

 **Vakıf Gayrimenkul Değerleme**

2016

EKSPERTİZ RAPORU



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

1354.Cadde 1422.Sokak Ostim
(42715 Ada 3 Parsel)
Yenimahalle / ANKARA

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş./ANKARA
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 14.12.2015 – 602966
RAPORUN KONUSU	: Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "Atölye" vasfı ile kayıtlı 3 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki satış değeri tespiti.
RAPOR TARİH VE NO	: 14.01.2016 tarih ve 2015/34 rapor numarası
SAHİBİ	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
HİSSESİ	: Tam
TAPU İNCELEMESİ	: 14.01.2016 tarihinde Tapu kayıt Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanmıştır. (Taktis sisteminden bakılmaya başlandığı andan itibaren tapu müdürlüğünde tapu kütüğünün incelemesine izin verilmemektedir.) Türkiye İş Bankası A.Ş. 2.500.000,00 1.Derece 18.11.2008/19953 Türkiye İş Bankası A.Ş. 3.000.000,00 2.Derece 18.11.2008/19965
KISITLILIK HALİ	: Tapu kütüğünde Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 3 bağımsız bölüm nolu taşınmazın tapu kayıtlarında kısıtlılık bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	: Ostim Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel, E:1,00-Hmax:Serbest, Sanayi Alanı imarlıdır.
DEĞERİ	: Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "atölye" vasfı ile kayıtlı 3 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla; KDV Hariç SATIŞ DEĞERİ; 2.000.000,00-TL (İkimilyonTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Uğur EGE (SPK Lisans No: 401976)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	: Murat ATALAY (SPK Lisans No: 400994)

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

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 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.11- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller 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

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 Gereklerin 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

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 14.01.2016 tarihinde 602966 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 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki "atölye" vasfı ile kayıtlı 3 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 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 14.01.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme

İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki “atölye vasfı ile kayıtlı 3 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.

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

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 05.07.1995 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 3.500.000.000.-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı yazıları ile 7 nolu yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu (BDDK) 05.08.2009 tarihli Kurul Kararı'yla Vakıf Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul Anadolu Yakası, İstanbul Avrupa Yakası, İzmir, Antalya, Bursa, Kayseri ve Adana Bölge Müdürlükleri ile Konya, Trabzon ve Diyarbakır Şube Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

1967 yılında, Ostim'de bir sanayi bölgesi geliştirmek amacıyla kurulan Ostim Kooperatifi, geçtiğimiz süreçte arazi temininden başlamak üzere sanayi bölgesi tasarımı ve kurulumu konusunda zengin bir birikime sahip olmuştur. Ostim Sanayi Bölgesinin altyapı ve üstyapı yatırımlarını tamamlayan Ostim Kooperatifi, 2000 üyesini sadece gayrimenkul sahibi yapmakla kalmamış, üyelerini sanayiyle, ticaretle ve yatırımcılıkla da buluşturmuş; üyelerinin hakkı olan gayrimenkuller dağıtıldıktan sonra kalan gayrimenkuller aktife 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 ağları oluşturarak tecrübesini ve vizyonunu bu ülkelerle de paylaşmaktadır.

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

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 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki atölye vasfı ile kayıtlı 3 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.

- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz 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, 1354.Cadde, 1422.Sokakta, Ostim Mega Center da yer almaktadır.

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

Ticari aktivitenin olduğu bölgede; Simtes, Hidropol, özel kurum ve kuruluşlar, işyerleri bulunmaktadır.



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Yenimahalle
Mahallesi : Yuva
Köyü : --
Mevkii : --
Ada No : 42715
Parsel No : 3
Yüzölçümü : 2.000,00 m²
Ana Taş. Niteliği : Betonarme İşyeri ve Arsası
Kat No : Zemin+Asma+Çatı Kat
Bağ.Bölüm No : 3
Arsa Pay/Payda : 500/2000
Bağ.Bölüm Nitelik : Atölye
Cilt No : 104
Sayfa No : 10231
Yevmiye No : 12796
Tapu Tarihi : 23.03.2011
Sahibi : Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
Hissesi : Tam

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.

Türkiye İş Bankası A.Ş. 2.500.000,00 1.Derece 18.11.2008/19953

Türkiye İş Bankası A.Ş. 3.000.000,00 2.Derece 18.11.2008/19965

Beyan: Yönetim Planı 19.10.2006 (20.11.2006-22316)

-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

- 12.10.2005 tarih 2005/103 nolu ilk yapı ruhsatı

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 01.08.2007 tarih, 2007/24 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi binanın tamamı için verilmiştir.

➤ Mimari Proje

- 28.06.2007 tarih onaylı Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden temin edilmiş olan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. (Yenimahalle Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede mimari projenin olmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden temin edilen kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak yapılmıştır.)

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.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsel 1/1000 lik uygulama imar planı dahilinde parsel, çekme mesafeleri 5m, E:1,00 - Hmax:Serbest, Sanayi Alanı imarlıdır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak; (Yenimahalle Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede mimari projenin olmadığı bilgisi edinilmiştir.) değerlendirme Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden temin edilen kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak yapılmıştır.

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 taşınmazların yapı kullanma izin belgesinden edinilen bilgiye göre yapı denetim kuruluşu, Şantiye Yapı Denetim Ltd.Şti., G.M.K. Bulvarı Akıncılar Sok. No:1/5 Maltepe/ANKARA, Tel: 0 312 2306508

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.

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.

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 tedarığe 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 büyütüştür. 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 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

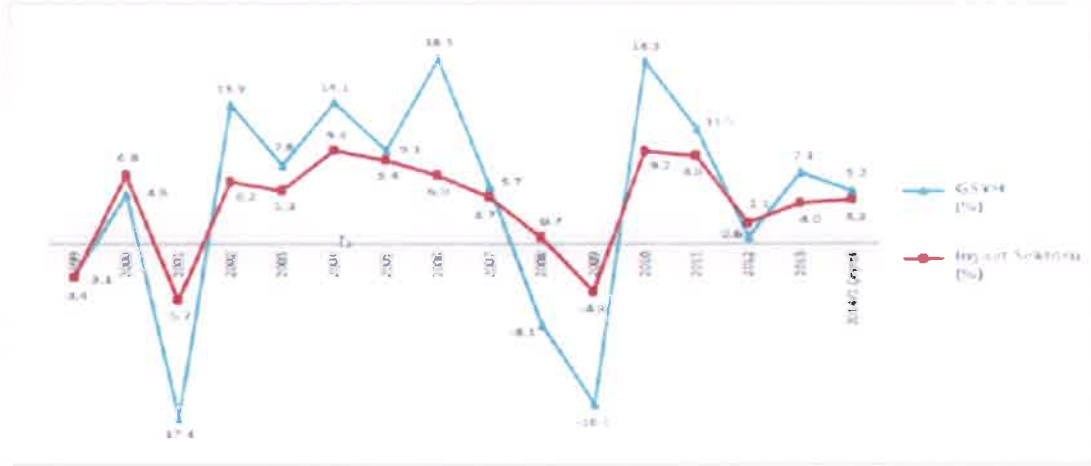
4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 kılabilen 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 lokomotif" 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.

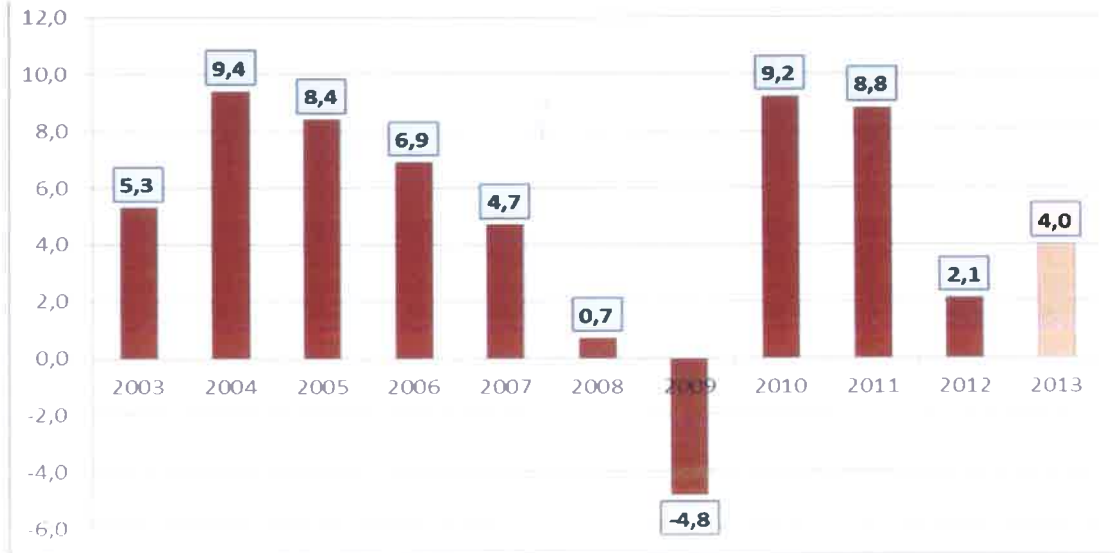
Faiz oranları, kredi sınırlaması ve konutta KDV düzenlemesi gibi unsurlar sektörü olumsuz etkileyecek unsurlar olarak karşımıza çıksa da; ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri, üçüncü köprü projesi ile yeni konut proje alanlarının ön plana çıkması ve mütekabiliyet yasası ile yabancıya 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 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 örneklerindedir. 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 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 2015 yılında Türkiye GSYH büyümesinin üzerinde bir performans sergilemesini beklemekteyiz.

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 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz 2 bodrum kat +zemin kat +asma kat + çatı kat olarak inşa edilmiş olup 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2. ve 1. Bodrum katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu atölyeler zemin, asma ve çatı katında ise 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu atölyeler bulunmaktadır.

Bağımsız Bölümün Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42715 ada, 3 numaralı parsel üzerinde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki atölye vasfı ile kayıtlı 3 nolu bağımsız bölümdür.

Söz konusu ana taşınmaz 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + çatı kat olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir.

Mimari projeye göre zemin kat ~820m², asma kat ~820m², çatı katı

~190m²'dir.

Zemin Kat: Zeminler vakumlu beton, seramik, duvarlar plastik boya, alçı siva, fayans, kapı pvc, ahşap doğrama mevcuttur.

Asma Kat : Zeminler vakumlu beton, seramik, duvarlar plastik boya, alçı siva, fayans, kapı pvc, ahşap doğrama mevcuttur.

Çatı Kat : Bölümlerde laminant, seramik, duvarlar duvar kağıdı, fayans, kapı ahşap doğrama 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 bulundurmak, 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

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
- ❖ Caddeden sokağa girişinin rampa olması

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.

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 bilmeseyse 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.
- ❖ Bu yöntemde, değerlendirilmesi 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 ve Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; söz konusu taşınmazın değer tespiti için taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ticari faaliyet gösteren işyeri için birim m² satış değerinin ve arsa birim m² değerinin tespit edilebilir olması.

4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine ve Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

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

ÖRNEK 1: Demax Gayrimenkul (0312 354 3434): Ostim Mega Center'da, daha işlek olan girişi düz olan sokakta, giriş kat 2*800m², üst kat 2*800m², ofis kat 2*500m², 2 adet gayrimenkul, 4.000.000 TL geçen yıl satıldığı bilgisi edinilmiştir. Zemin kat birim m² değeri:

$$4.000.000\text{TL}/(1600+1600/2+1000/4)=1509\text{TL}$$

ÖRNEK 2: Kalem Emlak (0 312 394 0494): 22.Cadde üzerinde, 200m² bodrum kat, 200m² zemin kat, 200m² 1.kat, 200m² 2.kat, 200m² teras katlı, toplam 1000m² kapalı alanlı, 1.900.000 TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Zemin kat birim m² değeri:

$$1.900.000\text{ TL}/(200/4+200+200*2/3+200*2/3+200/3)=3257\text{TL}$$

ÖRNEK 3: SN Gayrimenkul (0 312 395 1898): 21.Caddede, 400m² zemin kat, 400m² 1.kat, 200m² ofis katlı, toplam 1000m² kapalı alanlı, 1.990.000 TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Zemin kat birim m² değeri: $1.990.000 \text{ TL} / (400 + 400 * 2/3 + 200/3) = 2713 \text{ TL}$

ÖRNEK 4: Anadolu Gayrimenkul (0 542 484 0014): Yetkili ile yapılan görüşmede Abdulkadir Geylani Caddesi üzerinde, 2000m², aynı imar koşullarına sahip arsa, yakın zamanda 3.500.000TL ye satıldığı bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 5: Sentez Emlak (0312 395 8495): Yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu parselin konumu, imar durumu, şekli göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin 1800 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

Asma kat m² birim fiyatları zemin kat m² birim fiyatlarının 1/2 si, 1. Kat ve 2. Katlar fiyatları zemin kat m² birim fiyatlarının 2/3 ü, ofis katlarının zemin kat m² birim fiyatlarının 1/3 ve bodrum katlar ise zemin kat m² birim fiyatlarının 1/ 4 tür. Buna göre caddeye cepheli gayrimenkullerin zemin kat birim m² değerleri 2713-3257TL, sokakta yer alan gayrimenkullerin zemin kat birim m² değerleri 1509TL'dir. Arsa birim m² değerleri 1750-1800TL'dir.

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

Taşınmaza emsal caddede yer alan taşınmazların m² birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. 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, caddeden sokağa girişinin rampa olması dikkate alınarak m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şeklide tespit edilmiştir.

	m ²	TL/m ²	TL
Zemin Kat	820	1500	1.230.000,00
Asma Kat	820	750	615.000,00
Çatı Kat	190	500	95.000,00
	1830	Toplam	1.940.000,00

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 özellikleri ve kullanım fonksiyonlarının karşılaştırılması yapılarak 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.-Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

"4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler" başlığı altındaki veriler doğrultusunda, söz konusu bölgede emsal imara sahip arsa değeri ve bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmede arsa birim m² değeri 1800TL takdir edilmiştir.

Değerlemede mimari projedeki kapalı alan miktarı olan 1830m² dikkate alınmıştır.

Yapı kullanma izin belgesine göre binanın yapı sınıfı 3-B'dir.

2015 Yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri cetvelinden 3-B grubu yapılar için 700-TL/m² seçilmiştir.

Yıpranma oranı olarak 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel" den %10 alınmıştır.

$$\text{Arsa Payı: } 2000\text{m}^2 \times 500 / 2000 = 500\text{m}^2$$

$$\text{Arsa Payı Bedeli: } 500 \text{ m}^2 \times 1800\text{-TL/m}^2 = 900.000,00\text{-TL}$$

$$\text{Bina Bedeli: } 1830\text{m}^2 \times 700 \text{ TL/m}^2 \times 0,90(\text{yıpranma oranı}) = 1.152.900,00\text{-TL}$$

$$\text{Arsa + Bina Değeri Toplam} = 2.052.900,00\text{-TL}$$

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 29.12.2015 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 "Sanayi Alanı" imarlı olması, hali hazırdaki imarı ile değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi aktivitenin yoğun olması nedeni ile taşınmazın sanayi alanı olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.14- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyet halinde değerlendirilmiş olup, değer takdiri bağımsız bölüm için yapılmıştır. Bu değerleme 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 42715 ada, 3 numaralı parselde yer alan atölye vasfı ile kayıtlı 3 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 ve Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre	1.940.000,00	TL			
Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre	2.052.900,00	TL			
Nihai Değer Takdiri	1.996.450,00	TL	~	2.000.000,00	TL

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Parsel üzerinde hali hazırda projelendirilmiş ve tamamlanmış yapı bulunduğundan proje geliştirme yaklaşımı yöntemine, nakit akış yöntemi yaklaşımı için sağlıklı ve yeterli veri bulunamaması sebebiyle nakit akış yöntemi yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafından 28.06.2007 tarih onaylı mimari proje, 01.08.2007 tarih, 2007/24 nolu yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

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

Gayrimenkulün GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 23.12.2015 tarih ve 2015/155 sayılı belgesinde ifade edilmiştir.

5.5- KDV Oranları

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.

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 "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" hesaplanarak yapılmıştır.

Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 42715 ada, 3 numaralı parselde yer alan Betonarme İşyeri ve Arsası vasıflı ana taşınmaz dahilindeki atölye vasfı ile kayıtlı 3 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 2.000.000,00-TL (İkimilyonTürkLirası)

değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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 2.360.000,00.-TL
(İkimilyonüçyüzaltmışbinTürkLirası)

değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 14.01.2016

İş bu rapor ekleri ile birlikte 46 (Kırkaltı) sayfadan oluşmaktadır.


Kontrol Eden
Murat ATALAY
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400994


Hazırlayan
Uğur EGE
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401976

14.01.2016 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	3.0252	3.0373
EURO	3.2986	3.3118

EKLER

- Tapu Kayıt Belgesi
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje Örneği
- 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.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.01.2016 15:15:55	2016-3254	20160114-684-F01134	17,50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	2000.00000 m ²	
Zemin No	12016765	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok.) / (Kat. ZEMİN+ASMA+ÇATI.KAT) / (Giriş.) (Bağ.Böl.No: 3)	
İli / İlçe	ANKARA / YENİMAHALLE	Arsa Pay / Payda	500/2000	
Kurum Adı	Yenimahalle TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ATOLYE	
Mahalle / Köy Adı	YUVA Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	104 / 10231	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME İŞYERİ VE ARSASI	
Ada / Parsel	42715 / 3	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	104 / 10229	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 19/10/2006		20.11.2006 - 22316	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	1 / 1	Satış - 23.3.2011 - 12796

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2500000,00	1.0	18.11.2008 - 19953
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	3000000,00	2.0	18.11.2008 - 19965

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Yenimahalle TM YUVA Mahallesi:42715 Ada 3 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN+ASMA+ÇATI.KAT 3 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	18.11.2008 - 19953
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2500000,00	1.0	18.11.2008 - 19953
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	3000000,00	2.0	18.11.2008 - 19965

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2016 / 15:23

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Yenimahalle TM YUYVA Mahallesi 42715 Ada 3 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN+ASMA+ÇATI.KAT 3 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	18.11.2008 - 19965

Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2016 / 15:23

2

Yapı Denetimi					
102 Adı Soyadı	103 TC Kimlik No	104 Tiba nokta adresi	105 Adres	106 Unvan	107 İmza
Mühür	H PINAR GÜNEŞTİRE	35301107648	8258	GMM BLY AKINCILAR SK. NO:1/5 MALTEPE / ANKARA	
Şef	M. NEDİM ÖZGEN	15965343498	3838	GMM BLY AKINCILAR SK. NO:1/5 MALTEPE / ANKARA	
Çevre	ALİ İLHAN	15925192410	3833	GMM BLY AKINCILAR SK. NO:1/5 MALTEPE / ANKARA	
Makineci Yetkili	AHMET ALPAR	35007182962	4258	GMM BLY AKINCILAR SK. NO:1/5 MALTEPE / ANKARA	

Yapı Denetim Kuruluşu				
108 Kuruluşun Adı	109 Kuruluma ait adres, TC kimlik no	110 Şişe no ve no	111 Adres	112 İmza
SANİTİF YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	HASAN KANAKLIŞ 103497/78520	7890133291	GMM BLY AKINCILAR SK. NO:1/5 MALTEPE / ANKARA	

Mimari Proje MÜHÜRÜ			
113 Adı Soyadı	114 TC Kimlik No	115 Tiba nokta adresi	116 Adres
AYŞE ÖZGEN	50701556328	23117	UZAYÇI CADDESİ NO:50/AKİDİSTİM / ANKARA

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		
118 Değer (%)	119 Varsa tarih	120 Makbul tutarı

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler				
121 Müktefa vergi türü	122 Öne	123 Tarih	124 Müktesat	125 Tutar
1. VERGİSİZ VE HARÇLAR VERGİSİ	YAZI	10.07.2007	20649	06TİM END. YAT. ŞL.A.Ş.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

126. Diğer hususlar

Tarih: 10.07.2007
 1. SÖĞEKAL SİGORTALAR KURUMU ANKARA SİGORTA İ. MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.04.2007 TARİHİNDE 043191 SAYILI YAZISI İLE LİSANSIZLIK BELGESİ VERİLMİŞTİR.
 2. 06.07.2007 TARİHİNDE 8307 SAYILI ANK. B.S. BLD. TEKN. İŞL. BAŞKANLIĞI KAMU İZİN VE NUMARATA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ İSTİM MAHALLESİ 1424 SÖKAK NO 4 KÖYÜ ADA 1 PARSEL KAPİ NUMARASI
 3. 07.07.2007 TARİHİNDE SANİTİF YAPI DENETİM LTD. ŞTİ TEKNİK RAPOR
 4. 01.08.2007 TARİHİNDE SİTE SAKLI ANKARA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KANAL İZİN
 5. 02.08.2007 TARİHİNDE 140 SAYILI TEKNİK İZİN İLE İZİN MÜDÜRLÜĞÜ TEKNİK İZİN VİZESİ
 6. 02.08.2007 TARİHİNDE İKİNCİ BAŞKANLIĞI YAPI DENETİM KOMİSYON BAŞKANLIĞININ 1400/07 SAYILI YAPYA İZİN BELGİ FORMU

Yapı sahibinin 26.12.2006 günlü beyanname üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhuab ile ilgili yapıya, detaylarını belirtilen, KİSİM KULLANMA İZİN verilen bina ve bölümler ile ilgili, yapının tüm bölümleri incelenecek. İmar Kanunu'na, Yapı Denetim Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklere, ruhuab ve akterine, Sismal ve diğer kurullara, Tüm Standartlarına, Yapı Ruhuab durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında her ne amaçla baharınca sahaca görülmüştür. Açılışta ruhuab alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı ayrıca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen im yapı sahibine ve diğer sorumluların Kanunu, Ruhuab ve akterine aykırılıktan doğacak sorumlulukları ve her türlü vergi, resim ve harç bedava yükümlülüklerinden kurtulmuş.

Bina Mahallesi Teknik Eden Teknik Görevliler		
127 Adı Soyadı, Adres, TC Kimlik No, İmza, Tarih	128 Adı Soyadı, Adres, TC Kimlik No, İmza, Tarih	129 Adı Soyadı, Adres, TC Kimlik No, İmza, Tarih
Sonu DİRÜCAN Su ve Akışım Tek. <i>Sonu DİRÜCAN</i>	Mehmet Ali SAKİT <i>Mehmet Ali SAKİT</i>	İrfan TOBRUL İnşaat Mühürü <i>İrfan TOBRUL</i>
130 Başka bir teknik görevli Adı Soyadı, Adres, TC Kimlik No, İmza, Tarih	131 Başka bir teknik görevli Adı Soyadı, Adres, TC Kimlik No, İmza, Tarih	132 Başka bir teknik görevli Adı Soyadı, Adres, TC Kimlik No, İmza, Tarih
Adem ARICI Mühürü <i>Adem ARICI</i>	ANNE NURAN Mühürü <i>ANNE NURAN</i>	Sith... 2. Başkan <i>Sith...</i>



		OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		DÖKÜMAN NO	
				REVİZYON NO	
		PROJE BAŞLIĞI FORMU		REVİZYON TARİHİ	
				YAYIN TARİHİ	
ADA		42715		SAYFA NO	
				PARSEL	
		3		TARİH :	
MALİKİ		İLİGİLİ EVRAKLAR			
Ostim END. İŞ. YATIRIM A.Ş.		20.06.07 Tarihli 7.50m 18.73m Topu Topu Bol			
		16.07.07 Tarihli 25.750 sayılı sözleşme			
		20.06.07 Tarihli 17336 sayılı İnce beğenir			
		12.09.05 Tarihli 27246 sayılı Valilik kararı			
TAPU TESCİL DURUMU		20.06.07 Tarihli Yatah 18.73m Topu Topu Bol			
ARAZİ DURUMU		13.06.07 Tarihli 2507/14 sayılı Ostim OSB Grup Topu			
ARAZİYİ KONTROL EDEN		" " " " " " " " " " " " " "			

MÜKTESEPLER			
PROJEYİ TETKİK EDEN	KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
	ADEM ARICI İmar Müdürü	28-06-2007	ADEM ARICI İmar Müdürü

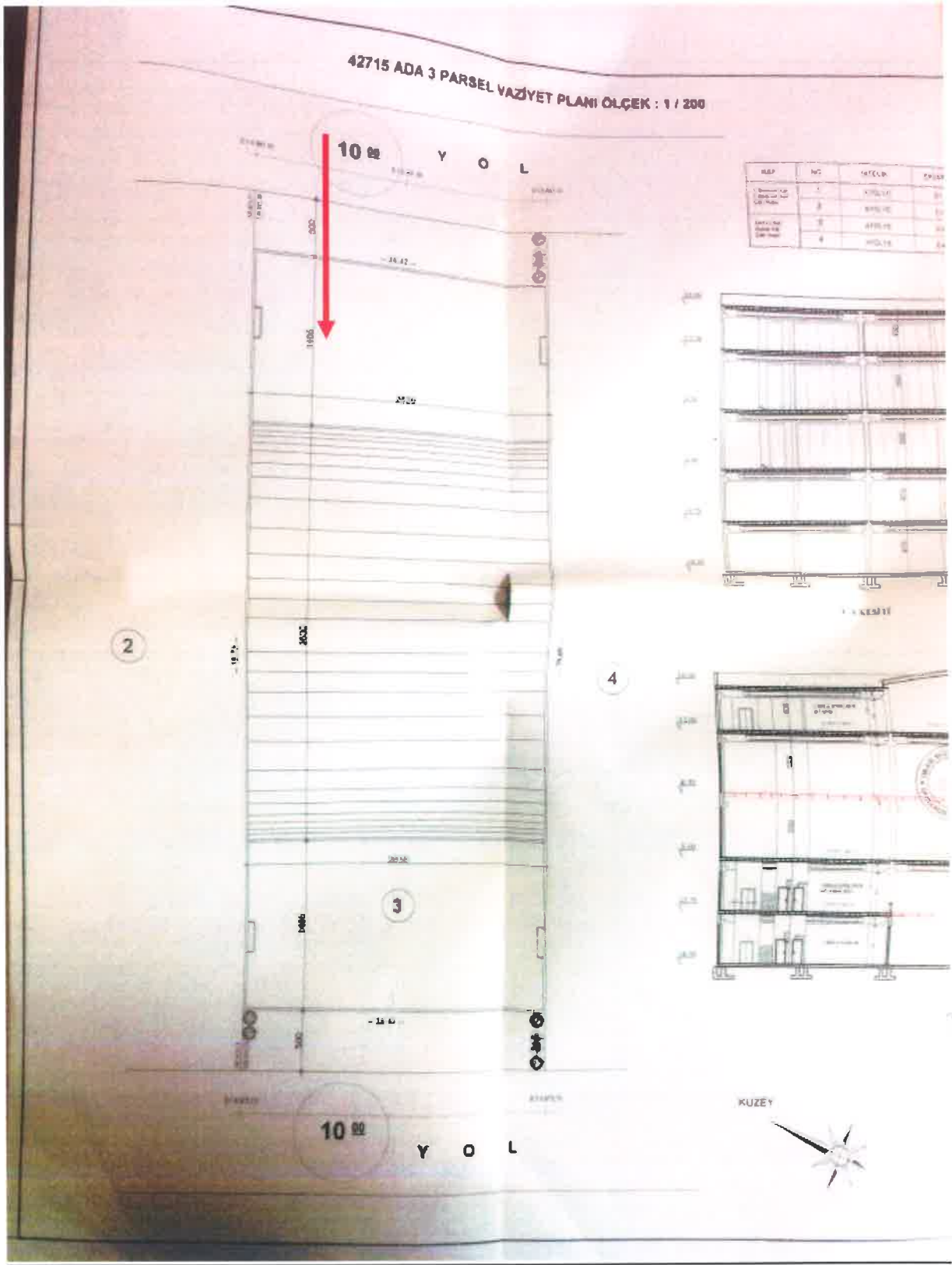
Bu planda yazılı mahal isimleri Açma ve İşletme ruhsatı verecek kuruluşlara da uygun görsüdüğü takdirde geçilir.

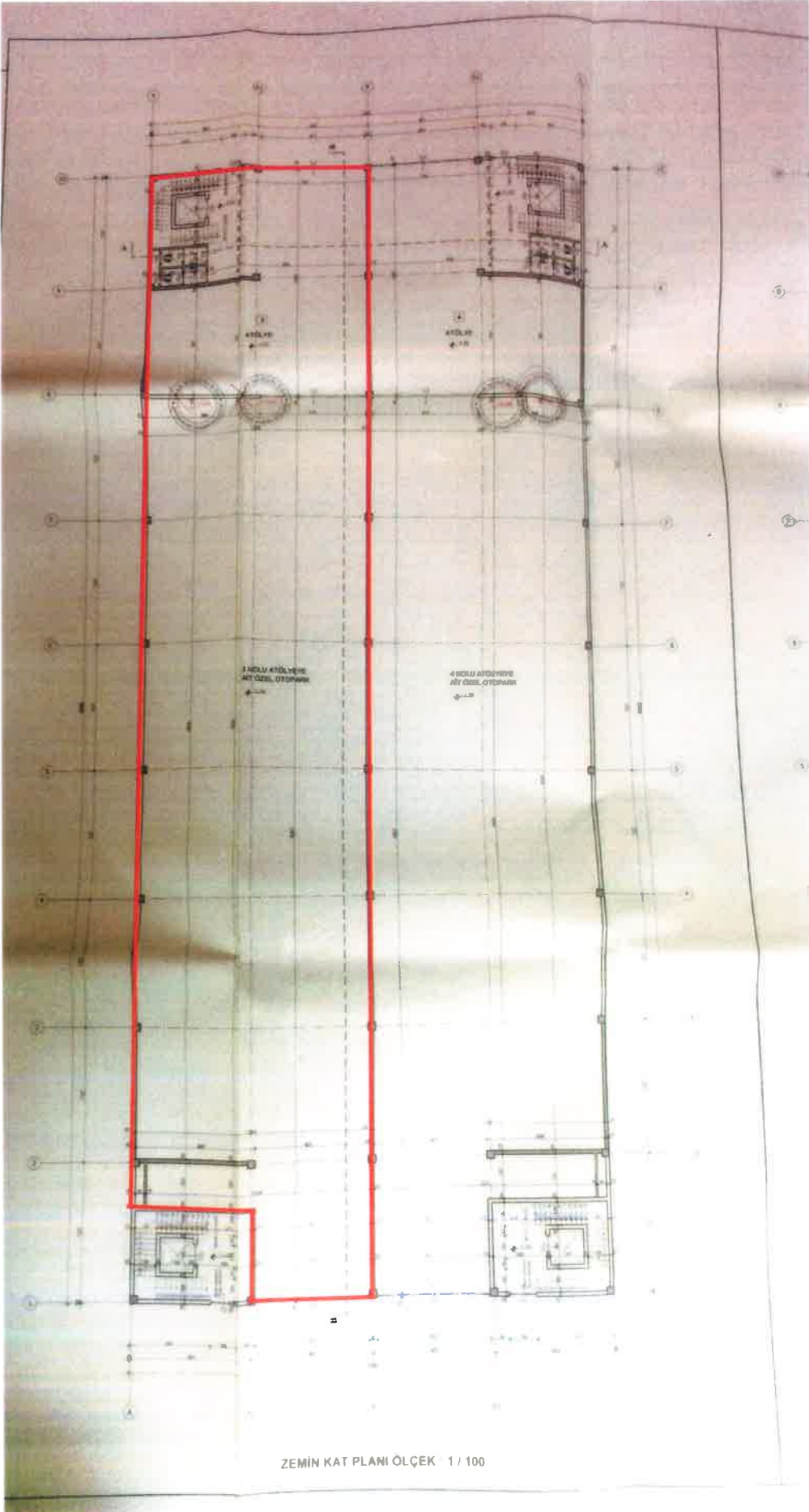
Bitişik parsellerin mevcut durumuna göre gerekli görüldüğü hallerde Betonarme projesi inşaat aşamasında İKSA projesi aranacaktır.

Mimar _____ Ayşe ÖZBEN tarafından kendi sorumluluğunda İmar Kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış bu projelerin yapılan kontrolde görülen intibaksızlıkları düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu estesine göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilecek ve inşaat ameliyatı sırasında tahahür edebilecek intibaksızlıklar için herhangi bir ziyan husulüne meydan vermeyecek surette Yapı denetim kuruluşunun Müdürlüğüne bildirim yapılmıştır.

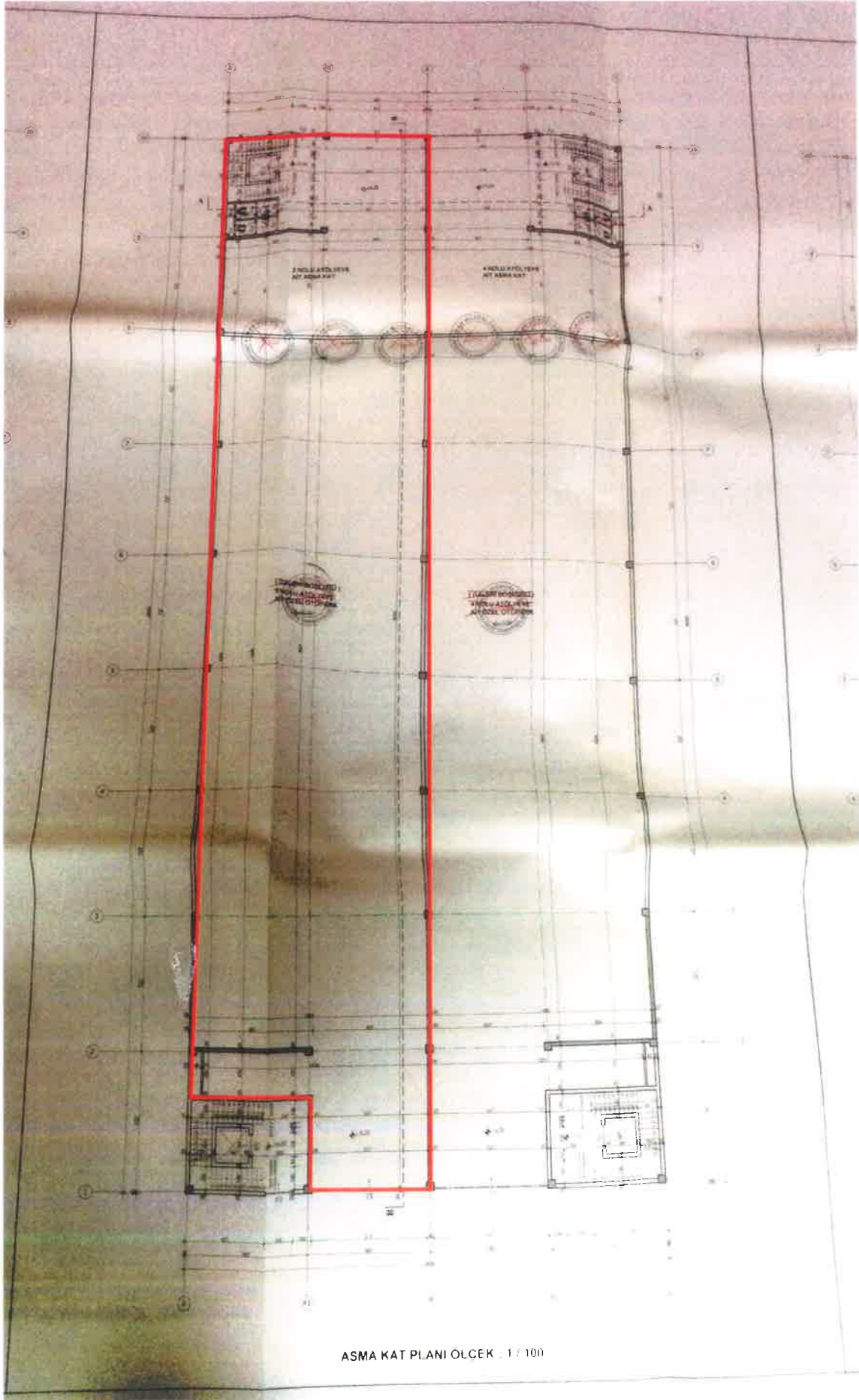
ostim
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İmar Müdürlüğü
100 Yıl Bulvarı No: 100000 ANKARA
Ostım V.D. Blok: 348 012 2545

1- 2007/24
İMAR MÜDÜRÜ
ADEM ARICI
İmar Müdürü
OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

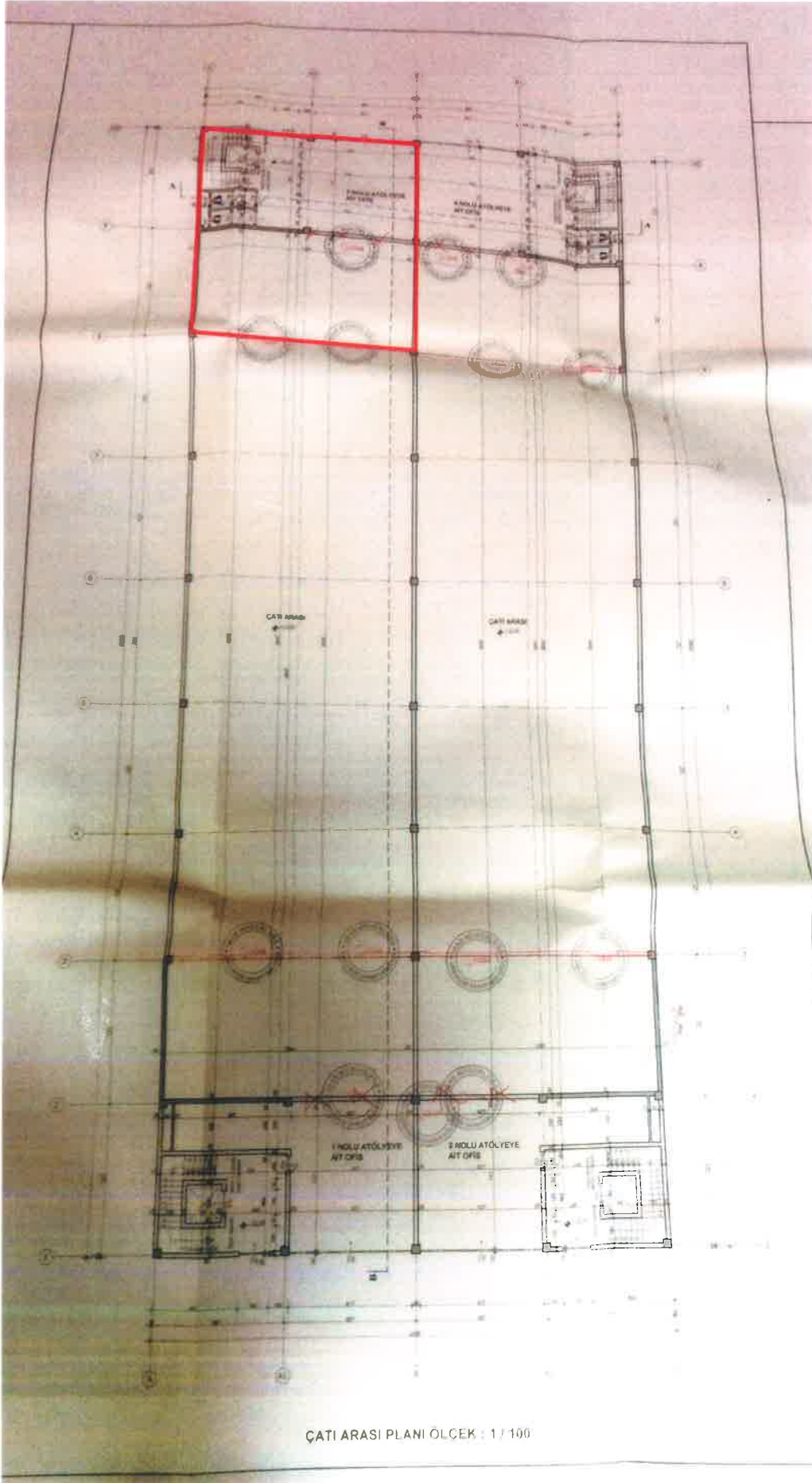




ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK 1 / 100



ASMA KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 100









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 Şirketimiz payları Borsa İstanbul A.Ş. 'de işlem görmesinden dolayı UFRS kapsamında düzenlenen finansal tablolarda kullanılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederiz

Saygılarımızla...


Bünyamin KANDAZOĞLU
Direktör
(Gayrimenkul, İdari ve Mali İşler)


Abdullah ÇÖRTÜ
Genel Müdür