

2016

EKSPERTİZ RAPORU



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



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

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

Güventepe Mah. Karaballı Cad.
(61295 Ada 7 Parsel)
Yenimahalle / ANKARA

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş./ANKARA
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 14.12.2015 – 602973
RAPORUN KONUSU	: Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki "dükkan" vasfı ile kayıtlı 63-64 bağımsız bölüm nolu taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki satış değeri tespiti.
RAPOR TARİH VE NO	: 29.01.2016 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 taşınmazların tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanmıştır. (Takbis sisteminden bakılmaya başlandıktan itibaren tapu müdürlüğünde tapu kütüğünün incelemesine izin verilmemektedir.) 63 bağımsız bölüm: -Beyan: Yönetim Planı 06.12.2011 -Şerh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. 11.11.2015/51467 -İpotek: Türk Ekonomi Bankası A.Ş. 1.000.000,00 1.Derece 08.07.2015/32737 64 bağımsız bölüm: -Beyan: Yönetim Planı 06.12.2011 -Şerh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. 11.11.2015/51467 -İpotek: Türk Ekonomi Bankası A.Ş. 1.000.000,00 1.Derece 08.07.2015/32735
KISITLILIK HALİ	: Tapu kütüğünde Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki "dükkan" vasfı ile kayıtlı 63-64 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan "Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır." şerhi kısıtlılık hali olarak görülmektedir.
İMAR DURUMU	: Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsel, E:2,25-Hmax:Serbest, Konut Alanı imarlıdır.

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: (0.312) 231 37 37 pbx · Ankara/Yenimahalle (61295 Ada) 7 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

DEĞERİ	<p>Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki "dükkan" vasfı ile kayıtlı;</p> <p>63 bağımsız bölüm nolu dükkana: Yasal KDV hariç 595.000,00TL (BeşyüzdoksanbeşbinTürkLirası)</p> <p>64 bağımsız bölüm nolu dükkana: Yasal KDV hariç 605.000,00TL(AltıyüzbeşbinTürkLirası)</p> <p>: Toplam Yasal KDV Hariç Satış Değeri 1.200.000,00-TL (BirmilyonikizyüzbinTürkLirası)</p> <p>63 bağımsız bölüm nolu dükkana: Mevcut KDV hariç 700.000,00TL(YediyüzbinTürkLirası)</p> <p>64 bağımsız bölüm nolu dükkana: Mevcut KDV hariç 710.000,00TL(YediyüzonbinTürkLirası)</p> <p>Toplam Mevcut KDV Hariç Satış Değeri 1.410.000,00-TL (BirmilyondörtüyonbinTürkLirası)</p> <p>değerleme tarihi itibariyle tahmin ve takdir edilmiştir.</p>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Uğur EGE (SPK Lisans No: 401976)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	: 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. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx · Ankara/Yenimahalle İlçe 12950 Ada 7 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

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

Osmanlı Bankası Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 412 00 00 Adana Bölge Tel: (0322) 352 45 78

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](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 Emperyal Yatırımlar ve İşletmeler 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

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.**

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

İstanbul Bölge (Kırsal) Yatırımlar ve İşletmeler A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara/ Yenimahalle (Etiler) Bölge (Etiler) Yatırımlar ve İşletmeler 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

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 29.01.2016 tarihinde 602973 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, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki "dükkan" vasfı ile kayıtlı 63-64 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara 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 29.01.2016 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

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

İstanbul Bölge (Avrasya) Yat. (0212) 216 11 11 · İstanbul Bölge (Anadolu Yakası) 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx · Ankara/Yenimahalle (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

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

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

İstanbul Bölge (Atırya) Yetkili Kuruluş 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara/İstanbul/Adana/İzmir/Trabzon/Bursa/Kayseri/Diyarbakır Şubeleri 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

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 yerleştirilmesi 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 şubelerini 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

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

Osmanlı Bulvarı Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 444 1293 (Adana) 7-Passej

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, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki "dükkan" vasfı ile kayıtlı 63-64 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara 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) 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

- 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 gayrimenkuller; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Güventepe Mahallesi, Karaballı Caddesinde yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlara, toplu taşıma araçları olan otobüs ve minibüs güzergahında olan taşınmazın herhangi bir ulaşım problemi bulunmamaktadır.

Bölgede; Şentepe Merkez Cami, Özel Ankara Çocuk Kalbi Anaokulu, konutlar ve işyerleri bulunmaktadır.



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 (Sarıyer) Katılım ve İşletme Abi. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 444 73 60 Ankara Bölge (Etiler) Tel: (0312) 444 73 60

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

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Yenimahalle
Mahallesi : Güventepe
Köyü : --
Mevkii : --
Ada No : 61295
Parsel No : 7
Yüzölçümü : 3.557,00 m²
Ana Taş. Niteliği : Arsa

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Pay	Payda	Kat No	Cilt No	Sayfa No
63	Dükkan	109	/ 3557	Bodrum	20	1960
64	Dükkan	108	/ 3557	Bodrum	20	1961

Yevmiye No : 65880
Tapu Tarihi : 13.12.2013
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 taşınmazların tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanmıştır.

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: (0 212) 231 37 37 pbx · Ankara/Yenimahalle (61295 Ada) 7 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

63 bağımsız bölüm:

-Beyan: Yönetim Planı 06.12.2011

-Şerh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. 11.11.2015/51467

-İpotek: Türk Ekonomi Bankası A.Ş. 1.000.000,00 1.Derece

08.07.2015/32737

64 bağımsız bölüm:

-Beyan: Yönetim Planı 06.12.2011

-Şerh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. 11.11.2015/51467

-İpotek: Türk Ekonomi Bankası A.Ş. 1.000.000,00 1.Derece

08.07.2015/32735

-Taşınmazların mülkiyeti 13.12.2013 tarihinde el değiştirmiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

➤ Tapu Kayıt Belgesi

➤ İmar Durumu Sureti

- Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğünden teyit edilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgesi

- 24.10.2011 tarih 815 nolu yapı ruhsatı

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 19.06.2015 tarih, 207 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi binanın tamamı için verilmiştir.

➤ Mimari Proje

- 25.08.2011 tarih onaylı Yenimahalle Tapu 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 Yenimahalle Tapu 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

İstanbul Bölge (Avrasya) Yetkili Kuruluşlar ve İşletmelerin 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara/Yetkili Kuruluşlar ve İşletmelerin 4. Bölge (Ege) 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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel 1/1000 lik uygulama imar planı dahilinde parsel, çekme mesafeleri 5-10m, E:2,25-Hmax:Serbest, Konut Alanı imarlıdır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların 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 yapı denetim kuruluşu, Aden Yapı Denetim Ltd.Şti., Yeniçağ Mah. Ragıp Tüzün Cad. No:107/1 Yenimahalle/ANKARA

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](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

İstanbul Bölge (Atırya) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara/Yenimahalle (E:2,25-H:12,50-Ada:7-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

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Tarih

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline getirilmiştir.

Coğrafya

Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir.

Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü Mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye Köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı'nı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer.

İdari Durum

Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 54 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibariyle ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

Ekonomik Durum

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçe sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır. Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçedeki, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes

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

Sanayi Bölgesi (Yeniye) Yatırımları ve İşletmelerinin 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 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

İşyerleri, Başkent Oto Sanayi ve GİMAT bulunmaktadır. Birçok büyük alışveriş ^{Sermayesi: 7.000.000 TL.} merkezi ilçede yer almaktadır. ANKAmall, Acity Alışveriş Merkezi, Atlantis Alışveriş Merkezi, CarrefourSA Alışveriş Merkezi, Batıpark Alışveriş Merkezi, Park Vera Alışveriş Merkezi, Podium Alışveriş Merkezi, Gimart Alışveriş Merkezi ilçede bulunmaktadır.

Ankara'nın en büyük mezarlığı olan, Karşıyaka Mezarlığı da buradadır.

Tarihi ve Turistik Yerler

Akköprü

İlçenin tarihini vurgulayan eserler arasında Bizans döneminde yaptırılmış, Selçuklu hükümdarı 1. Alaaddin Keykubat döneminde onarılmış Bağdat Ticari Yolu ile Ankara Çayı üzerinde bulunan Akköprü, Yenimahalle'nin Varlık Mahallesi'nin İstanbul Devlet Asfaltının kenarında olup, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur ve tarihi özelliğini korumaktadır.

Atatürk Orman Çiftliği

Atatürk tarafından parası bizzat ödenmek kaydı ile 5 Mayıs 1925 tarihinde kurulan Atatürk Orman Çiftliği ilçe sınırları içerisinde olup, halka dinlenme ve örnek çalışmaları ile hizmetini sürdürmektedir.

Ankara Hayvanat Bahçesi

Ankara Hayvanat Bahçesi, Atatürk Orman Çiftliği içerisinde yer almaktadır. Atatürk'ün direktifi ile 29 Ekim 1940 yılında hizmete açılmıştır. Kuruluş amacı, halka yerli ve yabancı hayvan çeşitlerini tanıtmak ve özelliklerini öğretmek, hayvan ve doğa sevgisini aşılaktır. Bugün 178 çeşit hayvan barındırmaktadır. Yılda ortalama 1 milyon insan tarafından ziyaret edilmektedir.

75. Yıl Ankara Hipodromu

1988 yılında yapılan ve hizmete giren 75. Yıl Ankara Hipodromu, 1.383.282 m² alan üzerine kurulmuş olup, tribün binası, zemin ve 4 kattan oluşmaktadır. Tribün binasında 8 adet yürüyen merdiven, 6 adet asansör, numaralı localar, seyir terasları, Cumhurbaşkanı ve kordiplomatik locası vardır. 6.400'ü ayakta, 2.300'ü oturan olmak üzere 8.700 seyirci kapasitelidir.

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

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) Yatırımlar ve İşletmeler A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 407 70 00 (24) 7 Passat

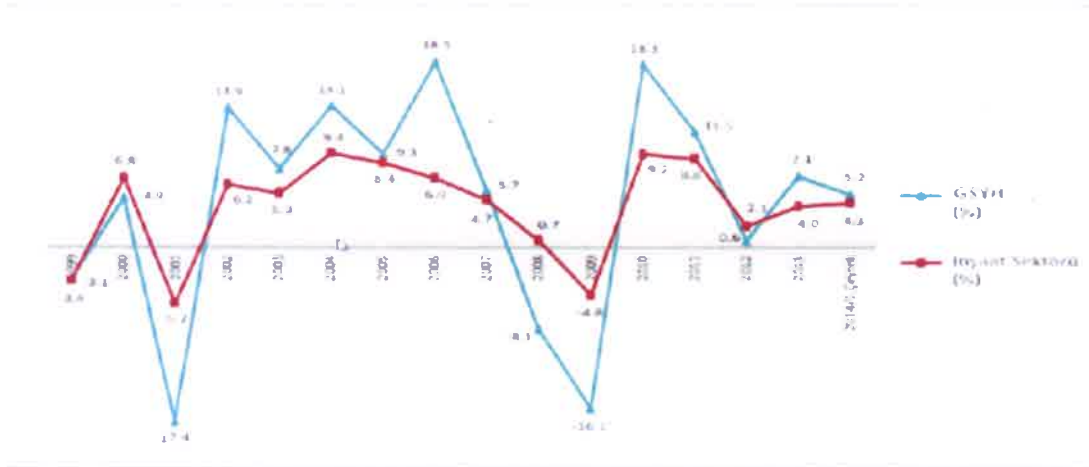
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32

mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek 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 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 müteakabiliyet yasası ile yabancıya konut satışında

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 (Ankara) Yetkili ve İşletme A.B.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx - Adana Bölge Tel: (0322) 352 45 78

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

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)

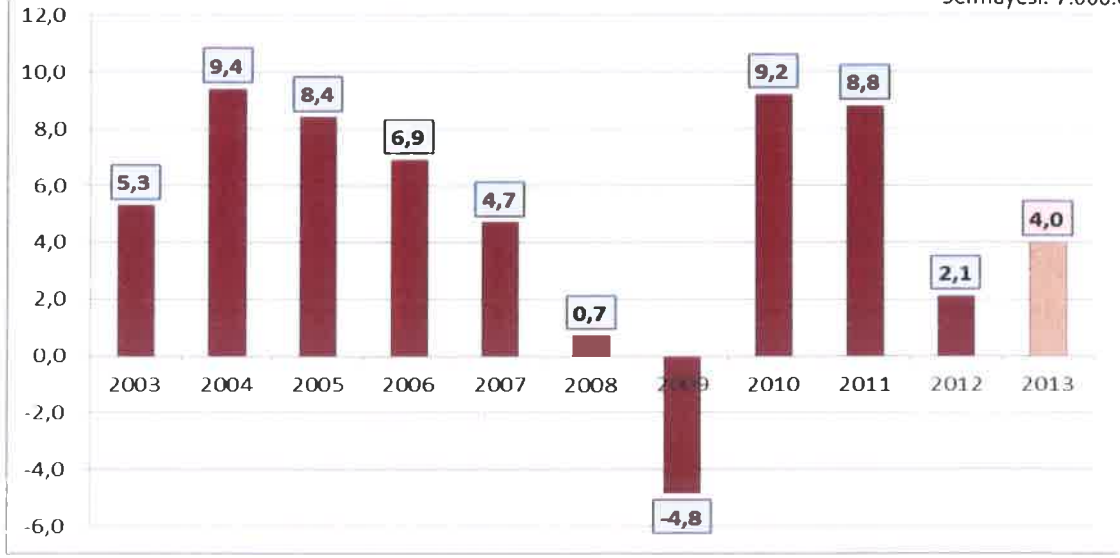
VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

İstanbul (Türkiye) Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 478 12 12 / Yerleşim Bölge Tel: (0212) 478 12 12

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



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 görmektedir. Aynı zamanda müteakabiliyet 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 "Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır" şerhi bulunması nedeni ile satışları güç olup şerhlerin kaldırılması 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

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 (Atriyum) Yat. (Oran) M. İş. Br. A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 412 12 12 (Atriyum) Yat. (Oran) M. İş. Br. A.Ş. 2. Bölge (Etiler) Tel: (0212) 412 12 12

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

Ana Taşınmazın Özellikleri

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina 2 bodrum kat +zemin kat +15 normal kat olarak inşa edilmiş olup 64 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

1.Bodrum katta 2 adet dükkan, zemin katta 2 adet mesken, diğer normal katların her birinde 4 adet mesken bulunmaktadır.

63 Bağımsız Bölüm Nolu Dükkanın Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Güventepe Mahallesi, 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki bodrum kat 63 bağımsız bölüm nolu dükkanır.

Söz konusu ana taşınmaz 2 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir.

M² dağılım cetveline göre bodrum kat 63 bağımsız bölüm nolu dükkan brüt 199,03m²'dir.

Yerinde yapılan incelemelerde duvarlar dışarı doğru örülerek dükkana ~35m² kapalı alan ilavesi yapılmış olup tadilat ile düzeltilebilir durumdadır.

Bölümde zeminler seramik, duvarlar plastik boya, alçı sıva, kapı alüminyum doğrama mevcuttur.

64 Bağımsız Bölüm Nolu Dükkanın Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Güventepe Mahallesi, 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki bodrum kat 64 bağımsız bölüm nolu dükkanır.

Söz konusu ana taşınmaz 2 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir.

M² dağılım cetveline göre bodrum kat 64 bağımsız bölüm nolu dükkan brüt 201,02m²'dir.

Yerinde yapılan incelemelerde duvarlar dışarı doğru örülerek dükkana ~35m² kapalı alan ilavesi yapılmış olup tadilat ile düzeltilebilir durumdadır.

(64 nolu bağımsız bölüme ayrıca ilave edilen apartmana ait depo ve su sayaç yeri mevcut duruma eklenmemiştir.)

Bölümde zeminler mermer, duvarlar plastik boya, alçı sıva, kapı alüminyum doğrama mevcuttur.

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

İstanbul Şubesi (Atıfpa) Yatırım ve Değerleme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx · Ankara/Yenimahalle (61295 Ada) 74 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

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- ❖ Kısıtlayıcı takyidat olması

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- ❖ Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirme konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

İstanbul Şube (Avriva) Yatırımlar ve İşletmeler A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara Şubesi (Avriva) Yatırımlar ve İşletmeler A.Ş. 7. 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

- ❖ 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 bilmeseye 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, değerlendirme 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.

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 (Antalya) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0.212) 470 11 11 • Ankara Yatırım ve İşletme A.Ş. 1. Bölge (Etiler) Tel: (0.312) 470 11 11 • İstanbul Yatırım ve İşletme A.Ş. 1. Bölge (Etiler) Tel: (0.212) 470 11 11 • 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

Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; söz konusu taşınmazın değer tespiti için taşınmaz ile aynı bölgede yer alan dükkan için birim m² 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: Binkoz Emlak (0312 343 4010): Karaballı Caddesinde, 20m² dükkan, 75.000 TL'den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 2: Tuğra Grup (0312 321 1515): Demirbağ Caddesinde, 450m² dükkan, 1.400.000 TL'den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 3: Huzur Emlak (0312 344 8500): Yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu gayrimenkulün, konumu vb. özellikleri göz önünde bulundurulduğunda birim m² değerinin ~3.000 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 4: Varlık Emlak (0312 327 5550): Yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu gayrimenkulün, konumu vb. özellikleri göz önünde bulundurulduğunda birim m² değerinin ~3.000 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 5: Binkoz Emlak (0312 343 4010): Yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu gayrimenkulün, konumu vb. özellikleri göz önünde bulundurulduğunda birim m² değerinin ~3.000 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 6: Binkoz Emlak (0312 343 4010): Karaballı Caddesinde, aylık 450 TL kira getirisi olan, 20m² dükkan, 75.000 TL'den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 7: Tuğra Grup (0312 321 1515): Demirbağ Caddesinde, aylık 8000 TL kira getirisi olan, 450m² dükkan, 1.400.000 TL'den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 8: Çağrı Gayrimenkul (0312 330 1314): Karaballı Caddesi, 734/2. Sokakta, 140m² dükkan, aylık 1800TL'den kiralık 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

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

Osmanbey (Atırla) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 477 83 00 (129 50 Adet) 7 Parçeli

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı Karşılaştırmalı Veriler	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Alan (m ²)	20	450	1	1	1
İstenilen Fiyat (TL)	75.000	1.400.000	3000	3000	3000
Birim Fiyat (TL/m ²)	3750	~3100	3000	3000	3000
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	-%20	-	-	-	-
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	3000	~3100	3000	3000	3000
Emsal Birim Fiyat Ortalaması	3020 TL/m ²				

Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı ve konumu dikkate alınarak m² birim bedeli 3020TL alınarak, aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

63 bağımsız bölüm nolu dükkan:

Yasal değer: $199,03m^2 * 3020TL/m^2 = 601.070,60$ TL

Mevcut Değer: $(199,03m^2+35m^2) * 3020TL/m^2 = 706.770,60$ TL

64 bağımsız bölüm nolu dükkan:

Yasal değer: $201,02m^2 * 3020TL/m^2 = 607.080,40$ TL

Mevcut Değer: $(201,02m^2+35m^2) * 3020TL/m^2 = 712.780,40$ TL

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.

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 Şubesi (Atrium) Yat. (0.212) 277 15 88 • İstanbul Şubesi (Abs) 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0.212) 277 15 88 • Ankara Şubesi (Yeni Mahalle) Tel: (0.312) 231 72 74 • Bursa Şubesi (Atrium) Yat. (0.224) 240 28 29 • 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

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 6	Örnek 7	Örnek 8		
Alan (m ²)	20	450	140		
İstenilen Fiyat (TL/ay)	450	8000	1800		
Birim Fiyat (TL/m ² /ay)	22,5	17,77	~12,86		
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	-%20	-%10	+%10		
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ² /ay)	18	~16	~14,15		
Emsal Birim Fiyat Ortalaması	16,05 TL/m ² /ay				

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda gayrimenkulün aylık birim m² kira bedeli olarak 16,05TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının büro vasıflı gayrimenkul için net gelir/değer oranı olarak 0,065 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Değeri=Yıllık Kira/Kapitalizasyon Oranı

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 (Atrium) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 477 10 10 / 477 10 11 / 477 10 12 / 477 10 13 / 477 10 14 / 477 10 15 / 477 10 16 / 477 10 17 / 477 10 18 / 477 10 19 / 477 10 20 / 477 10 21 / 477 10 22 / 477 10 23 / 477 10 24 / 477 10 25 / 477 10 26 / 477 10 27 / 477 10 28 / 477 10 29 / 477 10 30 / 477 10 31 / 477 10 32 / 477 10 33 / 477 10 34 / 477 10 35 / 477 10 36 / 477 10 37 / 477 10 38 / 477 10 39 / 477 10 40 / 477 10 41 / 477 10 42 / 477 10 43 / 477 10 44 / 477 10 45 / 477 10 46 / 477 10 47 / 477 10 48 / 477 10 49 / 477 10 50 / 477 10 51 / 477 10 52 / 477 10 53 / 477 10 54 / 477 10 55 / 477 10 56 / 477 10 57 / 477 10 58 / 477 10 59 / 477 10 60 / 477 10 61 / 477 10 62 / 477 10 63 / 477 10 64 / 477 10 65 / 477 10 66 / 477 10 67 / 477 10 68 / 477 10 69 / 477 10 70 / 477 10 71 / 477 10 72 / 477 10 73 / 477 10 74 / 477 10 75 / 477 10 76 / 477 10 77 / 477 10 78 / 477 10 79 / 477 10 80 / 477 10 81 / 477 10 82 / 477 10 83 / 477 10 84 / 477 10 85 / 477 10 86 / 477 10 87 / 477 10 88 / 477 10 89 / 477 10 90 / 477 10 91 / 477 10 92 / 477 10 93 / 477 10 94 / 477 10 95 / 477 10 96 / 477 10 97 / 477 10 98 / 477 10 99 / 477 10 100 / 477 10 101 / 477 10 102 / 477 10 103 / 477 10 104 / 477 10 105 / 477 10 106 / 477 10 107 / 477 10 108 / 477 10 109 / 477 10 110 / 477 10 111 / 477 10 112 / 477 10 113 / 477 10 114 / 477 10 115 / 477 10 116 / 477 10 117 / 477 10 118 / 477 10 119 / 477 10 120 / 477 10 121 / 477 10 122 / 477 10 123 / 477 10 124 / 477 10 125 / 477 10 126 / 477 10 127 / 477 10 128 / 477 10 129 / 477 10 130 / 477 10 131 / 477 10 132 / 477 10 133 / 477 10 134 / 477 10 135 / 477 10 136 / 477 10 137 / 477 10 138 / 477 10 139 / 477 10 140 / 477 10 141 / 477 10 142 / 477 10 143 / 477 10 144 / 477 10 145 / 477 10 146 / 477 10 147 / 477 10 148 / 477 10 149 / 477 10 150 / 477 10 151 / 477 10 152 / 477 10 153 / 477 10 154 / 477 10 155 / 477 10 156 / 477 10 157 / 477 10 158 / 477 10 159 / 477 10 160 / 477 10 161 / 477 10 162 / 477 10 163 / 477 10 164 / 477 10 165 / 477 10 166 / 477 10 167 / 477 10 168 / 477 10 169 / 477 10 170 / 477 10 171 / 477 10 172 / 477 10 173 / 477 10 174 / 477 10 175 / 477 10 176 / 477 10 177 / 477 10 178 / 477 10 179 / 477 10 180 / 477 10 181 / 477 10 182 / 477 10 183 / 477 10 184 / 477 10 185 / 477 10 186 / 477 10 187 / 477 10 188 / 477 10 189 / 477 10 190 / 477 10 191 / 477 10 192 / 477 10 193 / 477 10 194 / 477 10 195 / 477 10 196 / 477 10 197 / 477 10 198 / 477 10 199 / 477 10 200 / 477 10 201 / 477 10 202 / 477 10 203 / 477 10 204 / 477 10 205 / 477 10 206 / 477 10 207 / 477 10 208 / 477 10 209 / 477 10 210 / 477 10 211 / 477 10 212 / 477 10 213 / 477 10 214 / 477 10 215 / 477 10 216 / 477 10 217 / 477 10 218 / 477 10 219 / 477 10 220 / 477 10 221 / 477 10 222 / 477 10 223 / 477 10 224 / 477 10 225 / 477 10 226 / 477 10 227 / 477 10 228 / 477 10 229 / 477 10 230 / 477 10 231 / 477 10 232 / 477 10 233 / 477 10 234 / 477 10 235 / 477 10 236 / 477 10 237 / 477 10 238 / 477 10 239 / 477 10 240 / 477 10 241 / 477 10 242 / 477 10 243 / 477 10 244 / 477 10 245 / 477 10 246 / 477 10 247 / 477 10 248 / 477 10 249 / 477 10 250 / 477 10 251 / 477 10 252 / 477 10 253 / 477 10 254 / 477 10 255 / 477 10 256 / 477 10 257 / 477 10 258 / 477 10 259 / 477 10 260 / 477 10 261 / 477 10 262 / 477 10 263 / 477 10 264 / 477 10 265 / 477 10 266 / 477 10 267 / 477 10 268 / 477 10 269 / 477 10 270 / 477 10 271 / 477 10 272 / 477 10 273 / 477 10 274 / 477 10 275 / 477 10 276 / 477 10 277 / 477 10 278 / 477 10 279 / 477 10 280 / 477 10 281 / 477 10 282 / 477 10 283 / 477 10 284 / 477 10 285 / 477 10 286 / 477 10 287 / 477 10 288 / 477 10 289 / 477 10 290 / 477 10 291 / 477 10 292 / 477 10 293 / 477 10 294 / 477 10 295 / 477 10 296 / 477 10 297 / 477 10 298 / 477 10 299 / 477 10 300 / 477 10 301 / 477 10 302 / 477 10 303 / 477 10 304 / 477 10 305 / 477 10 306 / 477 10 307 / 477 10 308 / 477 10 309 / 477 10 310 / 477 10 311 / 477 10 312 / 477 10 313 / 477 10 314 / 477 10 315 / 477 10 316 / 477 10 317 / 477 10 318 / 477 10 319 / 477 10 320 / 477 10 321 / 477 10 322 / 477 10 323 / 477 10 324 / 477 10 325 / 477 10 326 / 477 10 327 / 477 10 328 / 477 10 329 / 477 10 330 / 477 10 331 / 477 10 332 / 477 10 333 / 477 10 334 / 477 10 335 / 477 10 336 / 477 10 337 / 477 10 338 / 477 10 339 / 477 10 340 / 477 10 341 / 477 10 342 / 477 10 343 / 477 10 344 / 477 10 345 / 477 10 346 / 477 10 347 / 477 10 348 / 477 10 349 / 477 10 350 / 477 10 351 / 477 10 352 / 477 10 353 / 477 10 354 / 477 10 355 / 477 10 356 / 477 10 357 / 477 10 358 / 477 10 359 / 477 10 360 / 477 10 361 / 477 10 362 / 477 10 363 / 477 10 364 / 477 10 365 / 477 10 366 / 477 10 367 / 477 10 368 / 477 10 369 / 477 10 370 / 477 10 371 / 477 10 372 / 477 10 373 / 477 10 374 / 477 10 375 / 477 10 376 / 477 10 377 / 477 10 378 / 477 10 379 / 477 10 380 / 477 10 381 / 477 10 382 / 477 10 383 / 477 10 384 / 477 10 385 / 477 10 386 / 477 10 387 / 477 10 388 / 477 10 389 / 477 10 390 / 477 10 391 / 477 10 392 / 477 10 393 / 477 10 394 / 477 10 395 / 477 10 396 / 477 10 397 / 477 10 398 / 477 10 399 / 477 10 400 / 477 10 401 / 477 10 402 / 477 10 403 / 477 10 404 / 477 10 405 / 477 10 406 / 477 10 407 / 477 10 408 / 477 10 409 / 477 10 410 / 477 10 411 / 477 10 412 / 477 10 413 / 477 10 414 / 477 10 415 / 477 10 416 / 477 10 417 / 477 10 418 / 477 10 419 / 477 10 420 / 477 10 421 / 477 10 422 / 477 10 423 / 477 10 424 / 477 10 425 / 477 10 426 / 477 10 427 / 477 10 428 / 477 10 429 / 477 10 430 / 477 10 431 / 477 10 432 / 477 10 433 / 477 10 434 / 477 10 435 / 477 10 436 / 477 10 437 / 477 10 438 / 477 10 439 / 477 10 440 / 477 10 441 / 477 10 442 / 477 10 443 / 477 10 444 / 477 10 445 / 477 10 446 / 477 10 447 / 477 10 448 / 477 10 449 / 477 10 450 / 477 10 451 / 477 10 452 / 477 10 453 / 477 10 454 / 477 10 455 / 477 10 456 / 477 10 457 / 477 10 458 / 477 10 459 / 477 10 460 / 477 10 461 / 477 10 462 / 477 10 463 / 477 10 464 / 477 10 465 / 477 10 466 / 477 10 467 / 477 10 468 / 477 10 469 / 477 10 470 / 477 10 471 / 477 10 472 / 477 10 473 / 477 10 474 / 477 10 475 / 477 10 476 / 477 10 477 / 477 10 478 / 477 10 479 / 477 10 480 / 477 10 481 / 477 10 482 / 477 10 483 / 477 10 484 / 477 10 485 / 477 10 486 / 477 10 487 / 477 10 488 / 477 10 489 / 477 10 490 / 477 10 491 / 477 10 492 / 477 10 493 / 477 10 494 / 477 10 495 / 477 10 496 / 477 10 497 / 477 10 498 / 477 10 499 / 477 10 500 / 477 10 501 / 477 10 502 / 477 10 503 / 477 10 504 / 477 10 505 / 477 10 506 / 477 10 507 / 477 10 508 / 477 10 509 / 477 10 510 / 477 10 511 / 477 10 512 / 477 10 513 / 477 10 514 / 477 10 515 / 477 10 516 / 477 10 517 / 477 10 518 / 477 10 519 / 477 10 520 / 477 10 521 / 477 10 522 / 477 10 523 / 477 10 524 / 477 10 525 / 477 10 526 / 477 10 527 / 477 10 528 / 477 10 529 / 477 10 530 / 477 10 531 / 477 10 532 / 477 10 533 / 477 10 534 / 477 10 535 / 477 10 536 / 477 10 537 / 477 10 538 / 477 10 539 / 477 10 540 / 477 10 541 / 477 10 542 / 477 10 543 / 477 10 544 / 477 10 545 / 477 10 546 / 477 10 547 / 477 10 548 / 477 10 549 / 477 10 550 / 477 10 551 / 477 10 552 / 477 10 553 / 477 10 554 / 477 10 555 / 477 10 556 / 477 10 557 / 477 10 558 / 477 10 559 / 477 10 560 / 477 10 561 / 477 10 562 / 477 10 563 / 477 10 564 / 477 10 565 / 477 10 566 / 477 10 567 / 477 10 568 / 477 10 569 / 477 10 570 / 477 10 571 / 477 10 572 / 477 10 573 / 477 10 574 / 477 10 575 / 477 10 576 / 477 10 577 / 477 10 578 / 477 10 579 / 477 10 580 / 477 10 581 / 477 10 582 / 477 10 583 / 477 10 584 / 477 10 585 / 477 10 586 / 477 10 587 / 477 10 588 / 477 10 589 / 477 10 590 / 477 10 591 / 477 10 592 / 477 10 593 / 477 10 594 / 477 10 595 / 477 10 596 / 477 10 597 / 477 10 598 / 477 10 599 / 477 10 600 / 477 10 601 / 477 10 602 / 477 10 603 / 477 10 604 / 477 10 605 / 477 10 606 / 477 10 607 / 477 10 608 / 477 10 609 / 477 10 610 / 477 10 611 / 477 10 612 / 477 10 613 / 477 10 614 / 477 10 615 / 477 10 616 / 477 10 617 / 477 10 618 / 477 10 619 / 477 10 620 / 477 10 621 / 477 10 622 / 477 10 623 / 477 10 624 / 477 10 625 / 477 10 626 / 477 10 627 / 477 10 628 / 477 10 629 / 477 10 630 / 477 10 631 / 477 10 632 / 477 10 633 / 477 10 634 / 477 10 635 / 477 10 636 / 477 10 637 / 477 10 638 / 477 10 639 / 477 10 640 / 477 10 641 / 477 10 642 / 477 10 643 / 477 10 644 / 477 10 645 / 477 10 646 / 477 10 647 / 477 10 648 / 477 10 649 / 477 10 650 / 477 10 651 / 477 10 652 / 477 10 653 / 477 10 654 / 477 10 655 / 477 10 656 / 477 10 657 / 477 10 658 / 477 10 659 / 477 10 660 / 477 10 661 / 477 10 662 / 477 10 663 / 477 10 664 / 477 10 665 / 477 10 666 / 477 10 667 / 477 10 668 / 477 10 669 / 477 10 670 / 477 10 671 / 477 10 672 / 477 10 673 / 477 10 674 / 477 10 675 / 477 10 676 / 477 10 677 / 477 10 678 / 477 10 679 / 477 10 680 / 477 10 681 / 477 10 682 / 477 10 683 / 477 10 684 / 477 10 685 / 477 10 686 / 477 10 687 / 477 10 688 / 477 10 689 / 477 10 690 / 477 10 691 / 477 10 692 / 477 10 693 / 477 10 694 / 477 10 695 / 477 10 696 / 477 10 697 / 477 10 698 / 477 10 699 / 477 10 700 / 477 10 701 / 477 10 702 / 477 10 703 / 477 10 704 / 477 10 705 / 477 10 706 / 477 10 707 / 477 10 708 / 477 10 709 / 477 10 710 / 477 10 711 / 477 10 712 / 477 10 713 / 477 10 714 / 477 10 715 / 477 10 716 / 477 10 717 / 477 10 718 / 477 10 719 / 477 10 720 / 477 10 721 / 477 10 722 / 477 10 723 / 477 10 724 / 477 10 725 / 477 10 726 / 477 10 727 / 477 10 728 / 477 10 729 / 477 10 730 / 477 10 731 / 477 10 732 / 477 10 733 / 477 10 734 / 477 10 735 / 477 10 736 / 477 10 737 / 477 10 738 / 477 10 739 / 477 10 740 / 477 10 741 / 477 10 742 / 477 10 743 / 477 10 744 / 477 10 745 / 477 10 746 / 477 10 747 / 477 10 748 / 477 10 749 / 477 10 750 / 477 10 751 / 477 10 752 / 477 10 753 / 477 10 754 / 477 10 755 / 477 10 756 / 477 10 757 / 477 10 758 / 477 10 759 / 477 10 760 / 477 10 761 / 477 10 762 / 477 10 763 / 477 10 764 / 477 10 765 / 477 10 766 / 477 10 767 / 477 10 768 / 477 10 769 / 477 10 770 / 477 10 771 / 477 10 772 / 477 10 773 / 477 10 774 / 477 10 775 / 477 10 776 / 477 10 777 / 477 10 778 / 477 10 779 / 477 10 780 / 477 10 781 / 477 10 782 / 477 10 783 / 477 10 784 / 477 10 785 / 477 10 786 / 477 10 787 / 477 10 788 / 477 10 789 / 477 10 790 / 477 10 791 / 477 10 792 / 477 10 793 / 477 10 794 / 477 10 795 / 477 10 796 / 477 10 797 / 477 10 798 / 477 10 799 / 477 10 800 / 477 10 801 / 477 10 802 / 477 10 803 / 477 10 804 / 477 10 805 / 477 10 806 / 477 10 807 / 477 10 808 / 477 10 809 / 477 10 810 / 477 10 811 / 477 10 812 / 477 10 813 / 477 10 814 / 477 10 815 / 477 10 816 / 477 10 817 / 477 10 818 / 477 10 819 / 477 10 820 / 477 10 821 / 477 10 822 / 477 10 823 / 477 10 824 / 477 10 825 / 477 10 826 / 477 10 827 / 477 10 828 / 477 10 829 / 477 10 830 / 477 10 831 / 477 10 832 / 477 10 833 / 477 10 834 / 477 10 835 / 477 10 836 / 477 10 837 / 477 10 838 / 477 10 839 / 477 10 840 / 477 10 841 / 477 10 842 / 477 10 843 / 477 10 844 / 477 10 845 / 477 10 846 / 477 10 847 / 477 10 848 / 477 10 849 / 477 10 850 / 477 10 851 / 477 10 852 / 477 10 853 / 477 10 854 / 477 10 855 / 477 10 856 / 477 10 857 / 477 10 858 / 477 10 859 / 477 10 860 / 477 10 861 / 477 10 862 / 477 10 863 / 477 10 864 / 477 10 865 / 477 10 866 / 477 10 867 / 477 10 868 / 477 10 869 / 477 10 870 / 477 10 871 / 477 10 872 / 477 10 873 / 477 10 874 / 477 10 875 / 477 10 876 / 477 10 877 / 477 10 878 / 477 10 879 / 477 10 880 / 477 10 881 / 477 10 882 / 477 10 883 / 477 10 884 / 477 10 885 / 477 10 886 / 477 10 887 / 477 10 888 / 477 10 889 / 477 10 890 / 477 10 891 / 477 10 892 / 477 10 893 / 477 10 894 / 477 10 895 / 477 10 896 / 477 10 897 / 477 10 898 / 477 10 899 / 477 10 900 / 477 10 901 / 477 10 902 / 477 10 903 / 477 10 904 / 477 10 905 / 477 10 906 / 477 10 907 / 477 10 908 / 477 10 909 / 477 10 910 / 477 10 911 / 477 10 912 / 477 10 913 / 477 10 914 / 477 10 915 / 477 10 916 / 477 10 917 / 477 10 918 / 477 10 919 / 477 10 920 / 477 10 921 / 477 10 922 / 477 10 923 / 477 10 924 / 477 10 925 / 477 10 926 / 477 10 927 / 477 10 928 / 477 10

Yasal Değer;

KAT NO	BB NO	Brüt m ²	TL/m ²	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	TOPLAM
Bodrum	63	199,03	16,05	3194,43	38.333,16	0,065	589.740,92 TL
Bodrum	64	201,02	16,05	3226,37	38.716,44	0,065	595.637,54 TL

Mevcut Değer;

KAT NO	BB NO	Brüt m ²	TL/m ²	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	TOPLAM
Bodrum	63	234,03	16,05	3756,18	45.074,16	0,065	693.448,62TL
Bodrum	64	236,02	16,05	3788,12	45.457,44	0,065	699.345,23TL

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

Buna göre;

63 bağımsız bölüm nolu dükkan:Yasal değer: $(601.070,60 \text{ TL} + 589.740,92 \text{ TL}) / 2 = 595.405,76 \text{ TL} \sim \mathbf{595.000,00 \text{ TL}}$ **64 bağımsız bölüm nolu dükkan:**Yasal değer: $(607.080,40 \text{ TL} + 595.637,54 \text{ TL}) / 2 = 601.358,97 \text{ TL} \sim \mathbf{605.000,00 \text{ TL}}$ **Toplam Yasal Nihai Değer:****595.000,00TL + 605.000,00TL = 1.200.000,00TL****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

İstanbul Şube (Atırye) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 377 78 78 / Beşiktaş Bölge (Etiler) Tel: (0212) 296 12 12 / Fatsa

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

63 bağımsız bölüm nolu dükkan:

Mevcut değer: $(706.770,60 \text{ TL} + 693.448,62 \text{ TL}) / 2 = 700.109,61 \sim 700.000,00 \text{ TL}$

64 bağımsız bölüm nolu dükkan:

Mevcut değer: $(712.780,40 \text{ TL} + 699.345,23 \text{ TL}) / 2 = 706.062,82 \text{ TL} \sim 710.000,00 \text{ TL}$

Toplam Mevcut Nihai Değer

700.000,00 TL + 710.000,00 TL = 1.410.000,00 TL

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

- Taşınmazların mülkiyeti 13.12.2013 tarihinde el değiştirmiştir.
- 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 "Konut Alanı" imarlı olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

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 İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara/Çeremçe Mahallesi (Etiler) Yatırım 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

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, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki "dükkan" vasfı ile kayıtlı 63-64 bağımsız bölüm nolu taşınmazların değerlendirilmesinde;

— 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 gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında Toplam Yasal KDV hariç rayiç değeri 1.200.000-TL, Toplam Mevcut KDV hariç rayiç değeri 1.410.000-TL olarak 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

İstanbul Bölge (Atırye) Yat. (0.312) 231 37 37 pbx • Ankara/Yenimahalle (61295 Ada) 7 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

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

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

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

Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 25.08.2011 tarih onaylı mimari proje, 19.06.2015 tarih, 207 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.

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 Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 1. Bölge (Etiler) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 3. Bölge (Anadoluhisari) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 4. Bölge (Beşiktaş) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 5. Bölge (Kadıköy) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 6. Bölge (Kadıköy) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 7. Bölge (Kadıköy) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 8. Bölge (Kadıköy) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 9. Bölge (Kadıköy) Tel: (0212) 467 74 74 • İstanbul Şube (Atıfpa) Yat. (Orman) İşletme An.Ş. 10. Bölge (Kadıköy) Tel: (0212) 467 74 74

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, Güventepe Mahallesi, tapu kayıtlarında 61295 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki "dükkan" vasfı ile kayıtlı 63-64 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara; Arsa ve Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında;

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 (Antalya) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 877 70 00 Adana Bölge (Adana) Yatırım ve İşletme A.Ş. 1. Bölge (Adana) Tel: (0322) 352 45 78

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

63 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Yasal KDV hariç 595.000,00TL (Beşyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)

64 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Yasal KDV hariç 605.000,00TL (Altıyüzbeşbin Türk Lirası)

Toplam Yasal KDV hariç 1.200.000,00TL (Birmilyonikizyüzbin Türk Lirası)

63 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Mevcut KDV hariç 700.000,00TL (Yediyüzbin Türk Lirası)

64 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Mevcut KDV hariç 710.000,00TL (Yediyüzonbin Türk Lirası)

Toplam Mevcut KDV hariç 1.410.000,00TL

(Birmilyondört yüzonbin Türk Lirası)

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;

63 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Yasal % 18 KDV Dahil 702.100,00-TL

(YediyüzikibinyüzTürkLirası)

64 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Yasal % 18 KDV Dahil 713.900,00-TL

(YediyüzonüçbindokuzyüzTürkLirası)

Toplam Yasal % 18 KDV Dahil 1.416.000,00-TL

(BirmilyondörtüyüzonaltıbinTürkLirası)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 • Htt://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: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara/Esentepe Mahallesi 129/000 Ada 7 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

63 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Mevcut % 18 KDV Dahil 826.000,00-TL

(SekizyüzyirmialtıbinTürkLirası)

64 bağımsız bölüm nolu dükkana:

Mevcut % 18 KDV Dahil 837.800,00-TL

(SekizyüzotuzyedibinsekizyüzTürkLirası)

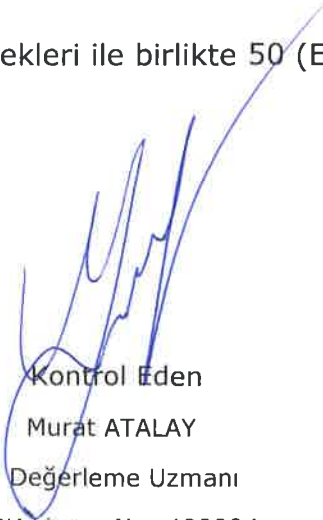
Toplam Mevcut % 18 KDV Dahil 1.663.800,00-TL

(BirmilyonaltıyüzaltmışüçbinsekizyüzTürkLirası)

değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 29.01.2016

İş bu rapor ekleri ile birlikte 50 (Elli) sayfadan oluşmaktadır.


Kontrol Eden
Murat ATALAY
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400994


Hazırlayan
Uğur EGE
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401976

29.01.2016 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.9588	2.9706
EURO	3.2269	3.2399

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 Bulvarı Kat: (0312) 231 37 37 İstanbul A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 Ankara/Yenişehir Bölge Tel: (0312) 231 37 37 Adana Bölge Tel: (0322) 352 45 78

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
- M² Dağılım Cetveli
- İmar Durumu Belgesi
- 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.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

İstanbul Bölge (Kırsal) Katılım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 444 1295 Adana Bölge (Kırsal) Katılım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 72 74

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

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.01.2016 15:19:43	2016-3257	20160114-684-F01147	17,50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıfaki	Yüzölçüm	3557,00000 m²	
Zemin No	55539769	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) (Bağ. Böl. No: 63)	
İl / İlçe	ANKARA / YENİMAHALLE	Arsa Pay / Payda	109/3557	
Kurum Adı	Yenimahalle TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	-Dükkan	
Mahalle / Köy Adı	GÜVENTEPE Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	20 / 1960	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	61295 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	11 / 1050	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 06/12/2011			26.12.2011 - 53841

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	1 / 1	Satış - 13.12.2013 - 65880	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		11.11.2015 - 51467

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ALACAKLI	1000000,00	1,0	8.7.2015 - 32737
TURK EKONOMI BANKASI A.Ş.			

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Yenimahalle TM GÜVENTEPE Mahallesi 61295 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat://BODRUM 63 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	8.7.2015 - 32737

Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2016 / 15:23

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 (Atripe) Kat: (0.212) 212 158 10 00 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0.212) 212 158 10 00 74 74 74 74
 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

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.01.2016 15:21:00	2016-3258	20160114-684-F01148	17,50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katıfakı	Yüzölçüm	3557,00000 m ²	
Zemin No	55539770	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 64)	
İl / İlçe	ANKARA / YENİMAHALLE	Arsa Pay / Payda	108/3557	
Kurum Adı	Yenimahalle TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	-Dükkan	
Mahalle / Köy Adı	GUVENTEPE Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	20 / 1961	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	61295 / 7	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	11 / 1050	
Ş/Bl / Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Bevan Yönetim Planı : 06/12/2011			26.12.2011 - 53841	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	1 / 1	Satış - 13.12.2013 - 65880	
Ş/Bl / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Serh Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		11.11.2015 - 51467	

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ALACAKLI	1000000,00	1,0	8.7.2015 - 32735
TURK EKONOMI BANKASI A.Ş.			

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Yenimahalle TM GUVENTEPE Mahallesi 61295 Ada 7 Parsel Blok/Giriş/Kat//BODRUM 64 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	8.7.2015 - 32735

Rapor Tarihi / Saati : 14.01.2016 / 15:23

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: (0.212) 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/Verim Mahallesi (G1295 Ada 7 Parsel)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					102405248
1. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		5. Başvuru adresi: <input checked="" type="checkbox"/> Akıllı Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Başvuru tarihi: 19.06.2015	
2. Başvuru adresi: ANKARA İLİ, KENİTMAHALLE İLÇESİ		3. Başvuru adresi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 1. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 2. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 3. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 4. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 5. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 6. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 7. Katlı yapı		11. Başvuru no: 907	
8. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		9. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 8. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 9. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 10. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 11. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 12. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 13. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 14. Katlı yapı		15. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 15. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 16. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 17. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 18. Katlı yapı	
12. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		13. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 19. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 20. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 21. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 22. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 23. Katlı yapı		14. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 24. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 25. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 26. Katlı yapı	
16. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		17. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 27. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 28. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 29. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 30. Katlı yapı		18. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 31. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 32. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 33. Katlı yapı	
19. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		20. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 34. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 35. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 36. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 37. Katlı yapı		21. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 38. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 39. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 40. Katlı yapı	
22. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		23. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 41. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 42. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 43. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 44. Katlı yapı		24. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 45. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 46. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 47. Katlı yapı	
25. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		26. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 48. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 49. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 50. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 51. Katlı yapı		27. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 52. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 53. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 54. Katlı yapı	
28. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		29. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 55. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 56. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 57. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 58. Katlı yapı		30. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 59. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 60. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 61. Katlı yapı	
31. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		32. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 62. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 63. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 64. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 65. Katlı yapı		33. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 66. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 67. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 68. Katlı yapı	
34. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE BELEDİYESİ		35. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 69. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 70. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 71. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 72. Katlı yapı		36. Başvuru adresi: <input type="checkbox"/> 73. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 74. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 75. Katlı yapı	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
23. Adı soyadı unvanı T.C. kimlik no: KATILIMCI VE/VEKİLİ: 1542112234	38. Adı soyadı unvanı T.C. kimlik no: DÜKMÜŞ BASER F. Ö. B. İNŞ. TAHH. SAN. VE T. İ. Ö. Ş. Şİ. 3142412279	49. Adı soyadı unvanı: EREN KÖK, İNŞ. MÜH.
32. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE	37. Göz ardı no: 2949773	47. T.C. kimlik no: 8425021436
33. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE	38. Başvuru adresi: KENİTMAHALLE V.E.	48. Göz ardı no: 60384
34. Adres: KENİTMAHALLE MAH. BEHTİ DURALI AKINLI SOK. BAĞIR AP. BLOK NO 4 B.2. KATILIMCI: KENİTMAHALLE	40. Göz ardı no: 28.03.2011	49. Göz ardı no: 17.04.2011
35. İmza: <i>[İmza]</i>	41. Göz ardı no: 28.03.2011	50. Göz ardı no: 17.04.2011
36. İmza: <i>[İmza]</i>	42. Göz ardı no: 28.03.2011	51. Göz ardı no: 17.04.2011
37. İmza: <i>[İmza]</i>	43. Göz ardı no: 28.03.2011	52. Göz ardı no: 17.04.2011
38. İmza: <i>[İmza]</i>	44. Göz ardı no: 28.03.2011	53. Göz ardı no: 17.04.2011

Belge Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler									
1. Kısımların alan ve genel yeriyle ilgili özellikler (ölçümler ve diğer bilgiler)	2. Kısımların alan ve genel yeriyle ilgili özellikler (ölçümler ve diğer bilgiler)	37. Belirli yapı sayısı	38. Belirli yapı sayısı	39. Belirli yapı sayısı	40. Belirli yapı sayısı	41. Belirli yapı sayısı	42. Belirli yapı sayısı	43. Belirli yapı sayısı	44. Belirli yapı sayısı	45. Belirli yapı sayısı	46. Belirli yapı sayısı
1715 - Mesnet:	62	54	54	62	62	62	62	62	62	62	62
1720 - Öhe ve diğer:	2	54	54	62	62	62	62	62	62	62	62
3001 - Diğer Alan (Kısmi Daire):	2	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
71. Yapisız alan (kısımların dışında)	4.72	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52	55.52
72. Yapisız alan (kısımların dışında)	IV	A	750	9995435	240133.01	503556.01	87944.01	87944.01	87944.01	87944.01	87944.01

Yapının Teknik Özellikleri	
82. Temel sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Mevcut olan yapı <input type="checkbox"/> 2. Bina tipi yapı <input type="checkbox"/> 3. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 4. Diğer	88. Temel sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
83. Yapının amaç ve kullanım türü: <input type="checkbox"/> 1. Konut <input type="checkbox"/> 2. Ticari <input type="checkbox"/> 3. Diğer	89. Yapının taşıyıcı sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Diğer
84. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 1. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 2. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 3. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 4. Temel sistemi	90. Yapının taşıyıcı sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Diğer
85. Yapının teknik özellikleri: <input type="checkbox"/> 1. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 2. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 3. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 4. Temel sistemi	91. Yapının taşıyıcı sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Diğer

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanılan izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç, ortak alanları ile projelendirilmeyen alanlar kametgaç olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komürlük, bağılı bölümler bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 62 adet daire, 2 adet dükkan veya 0 adet diğer kullanımları tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin				Konut İle İlgili Özellikler								
83. Başvuru tarihi:	84. Başvuru tarihi:	85. Başvuru tarihi:	86. Başvuru tarihi:	87. Konutun alan dahil oda sayısı:	1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
				88. Oda sayısı:								62
				89. Parke (Zemin) alanı sayısı:								62
				90. İlaç alanı alanı sayısı:								2003
												11500

Yapı Denetimi					
101 No:	102 Adı:	103 T.C. Kimlik No:	104 Adres:	105 İmza:	
	MİDİLLİA FİDANLI	1570453069	0540	EŞİT MAFİ MANSAP ÖZÜLÜ CAD. 15-B BLOK NO: 5A İÇ KAP: NO: 7 ÇOBANCI ANKARA	
106:	FENNİ MESULÜN				
107:					
108:					
109:					
Yapı Denetim Kuruluşu					
110 Kuruluş adı:	111 Yetkili şahıs adı:	112 Yetkili şahıs T.C. Kimlik No:	113 Vergi no:	114 Adres:	115 İmza:
KONKAY DENETİM VE MÜHÜR	CEMAL ALBAYRAK	1551770590	2050404	YENİÇAR MAH. RAGIP TUZUN CAD. NO: 107 İÇ KAP: NO: 1 YENİMAHALLET ANKARA	
			116 İşletme no ve seri:		
			455 YF 714754		
Mimar Proje Müellifi					
117 Adı Soyadı:	118 T.C. Kimlik No:	119 İşletme No:	120 Adres:	121 İmza:	
ÖZBAYRAK AKBEK	1541302000	22064	YENİÇAR MAH. RAGIP TUZUN CAD. NO: 107 İÇ KAP: NO: 2 YENİMAHALLET ANKARA		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
122 Değer (TL):		123 Makbuz tarihi:	124 Makbuz no:		
428,50		27.05.2015	1677320		
120. Diğer Hususlar					
<p>3066 YENİMAHALLET SOSYAL GÜVENLİK MAFİ RÖZDÜMÜ 04.02.2015 TARİH VE 172119 SAYILI İZİN BELGESİ VERİLMİŞ VE HARÇLAR VERİLDİ GABERİSİNİN 20.05.2015 TARİH 51977 SAYILI YAZISI 28.05.2015 TARİH VE 1027 SAYILI YAPİ DENETİM İZİN BELGESİ (YAPİ DENETİM RAPORU) 29.05.2015 TARİH VE 1027 SAYILI YAPİ DENETİM İZİN BELGESİ (YAPİ DENETİM RAPORU) 29.05.2015 TARİH VE 1027 SAYILI YAPİ DENETİM İZİN BELGESİ (YAPİ DENETİM RAPORU) 29.05.2015 TARİH VE 1027 SAYILI YAPİ DENETİM İZİN BELGESİ (YAPİ DENETİM RAPORU)</p>					
<p>Yapı sahibini 28.05.2015 günü bağurucusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZNI verilen bağımsız bölümler de dâhil, yapının tüm bölümlerini incelemiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı dosyası hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında teh ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzalarını alarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine uyumlanarak doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
125 Adı Soyadı (unvanı): T.C. Kimlik no, imzası, tarih:	126 Adı Soyadı (unvanı): T.C. Kimlik no, imzası, tarih:	127 Adı Soyadı (unvanı): T.C. Kimlik no, imzası, tarih:	128 Onay (imza):		
MURAT KURBANLI MÜHÜR 28.05.2015	MELHMET ERGİ MÜHÜR 28.05.2015	BEZEL ARSLAN MÜHÜR 28.05.2015	5518067		
129 Başlangıç tarihi ve imzası (unvanı): T.C. Kimlik no, imzası, tarih:	130 Onay (imza):	131 Onay (imza):			
MURAT KURBANLI MÜHÜR 28.05.2015	MURAT KURBANLI MÜHÜR 28.05.2015				

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 (Atriyel) Yat. (Orniz) Zm İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0216) 474 74 74 (24) 74 74 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

ADA	61295	T.C.	
PARSEL	7	YENİMAHALLE BELEDİYE BASKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
GÜLŞEN KOÇAK VE ORT		ANKARA 58.NOTERİ 27-12-2010 / 33134 VEKALETNAME ANKARA 58.NOTERİ 14-01-2011 / 01344 VEKALETNAME ANKARA 58.NOTERİ 01-03-2011 / 05744 VEKALETNAME ANKARA 58.NOTERİ 28-03-2011 / 08085 VEKALETNAME ANKARA 58.NOTERİ 24-05-2011 / 14294 LİSTE BEYANI	
		10-06-2011 TARİHLİ ESTETİK KURUL KARARI	
TAPU TESCİL DURUMU		YENİMAHALLE TSM 23-05-2011 T.T.B. 25.08.2011 TTB.	
ARAZİYİ DURUMU		21613 / 17-05-2011 ÇAP	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		13077 / 25-05-2011 YOL KOTU	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
09 / 06 / 2011 ONAY TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ 20 / 06 / 2011 ONAY TARİHLİ ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU		23.08.2011 Onay tarih. Konbel Tuz. Proj.	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	ONAY TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
Ayça EMRE <i>Mimar</i>		25 Ağustos 2011	Serhat YALCIN İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu planda yazılı projelerin emelleri açma ve işletme için verecek kuruluşa uygun görüldüğü

Bitişik parsellerde mevcut duruma göre gerekli görüldüğü hallerde Betonarme projesi onayı aşamasında İksa projesi

CEVRE PROJESİ RUHSAT aşamasında aranacaktır.

Mimar **Osman AKBEY** tarafından kendi sorumluluğu altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay işlemi yapılmış olup; gözden kaçabilen, inşaat uygulaması arasında doğabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

Tarafından kontrol edilmiştir. 25.08.2011

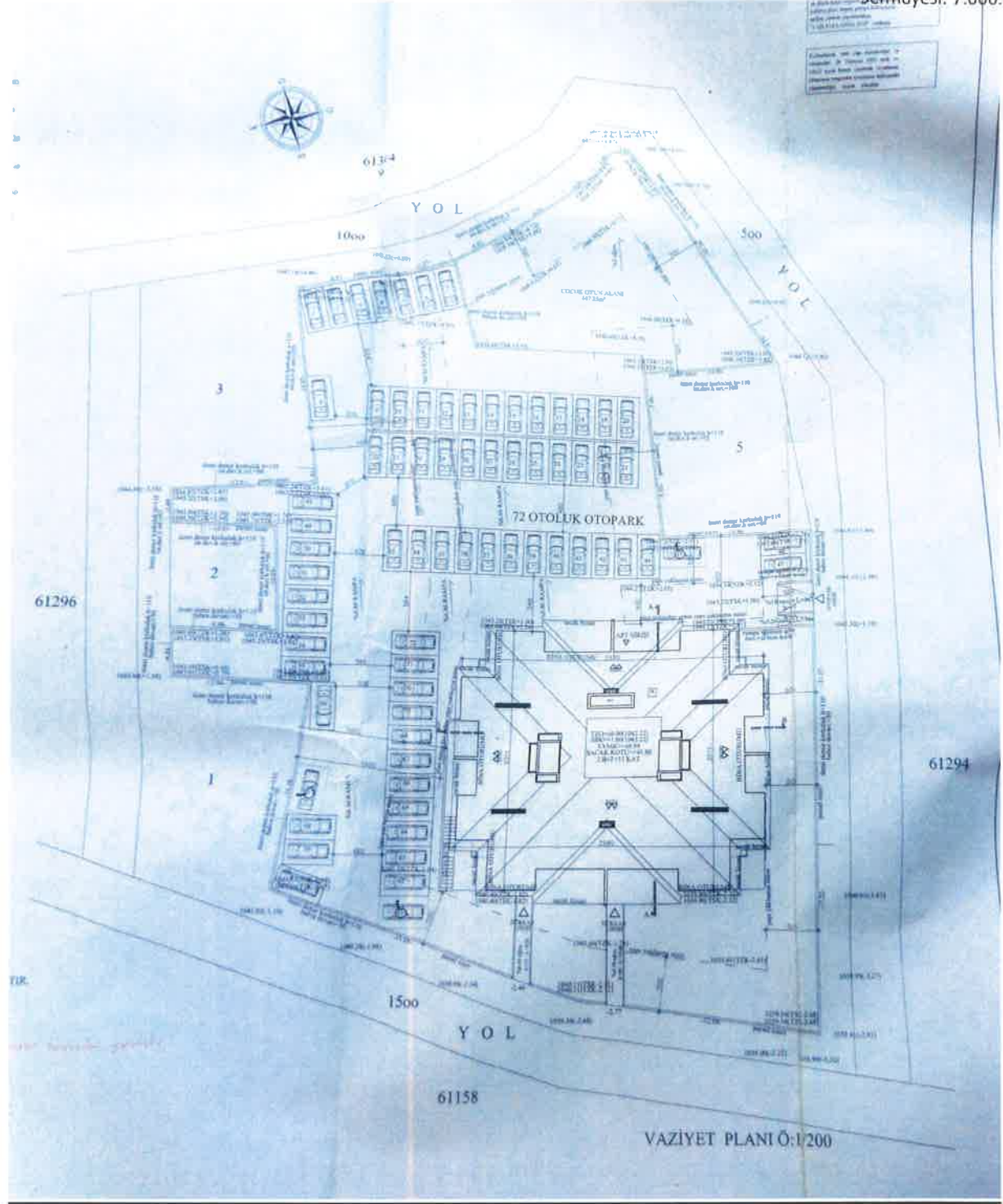


VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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 (Atırye) Yatırım ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara/Beşirhanlı Tel: (0312) 231 37 37 pbx

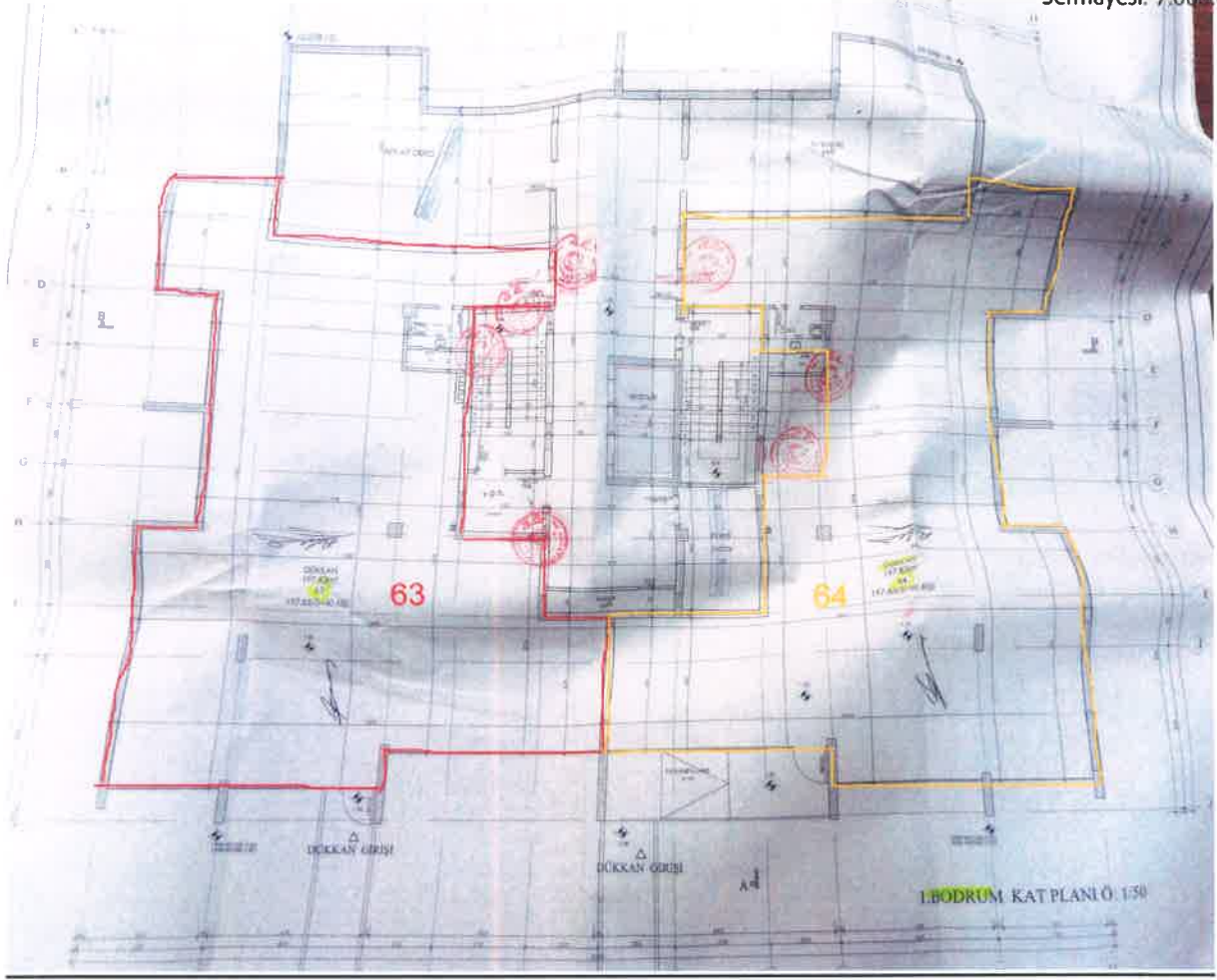
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29 • Kayseri Bölge Tel: (0.352) 231 10 32



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 (Sarıyer) Tel: (0312) 231 37 37 pbx • İstanbul Bölge (Beşiktaş) Tel: (0312) 231 37 37 pbx • İstanbul Bölge (Kadıköy) Tel: (0312) 231 37 37 pbx
Ankara Bölge (Beşevler) Tel: (0312) 231 37 37 pbx • Ankara Bölge (Çankaya) Tel: (0312) 231 37 37 pbx • Ankara 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



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 Ofis (Açık) Kat (No:10) Zemin Kat (No:1) 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 231 37 37 pbx • Ankara Ofis (Açık) Kat (No:1) Zemin Kat (No:1) 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

BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	BURUT	EKLENTİ	ORTAK ALANI	TOPUN ALANI
ZEMİN KAT	1	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	2	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
1.NORMAL KAT	3	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	4	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	5	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
2.NORMAL KAT	6	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	7	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	8	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
3.NORMAL KAT	9	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	10	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	11	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
4.NORMAL KAT	12	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	13	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	14	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
5.NORMAL KAT	15	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	16	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	17	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
6.NORMAL KAT	18	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	19	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	20	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
7.NORMAL KAT	21	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	22	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	23	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
8.NORMAL KAT	24	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	25	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	26	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
9.NORMAL KAT	27	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	28	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	29	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
10.NORMAL KAT	30	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	31	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	32	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
11.NORMAL KAT	33	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	34	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	35	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
12.NORMAL KAT	36	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	37	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	38	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
13.NORMAL KAT	39	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	40	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	41	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
14.NORMAL KAT	42	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	43	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	44	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
15.NORMAL KAT	45	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	46	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	47	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
16.NORMAL KAT	48	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	49	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	50	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
17.NORMAL KAT	51	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	52	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	53	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
18.NORMAL KAT	54	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	55	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	56	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
19.NORMAL KAT	57	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	58	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	59	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
20.NORMAL KAT	60	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	61	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
	62	MESKEN	154.39	---	47.81	202.20
1 DODRUM	63	DÜKKAN	199.03	---	61.76	260.79
	64	DÜKKAN	201.02	---	62.37	263.39
TOPLAM			9972.23	---	3088.35	13060.58

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 (Kurumsal) Kat: 10/12 Zeytinlik Mah. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 329 229 229 (24pbx)

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

PLAN NO	84246	T.C. YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI		PAFTA NO	129-b-02-a-4-a
EVRAK NO	11638/11	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		ÇAP NO	21613
ADA No	PARSEL No	TOPLAM ALAN	DUŞUNCELER * RUHSAT AŞAMASINDA 16-05-2011 TARİH VE 783 SAYILI EMLAK İSTİMLAK MÜD.NÜN YAZISI DIKKATE ALINACAKTIR. * BLD.ENC.14-04-2011 TARİH VE 427/1480 SAYILI KARARI İLE 61295 ADA 4 VE 6 NOLU PARSELLER TEVHİDEN 7 NOLU PARSEL OLDU.		
61295	7	3557 m ²			
İMAR DURUMU					
YOLA MESAFESİ	KROKİDE		İNŞAAT TARZI	KROKİDE	
İNŞAAT CEPHESİ (EN ÇOK)	KROKİDE		KAT ADEDİ (BODRUM HARİÇ)	KROKİDE	
İNŞAAT DERİNLİĞİ	KROKİDE		SAÇAK SEVİYESİ	KROKİDE	
Parsel Ölçüleri	06-05-2011	tarihi	12240 / 17-05-2011		
KONUT E= 2.25 HMAX= SERBEST					
Parsel 17-05-2011 17-05-2011 aplikasyon zaptından alınmıştır.					
* 84246 NOLU PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR					
* Y.MAH.BEL.MEC.05-09-2006 GÜN VE 414 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEN ŞENTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İYİLEŞTİRME PROJESİ 1,2,3,4,5,6 ETAP I. ARDA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ A.B.ŞEH.BEL.MEC.12-01-2007 VE 216 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞ OLUP ADA BAZINDA YAPILANMA OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.					
ÇİZEN 17-05-2011 DUYGU ŞİMŞEK		PLAN UYG ŞB ŞEFİ	İMAR VE ŞEH. MÜD. YRD	İMAR VE ŞEH. MÜD.	
A - Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yürütme ve Denetim Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır. B - Bu planın sadece imar planı olarak kullanılması için gerekli olan diğer teknik şartları gösteren (çap) hükümleridir. C - Açık alanlar ve yeşil alanlar gösterilmiştir. D - Planın İmar Planı Kayıt ve Anayasa Büyükşehir Belediyesi İmar Yürütme ve Denetim Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.					

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: (0212) 290 00 00 / 129 50 00 / 7 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



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

İs. Antim Endüstriyel Yat. (önlz) Me. İş. An. A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara/Beşirhanlı (61296 Ada) 74 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



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

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

İstanbul (Avrupa) Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx • Ankara/Besni Mahallesi (61295) Ada 7 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



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara 48 Tel : 0312 231 37 37 pbx - Fax : 0312 231 72 74 pbx

İstanbul Bölge (Atırye) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara Bölge (Etil Mah.) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara Bölge (Etil Mah.) Tel: (0312) 231 37 37 pbx - Ankara Bölge (Etil Mah.) 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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.02.2012

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" uyarınca

Uğur EGE

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İBRAHİM ARIKAN
GENEL SEKRETER





K. ATIL KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 05.02.2009

No: 400994

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

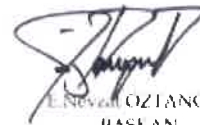
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Murat ATALAY

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İBRAHİM ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. NEVZAT ÖZTANLU
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 Bulvarı (İstinye) Kat: 01/10/202 İşletme No: 2. Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0212) 447 79 50 (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



www.ostimyatirim.com.tr

Ankara, 23.12.2015

Sayı, 2015-155

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Eti Mah. Ali Suavi Sok. 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...

Büyümin KANDAZOĞLU
Direktör
(Gayrimenkul, İdari ve Mali İşler)

Abdullah ÇÖRTÜ
Genel Müdür

OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İÇTİFAAT A.Ş.
MERKEZİ İHRAÇ OFİSİ
100. Yıl Bulvarı No:99/90 OFİM Binası 9.Kat. 06370 Çiğli ANKARA/TÜRKİYE
Tel: +90 312 365 34 09 • Fax: +90 312 385 24 19
e-mail: info@ostimyatirim.com.tr • Mersis No:08480154441000014



ISO 9001:2008

OSTİM INDUSTRIAL INVESTMENT & BUSINESS INC
ŞUBELERİ BRANCHES
İhracat Servis Merkezi - Export Warehouse Tel: +90 312 385 67 00-02
İnk Şubesi - Ink Office Tel: +904 770 645 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

İstanbul Bölge (Atırye) Yat. (0.212) 212 15 15 15 • Ankara Bölge (Anadolu Yakası) Tel: (0.312) 231 37 37 pbx • Ankara Bölge (Etiler) Tel: (0.312) 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