel

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Ergüvençler Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara Yenimahalle (Etiler) 2. Bölge (Etiler) Tel: (0312) 231 37 37 pbx

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

özellikleri ve kullanım fonksiyonlarının karşılaştırılması yapılarak <sup>Sermayesi: 7.000.000 TL.</sup> değere ulaşılmıştır.

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi'nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

#### **4.11.-Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Karşılaştırmalı Veriler	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7		
Alan (m <sup>2</sup> )	97,66	50	70		
İstenilen Fiyat (TL/ay)	900	800	800		
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> /ay)	~9,2	16	~11,4		
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	-	-%40	-%20		
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> /ay)	~9,2	9,6	9,12		
Emsal Birim Fiyat Ortalaması	~9,3 TL/m <sup>2</sup> /ay				

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda gayrimenkulün aylık birim m<sup>2</sup> kira bedeli olarak ~9,3TL olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) · e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge Tel: (0.312) 352 45 78 · Ankara Bölge Tel: (0.312) 231 37 37 pbx · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının Sermayesi: 7.000.000 TL. büro vasıflı gayrimenkul için net gelir/değer oranı olarak 0,08 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Değeri=Yıllık Kira/Kapitalizasyon Oranı

KAT NO	BB NO	Brüt m <sup>2</sup>	TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	TOPLAM
3. Kat	12	146,03	9,3	1358,08	16.296,96	0,08	203.712,00

Değerlemeye konu taşınmazın nihai değeri için her iki yöntem neticesinde elde edilen değer aritmetik ortalaması esas alınmıştır.

Buna göre;

**Nihai Değer: (197.140,50 TL + 203.712,00 TL) / 2 = 200.426,25TL**  
**~200.000TL**

#### 4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 23.12.2015 tarihli belgesinde ifade edilmiştir.

- Son üç yıl içerisinde gayrimenkulün mülkiyeti el değiştirmemiştir.
- OSB Müdürlüğü arşivinde kat irtifaklı mimari proje temin edilmiştir.
- OSB Müdürlüğü arşiv incelemelerinde yapı kullanma izin belgesi temin edilmiştir.
- Gayrimenkulün imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### 4.13- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerlemeye konu taşınmazın "Ticaret Alanı" imarlı olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Htt://www.vakifespertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifespertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Bulvarı (Yata) ve 7. Etage İstanbul 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 450 11 11 (42 700 (A2) 24 Parsel)

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

#### 4.14- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyet halinde değerlendirilmiş olup, değer takdiri bağımsız bölüm için yapılmıştır. Bu değerlendirme raporu, müşterek veya bölünmüş gayrimenkul değerlemesini kapsamamaktadır.

#### 4.15- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Ekspertiz tarihi itibari ile arazi üzerinde geliştirilmiş ve yasal izinleri alınmış bir proje bulunmamaktadır. Proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.

## BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değerlemesinde;

— İlgili tapu müdürlükleri ve belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

— Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

— Değerlemede Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

— Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Bölgesi Yatırım (Mal) ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Yenimahalle (42706 Ada) Parsel 2

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



## BÖLÜM 6: SONUÇ

### 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

### 6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı Yaklaşımı" hesaplanarak yapılmıştır.

Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42706 ada, 2 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir İş Merkezi ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Büro" vasfı ile kayıtlı 12 bağımsız bölüm nolu taşınmaza; Arsa ve Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında;

**KDV Hariç toplam 200.000,00-TL (İkiyüzbinTürkLirası)**

değer tahmin ve takdir edilmiştir.

#### VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel : 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

**KDV Uygulanması Durumunda;** Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan taşınmaz; Bakanlar Kurulu tarafından 2007/ 13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. Söz konusu durum ile birlikte taşınmazın niteliği, yüzölçümü, konumu, mevkiisi, imar durumu gibi faktörler dikkate alındığında;

**% 18 KDV Dahil toplam 236.000,00.-TL (İkiyüzotuzaltıbinTürkLirası)**

değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 28.01.2016

İş bu rapor ekleri ile birlikte 44 (Kırkdört) sayfadan oluşmaktadır.



Kontrol Eden  
Murat ATALAY  
Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400994



Hazırlayan  
Uğur EGE  
Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:401976

28.01.2016 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.9767	2.9887
EURO	3.2456	3.2586

## VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara · Tel: 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 444 11 11 (Adana 24 Parsel)  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

**EKLER**

- Tapu Kayıt Belgesi
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje Örneği
- M<sup>2</sup> Dağılım Cetveli
- İmar Paftası
- Fotoğraflar
- Lisans Örneği
- Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Belge (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne konu olmayacağına dair yazı)

**EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan raporumuz bulunmamaktadır.

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - [Http://www.vakifeksptiz.com.tr](http://www.vakifeksptiz.com.tr) - e-mail: [basvuru@vakifeksptiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifeksptiz.com.tr)  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Yeşilhanlar (42706 Ada) Parsel 1  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



<b>Raporlayan</b>	<b>Tarih / Saat</b>	<b>Başvuru No</b>	<b>Dekont No</b>	<b>Miktar</b>
TKGM Portal	14.01.2016 15:17:03	2016-3255	20160114-684-F01142	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
<b>Zemin Tipi</b>	<b>Kat/Mülkiyet</b>	<b>Yüzölçüm</b>		
			3331,00000 m <sup>2</sup>	
<b>Zemin No</b>	3815961	<b>Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No</b>	(Blok: ) / (Kat: 3) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl. No: 12)	
<b>İl / İlçe</b>	ANKARA / YENİMAHALLE	<b>Arsa Pay / Payda</b>	125/3331	
<b>Kurum Adı</b>	Yenimahalle TM	<b>Bağımsız Bölüm Nitelik</b>	Büro	
<b>Mahalle / Köy Adı</b>	YUYVA Mahallesi	<b>Mevkii</b>		
<b>Cilt / Sayfa No</b>	16 / 1571	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	KARGIR İŞ MERKEZİ VE ARSASI	
<b>Ada / Parsel</b>	42706 / 2	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No</b>	132 / 14232	

<b>Ş/Bl Açıklama</b>	<b>Malik / Lehdar</b>	<b>Tarih - Yevmiye</b>
Bevan YONETİM PLANI 29/04/2002		- 0
Bevan TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR 23.02.2009 TARİH 2820 YEV		17.09.2009 - 2820

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

<b>Malik</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye</b>
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	1 / 1	Satış - 30.12.2011 - 54842

**İpotek**

<b>Alacaklı</b>	<b>Borç</b>	<b>Derece</b>	<b>Tesis Tarih - Yevmiye</b>
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	300000,00	1,0	8.7.2015 - 32728

**İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi**

<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>
Yenimahalle TM YUYVA Mahallesi 42706 Ada 2 Parsel Blok/Giriş/Kat:1/3 12 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	8.7.2015 - 32728

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

 Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr  
 Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

 İstanbul Bölge Tel: (0.312) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32  
 Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Ankara/ Yenimahalle/ 42706 (Ada) 2 Parsel




YAPI DENETİMİ				
81 Adı soyadı	82 Oda sicil no	83 Büro sicil no	84 Oda belge no	85 Adresi
Mimar				
86 Adı soyadı	87 Yürütülen adı	88 Şanti	89 İzin belge no	90 Adres
Mimar	FENİ MEKUL OĞUZHAN HARMAN		33844	06050 ÇOLAKYERİT 309/6 NO'LU MAMAK/ANKARA
91 Adı soyadı	92 Oda Belge no	93 Oda sicil no	94 Büro sicil no	95 Adres
M. İHSAN GİRİTLİOĞLU		16083		06050 GÜVENLİK CAD. NO:101 A. AYRANCI/ANKARA
96 Adı soyadı	97 Merten (Bn TL)	100 Mektup tarihi	101 Mektup Numarası	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ				
YAPI DENETİM KURULUŞU				
MİMARİ PROJE MÜELLİPİ				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER				
102 Düzeyleyen vergi dairesi	103 Cins	104 Tarihi	105 Numarası	106 Daire num.
ANKARA VER.H.V.D.	YAZI	07.07.2005	23934	S.S.ÖSTİM K.S.S.YAPI KOOP.
107 Diğer Hususlar				
1 - SOSYAL SİGORTALAR KURUMU ANKARA SİGORTA İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 11.01.2005 TARİH VE 03020 SAYILI YAZISI İLE İLİŞKİSİZLİK BELGESİ VERİLMİŞTİR.				
Yapı sahibinin 07.12.2004 Günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikle belirtilen, KESMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgilerinde imzaları alınarak 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat eklerine ve ayrıntıdan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.				
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER				
108 Adı soyadı unvanı imzası tarih	109 Adı soyadı unvanı imzası tarih	110 Adı soyadı unvanı imzası tarih		
Oğuz TÜRKÖLMEZ Harita Mühendisi	M. Erkan DEMİRBAŞ İnceleme ve Kontrol Şefi	Sofu BURUCAN Su ve Arıyapı Tek.		
111 Harita, inşaat ve yapıların adı soyadı unvanı imzası tarih tuturu	112 Çayırçıların adı soyadı unvanı imzası tarih tuturu			
Adem ARICI İnşaat Mühendisi	Ahmet Kaya BALIM Bölge Müdürü	S.S.ÖSTİM K.S.S.YAPI KOOP.		

## VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - <http://www.vakifekspertiz.com.tr> - e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Arıyapı) Yatırımcılar ve İşletmelerin İşleri 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 / Yürütme Hattı (0312) 231 37 37  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

ALTA	42706	OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	2	İLGİLİ EVRAKLAR	
MALIK	T.N.S.S. OSTİM KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ	Ank. 4.0. Not. 40270/22.12.1998 V.K. Ank. 12. Not. 3802/16.08.1999 İmza Sirk. Ank. Y. Mah. 3. Not. 41890/22.04.2002 L.34. B.	
TAPU TESCİL DURUMU	Y. Mah. 4. hölge T.S.M. 20.03.2002 T.T.B.		
ARAZİ DURUMU	11449/A 14.10.1999 CAP (Y.M.B.)		
ARAZİ KONTROL EDEN	5479/10.11.1999 YOL KOTU (Y.M.A.B.)		
MÜKTEBEPLER			
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDIK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
	Ayhan ARICI İmar Kontrol	29.03.2002	

Bu planla yazılı muhal isimlen Ağma ve işletme ruhesi verecek kuruluşlarca oluşturulan yapılar bu şekilde geçerlidir.

ÇEVRE PROJESİ RUMSAT Aşamasında aranacaktır.

Büyük parsellerin mevcut durumuna göre gerekli görüldüğü hallerde Betonarme projeli onay aşamasında fosa projesi aranacaktır.

Y.Mimar Tarafından kendi mesuliyeti altında İmar Kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerde görülebilen imtibakazden düzeltilerek ve imza sahibinin eelâhiyeti tetkik ederek ve apıkasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaat ve imzelenen sırasında tezabur edebilecek imtibakazden için herhangi bir ziyah husulüne meydan vermiyöcek surette formi mesulün yapı kontrol Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi yapılmıştır.

Paro-  
Siyah — 175 m  
Beyaz 700 m<sup>2</sup>

Ayhan TIRPAN  
İmar Müdürü  


## VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

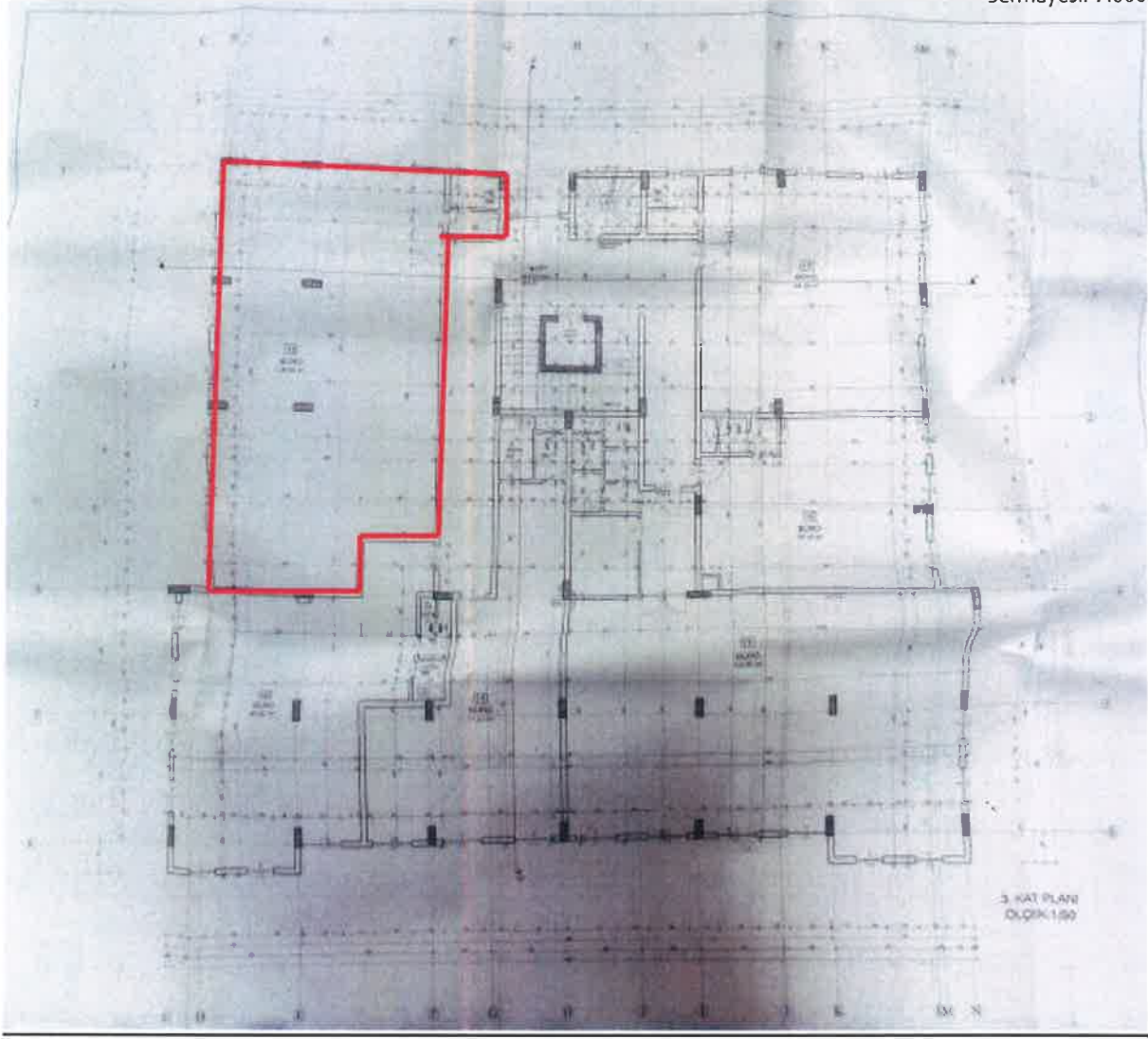
Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eli Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

Osmaniye Bölge (Ariye) Yatırı (Malta) ve İşletme Bölge 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx / Yeşil Mahalle (42706) (Ara) 2 Parsel 7

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32





**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 · Http://www.vakifekspertiz.com.tr · e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara Tel: 0312 231 37 37 pbx · Fax : 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge Tel: (0312) 231 37 37 pbx · Ankara Bölge Tel: (0312) 231 37 37 pbx · İzmir Bölge Tel: (0312) 231 37 37 pbx

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 · Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

KAT	D.NO	NİTELİK	BRÜT ALAN	EKLİNTİ	HİSSE	TOPLAM
ZEMİN KAT	24	DUKKAN	35 40	YOK	15 99	51 39
	25	DUKKAN	35 40	YOK	15 99	51 39
	26	DUKKAN	175 00	YOK	79 01	254 01
	27	DUKKAN	47 97	YOK	21 67	69 64
	28	DUKKAN	47 98	YOK	21 67	69 65
	29	DUKKAN	47 98	YOK	21 67	69 65
	30	DUKKAN	47 98	YOK	21 67	69 65
	31	DUKKAN	47 98	YOK	21 67	69 65
	32	DUKKAN	64 98	YOK	29 34	94 32
	33	DUKKAN	64 98	YOK	29 34	94 32
	34	DUKKAN	64 98	YOK	29 34	94 32
	35	DUKKAN	64 98	YOK	29 34	94 32
	36	DUKKAN	64 98	YOK	29 34	94 32
	37	DUKKAN	75 25	YOK	33 98	109 23
	38	DUKKAN	75 25	YOK	33 98	109 23
39	DUKKAN	75 25	YOK	33 98	109 23	
40	DUKKAN	80 05	YOK	36 14	116 20	
41	DUKKAN	35 94	YOK	16 23	52 16	
42	DUKKAN	36 00	YOK	16 25	52 25	
43	DUKKAN	35 52	YOK	16 03	51 55	
44	DUKKAN	35 53	YOK	16 04	51 57	
1. KAT	1	BÜRO	351 91	YOK	158 89	510 80
	2	BÜRO	178 26	YOK	80 48	258 74
	3	BÜRO	60 76	YOK	27 44	88 20
	4	BÜRO	90 42	YOK	40 83	131 25
	5	BÜRO	90 10	YOK	40 68	130 78
2. KAT	6	BÜRO	62 02	YOK	28 00	90 02
	7	BÜRO	111 63	YOK	50 40	162 03
	8	BÜRO	63 83	YOK	28 73	92 56
	9	BÜRO	178 26	YOK	80 48	258 74
	10	BÜRO	60 76	YOK	27 44	88 20
3. KAT	11	BÜRO	90 42	YOK	40 83	131 25
	12	BÜRO	145 08	YOK	65 93	211 01
	13	BÜRO	92 65	YOK	44 09	141 75
	14	BÜRO	72 14	YOK	34 63	111 77
	15	BÜRO	178 26	YOK	80 48	258 74
4. KAT	16	BÜRO	60 76	YOK	27 44	88 20
	17	BÜRO	90 42	YOK	40 83	131 25
	18	BÜRO	90 08	YOK	40 67	130 75
	19	BÜRO	62 02	YOK	28 00	90 02
	20	BÜRO	177 63	YOK	80 20	257 83
21	BÜRO	177 74	YOK	80 25	257 99	
22	BÜRO	60 70	YOK	27 44	88 14	
23	BÜRO	90 43	YOK	40 83	131 26	
		TOPLAM	3098 47		163 63	3262 10

## VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • Http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı Bölge (Arıyap) Yatırım Yatırım ve Değerleme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx • Fax: (0312) 231 72 74 pbx

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32







**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • [Http://www.vakifekspertiz.com.tr](http://www.vakifekspertiz.com.tr) • e-mail: [basvuru@vakifekspertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifekspertiz.com.tr)

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel : 0312 231 37 37 pbx • Fax : 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge Tel: (0.212) 352 45 78 • Ankara Bölge Tel: (0.312) 231 37 37 pbx • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • [Http://www.vakifespertiz.com.tr](http://www.vakifespertiz.com.tr) • e-mail: [basvuru@vakifespertiz.com.tr](mailto:basvuru@vakifespertiz.com.tr)  
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel : 0312 231 37 37 pbx • Fax : 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge Tel: (0.212) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32  
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Ankara Bölge Tel: (0.312) 231 37 37 pbx • İzmir Bölge Tel: (0.232) 352 45 78 • İstanbul Bölge Tel: (0.212) 352 45 78 • Mersin Bölge Tel: (0.324) 352 45 78 • Nevşehir Bölge Tel: (0.318) 352 45 78 • Samsun Bölge Tel: (0.362) 352 45 78 • Trabzon Bölge Tel: (0.462) 352 45 78 • Van Bölge Tel: (0.432) 352 45 78

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 30.01.2012

No: 401976

**GAYRİMENKUL 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

**Uğur EGE**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER





K. ABLA KÖKSAL  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 05.02.2009

No: 400994

**GAYRİMENKUL 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

**Murat ATALAY**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E. NEVZİ ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - Fax: 0312 231 72 74 pbx

Osmanlı (Etiler) Yatırım A.Ş. Z. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara/Yeşilhanlı (Etiler) Yatırım A.Ş. Z. Bölge (Etiler) Tel: (0312) 231 37 37 pbx

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 - Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx - Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 - Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



Ankara, 23.12.2015

Sayı, 2015-155

## VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Eti Mah. Ali Suavi Sk. No:11

06833 /Çankaya /ANKARA

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin hak ve faydalarının tahmini bedellerinin çıkarılması için Şirketinizle 23.12.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşme ekinde değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir. Ancak Şirketiniz payları Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesinden dolayı UFRS kapsamında düzenlenen finansal tablolarda kullanılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederiz

Saygılarımızla...

Büyükmün KANDAZOĞLU  
Direktör

(Gayrimenkul, İdari ve Mali İşler)

Abdullah ÇÖRTÜ  
Genel Müdür

OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.  
MERKEZİ / HEAD OFFICE  
100. Yıl Bulvarı No:99/9C OFİS Binası 9/Kat: 06370 Ostim, ANKARA/TURKEY  
Tel : +90 312 385 34 05 • Fax : +90 312 385 24 19  
e-mail : info@ostimyatirim.com.tr • Mersis No: 0848011444100014



ISO 9001:2008

OSTİM INDUSTRIAL INVESTMENT & BUSINESS INC.  
ŞUBELERİ / BRANCHES  
Pracı Senu Merkezi / Export Warehouse Tel : +90 312 385 67 00-02  
Irak Şubesi / Iraq Office Tel : +964 770 645 44 45

## VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • Http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel : 0312 231 37 37 pbx • Fax : 0312 231 72 74 pbx

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32