



ADİL TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Ankara İli, Yenimahalle İlçesi**  
**Yuva Mahallesi, 64544 Ada, 1 Parselde kain,**  
**Arsaya Ait Değerleme Raporu**

82015023



**Mart - 2015**

# EKSPERTİZ RAPORU

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ:</b>	01.04.2015
<b>RARORUN NUMARASI:</b>	82015023
<b>RAPORUN TÜRÜ:</b>	Bu rapor, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, 64544 Ada, 1 Parselde kaim "Arsa" nitelikli taşınmazın Arsa değerinin Türk Lirası cinsinden 01.04.2015 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR:</b>	Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemesi sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen belgelerin ve sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme Uzmanı, Cihat ESER tarafından hazırlanmıştır.
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:</b>	Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Durali AKGÜL tarafından kontrol edilmiştir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ:</b>	30.03.2015
<b>DAYANAK SÖZLEŞME:</b>	30.03.2015
<b>RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA:</b>	Bu değerlendirme raporu, talebe konu gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemesi sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerin ışığında "Arsa" nitelikli taşınmazın arsasının güncel piyasa değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

## 2.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

<b>Malikler ve hisseleri:</b>	*S.S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (640900000/2968500000) * S.S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (112900000/2968500000) * S.S. Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (108000000/2968500000) *S.S. Anakara Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (260000000/2968500000) *Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. (520800000/2968500000) * Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. (579900000/2968500000) * Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. (450900000/2968500000) * Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. (5291000/296850000)	<b>Pafta No:</b>	-
<b>İli:</b>	Ankara	<b>Ada No:</b>	64544
<b>İlçesi:</b>	Yenimahalle	<b>Parsel No:</b>	1
<b>Bucağı:</b>	--	<b>B.B.Niteliği:</b>	--
<b>Köyü:</b>	--	<b>Blok No:</b>	--
<b>Mahallesi:</b>	Yuva	<b>Kat No:</b>	--
<b>Sokağı:</b>	--	<b>Bağımsız Bl.No:</b>	--
<b>Mevkii:</b>	--	<b>Cilt No:</b>	187
<b>Ana Gayrimenkulün Niteliği:</b>	Arsa	<b>Sayfa No:</b>	19592
<b>Parsel Alanı (m<sup>2</sup>):</b>	29.685,00	<b>Sıra No:</b>	--
<b>Arsa payı :</b>	2080700000/2968500000	<b>Yevmiye No:</b>	14405
<b>Hissesine düşen arsa payı (m<sup>2</sup>):</b>	20.807,00	<b>Tarihi:</b>	25.03.2015
<b>Mülkiyet Durumu</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ana Taşınmaz	<input type="checkbox"/> Kat irtifaklı	<input type="checkbox"/> Kat mülkiyetli

## TAPU TAKYİDATI

### TAPU TAKYİDATI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 30.03.2015 tarih ve saat 15.52 itibari ile alınan onaysız "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine istinaden taşınmaz üzerinde;

- Beyan / İmar planı gereği meslek okulu yeridir.

- Beyan / İmar planı gereği çarşı yeridir.

- Beyan / Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 23.02.2009 Tarih, 2820 Yevmiye. Tarih-Yevmiye: 17.09.2009-2820

#### Gayrimenkul Üzerindeki İpotekler;

- İpotek / Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 05.03.2008 tarih ve 3373 yevmiye numarası ile 1. dereceden 10.000.000,-TL bedel ile ipotek tescil edilmiştir. (Borçlu Malik: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. , Hisse Pay/Payda: 520800000/2968500000)

- İpotek / Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 05.03.2008 tarih ve 3375 yevmiye numarası ile 1. dereceden 10.000.000,-TL bedel ile ipotek tescil edilmiştir. (Borçlu Malik: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. , Hisse Pay/Payda: 579900000/2968500000)

- İpotek / Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 05.03.2008 tarih ve 3377 yevmiye numarası ile 1. dereceden 10.000.000,-TL bedel ile ipotek tescil edilmiştir. (Borçlu Malik: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. , Hisse Pay/Payda: 450900000/2968500000)

- İpotek / Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 05.03.2008 tarih ve 3376 yevmiye numarası ile 1. dereceden 20.000.000,-TL bedel ile ipotek tescil edilmiştir. (Borçlu Malik: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. , Hisse Pay/Payda: 5291000/29685000)

takyidatları bulunmaktadır.

("Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almaktadır.)

NOT: "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesi üzerinde "imar planı gereği çarşı yeridir", "imar planı gereği meslek okulu yeridir" beyanları bulunduğu görülmüştür. Ostim OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde kaldığı ve "Merkezi İş Alanı" lejantına sahip olduğu görülmüştür. Tapu kaydı üzerinde yer alan beyanların sehven yanlış yazıldığı düşünülmekte olup bu beyanların terkin edilip kaldırılmasının maliklerin lehine olacağı düşünülmektedir.

### 3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

<b>Yapı Cinsi:</b>	<input type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
<b>Yapı Nizamı:</b>	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok	<input type="checkbox"/> İkiz	
<b>Mevcut Tesisat:</b>	<input type="checkbox"/> Şehir Suyu <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Doğalgaz (Kombi) <input type="checkbox"/> Merkezi Kalorifer <input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Asansör	
<b>Gayrimenkulün Yaşı:</b>	--	<b>Binanın Kat Adedi</b>			--
<b>Çelik Kapı?</b>	<input type="checkbox"/> Evet	Hayır <input type="checkbox"/>	<b>Özel Güvenlikli Site?</b>	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
<b>Projesindeki Brüt Alanı</b>	-		<b>Binadaki Toplam Bağımsız Bölüm Adedi:</b>	--	
<b>Mevcut Brüt Alanı</b>	-				
<b>Ek Açıklama:</b>	Değerleme konusu taşınmaz Arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.				

### 4. GAYRİMENKULÜN DETAYLI AÇIKLAMALARI

<b>GAYRİMENKULÜN ULAŞIMI, ÇEVRE BAĞLANTILARI VE KONUMU:</b>	<p>Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı üzerinde konumlu 64544 Ada, 1 Parselde kaim olan taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım; bölgenin ana arter yollarından biri olan Anadolu Bulvarı üzerinden Bağdat Caddesi ile kesiştiği noktadan batı yönünde Bağdat Caddesi'ne katılım sağlanır. Bu yol üzerinde yaklaşık olarak 2,10 km ilerlenir ve sağ koldan caddeyi dik kesen, kuzey yönünde kalan 100. Yıl Bulvarı'na katılım sağlanır. Bu yol üzerinde yaklaşık olarak 600 m ilerlenir ve sol kolda bulvara cephesi bulunan, Ostim Metro İstasyonu'na komşu olan değerlemeye konu olan arsaya ulaşım sağlanır.</p> <p>Değerlemeye konu olan taşınmaz Ostim OSB'nin merkez noktası kabul edilen, halk arasında anahtarlı göbek veya Ostim göbek olarak isimlendirilmiş olan 100. Yıl Bulvarı ile Alinteri Bulvarı'nın kesiştiği kavşak noktasına yalnızca 50 m mesafededir. Taşınmazın yan komşu parseli üzerinde Ostim Metro İstasyonu bulunmakta olup değerlemeye konu olan arsa oldukça merkezi bir alanda konumludur. Arsa; Alinteri Bulvarı'na 65 m, Uzayçağı Caddesi'ne 550 m, Bağdat Caddesi'ne ve Başkent Bulvarı'na 700 m, Ahi Evran Caddesi'ne 750 m mesafede, Ostim merkezine, Ostim Metro İstasyonu'na, bankalara, toplu taşıma araçlarına, sağlık tesisine, camiye, park alanlarına, alışveriş merkezlerine, OFİM'e, Ostim OSB Yönetim Hizmet Binası'na, Ostim Stadyumu'na, İvedik OSB ve Batıkent Semti'ne yakın mesafede konumludur. Bölgede altyapı ve ulaşım sorunu bulunmamakta olup taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça rahattır.</p>
---	---





**KONUMU VE  
YAKIN  
ÇEVRESİNİN  
YAPILAŞMA  
BİLGİLERİ:**

1977 senelerinde ilk olarak 72 hektar alan içerisinde düşünülen ve bugünkü hali ile yaklaşık 527 hektar üzerinde yer alan ve sürekli genişleme durumunda olan OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ, 1983 yıllarında 1/1000 ölçekli imar planına sahip olmuştur. 1986 yıllarında bitmiş olan işyerleri, o zamanlar kooperatif olarak, bünyesindeki üyelerine teslim edilmeye başlanmıştır. Genel yapısı itibarı ile OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ düzenli bir yapılaşma gösteren, alanlarında son yıllarda isim yapmış birçok firmayı bünyesinde barındıran, gerek alt yapı, gerekse ulaşım konusunda modern ve Ankara'nın hem kentsel, hem de birçok değişik iş alanı konusunda gelişimini tamamlamasında önemli bir role sahip olmuş, ulusal alanda özellikle kümelenme yapılanmasıyla başka ülkelerin örnek aldığı, modern bir sanayi bölgesidir. Ostim Sanayi Sitesi kurulduğunda Yenimahalle Belediyesine bağlı iken, 2000 yılında Ostim Organize Sanayi Bölgesine dâhil edilip yönetimi OSB (Ostim Sanayi Bölgesi) tarafından yürütülmektedir. Ostim sanayi sitesinde her dalda faaliyet gösteren firmalar bulunmaktadır. Son zamanlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan düzenlemelerde şehir içindeki sanayi bölgelerinin kaldırılması ile Ostim Sanayi Bölgesine olan talep artmış ve buna bağlı olarak bölgedeki gayrimenkul fiyatlarında yükselmeler olmuştur. Bölge birçok küçük ticari sektör ve yatırımcılar tarafından yüksek kira getirisi nedeni ile de tercih edilmektedir. Bölgeye artan talep son dönemlerde gayrimenkullere değer kazandırmıştır. Her zaman tercih edilen ve hızlı gelişim sağlayan

	<p>bir ticari bölgedir. Değerlemeye konu olan arsa Ostim OSB içerisinde merkezi bir konuma sahip olup cephesinin bulunduğu 100. Yıl Bulvarı bölgenin ana arter yolu olup üzerinde genellikle bankalar, restoranlar, showroom tarzında kullanılmaktadır.</p> <p>Değerlemeye konu gayrimenkulün içerisinde bulunduğu bölgede, genel itibariyle bitişik nizamlı 1-2 katlı küçük sanayi alanı tarzı yapılaşmaların mevcut olduğu görülmüştür. Bölge; işyeri büyüklüklerine bağlı olarak, küçük ve orta ölçekli işletmeler tarafından küçük sanayi atölyeleri veya şirket merkezi amaçlı olarak talep görmektedir. Bölgenin organize sanayi bölgesi olması, ilçe merkezine yakın mesafede yer alması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapısının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.</p>
<b>ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ:</b>	<p>Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara Şehir Merkezi'ne 12 km mesafede ve şehrin kuzeybatısında yer alan, tapusunda Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, 29.685,00 m2 yüzölçümüne sahip 64544 ada 1 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazdır.</p> <p>Değerlemeye konu olan gayrimenkulün konumu, Ostim OSB Müdürlüğü'nden mevcut imar paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Taşınmaz hisseli olup, mevcut imar planına göre "Merkezi İş Alanı" lejantına sahiptir. Yapılaşma koşulları; "Ayrık Nizam", "Emsal (KAKS): 1,50", "Hmax: Serbest", "Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 30,00 m", "Arka ve Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10,00 m" olarak belirlenmiştir. Ostim OSB Müdürlüğü'nde incelenen imar paftası ile GPS cihazı ile yerinde yapılan incelemede taşınmazın konumunun uygun olduğu görülmüş olup imar planına göre DOP, KOP, vb. alanları içerisinde bulunmamaktadır. Taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup arsa üzerine tek başına yapı yapılabilecek durumdadır.</p> <p>Taşınmaz düz bir topografik yapıya ve dörtgen bir geometrik şekle sahiptir. 64544 ada 1 parsel; mahallinde yapılan incelemede kuzey yönünde 10,00 m'lik yola yaklaşık olarak 287 m, güney yönünde 22,00 m'lik yola yaklaşık olarak 246 m, batı yönünde 10,00 m'lik yola yaklaşık olarak 113 m, doğu yönünde 100. Yıl Bulvarı'na yaklaşık olarak 116 m cephesi bulunmaktadır. Arsa üzerinde çok sayıda hurda araç olduğu ve 1 adet sökülüp takılabilir konteynır bulunduğu görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede, parsel sınırlarını teşkil edecek herhangi bir yapı elamanı (tel, çit, vb.) bulunmadığı, gelişigüzel bir şekilde arsanın bir kısmının etrafının tel ile çevrildiği görülmüştür.</p> <p>Bölgede yapılaşma %90 seviyelerinde olup boş parsel sayısı çok azdır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede şehir suyu, elektrik şebekesi mevcut olup tüm imar yollarının açık ve asfalt kaplı olduğu görülmüştür. Bölgede elektrik, su, doğalgaz, telefon gibi teknik altyapı imkanları mevcut olup, ulaşım sorunsuzdur. Gayrimenkulün "merkezi iş alanı" alanı içerisinde kalması, merkezi konumda olması, bölgede teknik altyapı olanaklarının bulunması, bölgenin talep gören bir bölge olması ve yapılaşma oranının yüksek seviyelerde olması, ulaşımının sorunsuz olması olumlu özelliklerdir.</p>

<b>İMAR DURUMU</b>	<p>30.03.2015 tarihinde Ostim OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre parselin yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.</p> <p>Lejant: Merkezi İş Alanı İnşaat Tarzı: Ayrık Nizam Emsal (KAKS): 1,50 Hmax: Serbest</p> <p>Ostim OSB Müdürlüğü'nde görevli memurdan şifahen alınan bilgilere göre 64544 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Merkezi İş Alanı" içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; ; "Ayrık Nizam", "Emsal (KAKS): 1,50", "Hmax: Serbest", "Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 30,00 m", "Arka ve Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10,00 m" olarak belirlenmiştir. Parsel ile ilgili çap ve ruhsat verilebilir durumda olduğu ve tek başına yapı yapılabilecek nitelikte olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün fiziki durumu, alanı, yer tespiti ve konum tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel imar paftasında incelenmiş olup paftasına uygun olduğu görülmüştür.</p> <p><b>TİCARET ALANLARI (13.02.2014 TARİHLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI):</b></p> <p>43. Ticaret alanlarında ticari birimler, bürolar, işhanı, katlı çarşı, yönetim birimleri ile ürünlerin sergilendiği ve satıldığı birimler yer alabilir.</p> <p>44. Bölgesel ticaret merkezi alanlarında minimum parsel büyüklüğü 5.000 m2 olacaktır. Yapılaşma koşulları Emsal: 1,50 Hmax: Serbesttir.</p> <p>45. Bölgesel ticaret merkezi alanında kamu kuruluşları, ticari büro servisleri, ticaret merkezleri, sergi-satış ve servis tesisleri, dini tesisler, sosyal tesisler, basın yayın tesisleri ile ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseselerde mamul veya işlenmiş malzemelerden eşya imal edenler, montaj, tamir ve paketleme yapanlar yer alabilir.</p>
<b>RUHSAT BİLGİLERİ VE RUHSATA UYGUNLUK:</b>	Konu taşınmaz arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
<b>İNCELENEN EVRAKLARIN BİLGİLERİ VE NEREDE İNCELENDİĞİ:</b>	Resmi kurum araştırmaları Ostim OSB Müdürlüğü ve Yenimahalle Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmıştır.



## 5. GAYRİMENKUE İLİŞKİN ANALİZLER VE DEĞERLEME

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

<b>OLUMLU FAKTÖRLER:</b>	Arsanın merkezi bir konumda yer alması. Arsanın "Merkezi İş Alanı" lejantına sahip olması. Bölgenin OSB içerisinde yer alması. Bölgede yapılaşmanın yüksek seviyelerde bulunması. Belediye ve altyapı hizmetlerinden yararlanması.
<b>OLUMSUZ FAKTÖRLER:</b>	Arsa yüzölçümünün büyük olmasından dolayı sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi. Arsa üzerinde çok sayıda hurda araç bulunması.

### EMSALE KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİ

**Emsal – 1 Emlaktürk Grup Emlak (0 312 386 33 86)** Aynı bölgede, Bağdat Caddesi'ne cepheli, konu taşınmaza yakın konumda bulunan 3.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret alanı imarlı, Emsal: 1,20, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen arsa 9.900.000.-TL fiyat ile pazarlanmaktadır. (3.000,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal – 2 Royalty Gayrimenkul (0 312 286 02 06)** Ostim ve Gimat arasında kalan bölgede, konu taşınmaza yakın konumda bulunan, caddeye cepheli, 3.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 10.600.000.-TL fiyat ile pazarlanmaktadır. (3.028,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal – 3 Expol Gayrimenkul (0 312 502 03 95)** Ostim OSB içerisinde, daha kötü konumda, konu taşınmaza yakın konumda bulunan 7.550 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 15.500.000.-TL fiyat ile pazarlanmaktadır. (2.052,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal – 4 Kalem Emlak (0 312 394 04 94)** Ostim OSB içerisinde, daha kötü konumda, konu taşınmaza yakın konumda bulunan 2.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 6.500.000.-TL fiyat ile pazarlanmaktadır. (2.321,-TL/m<sup>2</sup>)



### EMSAL KROKİSİ

#### KABULLER:

- ✓ Emsal 1; Taşınmaza göre daha kötü imar haklarına sahip olup, konum olarak daha kötü konumdadır.
- ✓ Emsal 2; Taşınmaza göre daha kötü imar haklarına sahip olup, konum olarak daha kötü konumdadır.
- ✓ Emsal 3; Taşınmaza göre daha kötü imar haklarına sahip olup, konum olarak daha kötü konumdadır.
- ✓ Emsal 4; Taşınmaza göre daha kötü imar haklarına sahip olup, konum olarak daha kötü konumdadır.

Konu taşınmazın değerlemesinde kullanılan emsaller, konu taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde sonucunda tespit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olan bir bölge olduğundan yatırımcılar için önem arz etmektedir. Özellikle yakın çevrede sanayi imarlı parseller üzerinde inşa edilen imalathane tarzında yapılara firmalar tarafından yoğun talep gösterilmektedir. Değerlemeye konu olan taşınmaz Ostim OSB içerisinde ana arter yolların kesiştiği merkezi ve değerli bir konumdadır. Bulunabilen emsaller ve alınan görüşlere göre; söz konusu parselin, konumunun iyi olması, OSB sınırları içerisinde yer alması olumlu, arsanın hisseli olması olumsuz bulunarak birim m<sup>2</sup> değerinin 2.250.- TL/m<sup>2</sup>den değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

#### ARSA DEĞERİ

$$29.685,00 \text{ m}^2 \times 2.250,-\text{TL}/\text{m}^2 = 66.791.250,-\text{TL}$$

(~67.000.000,-TL)

OSTİM Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme AŞ'nin 2080700000/2968500000 hissesine isabet eden 20.807,00m<sup>2</sup> alan için; 46.815.750,-TL ~47.000.000,-TL değer tahmin edilmiştir.

## 7. SONUÇ

<p><b>DEĞERLEME UZMANLARININ SONUÇ CÜMLESİ</b></p>	<p>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.</p> <p>Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur. Bu rapor tapuda; Ankara İli, Yenimahalle ilçesi, Yuva Mahallesi, 64544 Ada, 1 Parsel numaralı ve "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki nakit veya karşılığı, KDV hariç Türk Lirası cinsinden değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Ancak raporda belirtilen varsayımlar ve kabuller doğrultusunda geçerlilik arz etmektedir.</p> <p>İş bu rapor ekleri ile birlikte (14) sayfeden ibarettir.</p>
<p><b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b></p>	<p>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 "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak yapılmıştır.</p> <p>Bölgedeki gayrimenkul piyasa verileri ve değerlendirme konusu taşınmazın değerlendirme anı itibari ile durumu dikkate alındığında piyasa değerine en yakın değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan yöntemin olabileceği kanaatine varılmıştır.</p> <p>Tapuda; Ankara İli, Yenimahalle ilçesi, Yuva Mahallesi, 64544 Ada, 1 Parsel numaralı ve "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller ve varsayımlar doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında OSTİM Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme AŞ'nin 2080700000/2968500000 hissesine isabet eden 20.807,00m2 alan için;</p> <p><b>PIYASA DEĞERİ: 47.000.000,-TL (KIRKYEDİMİLYON TÜRK LİRASI)</b> olarak tahmin ve takdir edilmiştir.</p>



İşbu rapor, 14 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bu değerlendirme raporu, Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. talebine istinaden hazırlanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) faaliyetlerinde kullanılamaz.

Konu taşınmazın değer takdirine KDV dikkate alınmamıştır.

Rapor, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.

İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.

Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.

Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımalarıdır.

Bu rapor, satıcı ve/veya alıcı ve/veya diğer ilgilileri akdi yükümlülüklerini yerine getirmekten muaf kılmayacaktır.

**RAPORU HAZIRLAYAN:**

Cihat ESER  
Değerleme Uzmanı  
İnşaat Mühendisi

**RAPORU KONTROL EDEN:**

Durali AKGÜL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No:00724

**Ekler:**

- 1- Fotoğraflar,
- 2- Tapu kaydı,
- 3- Değerleme Uzman Lisansı.



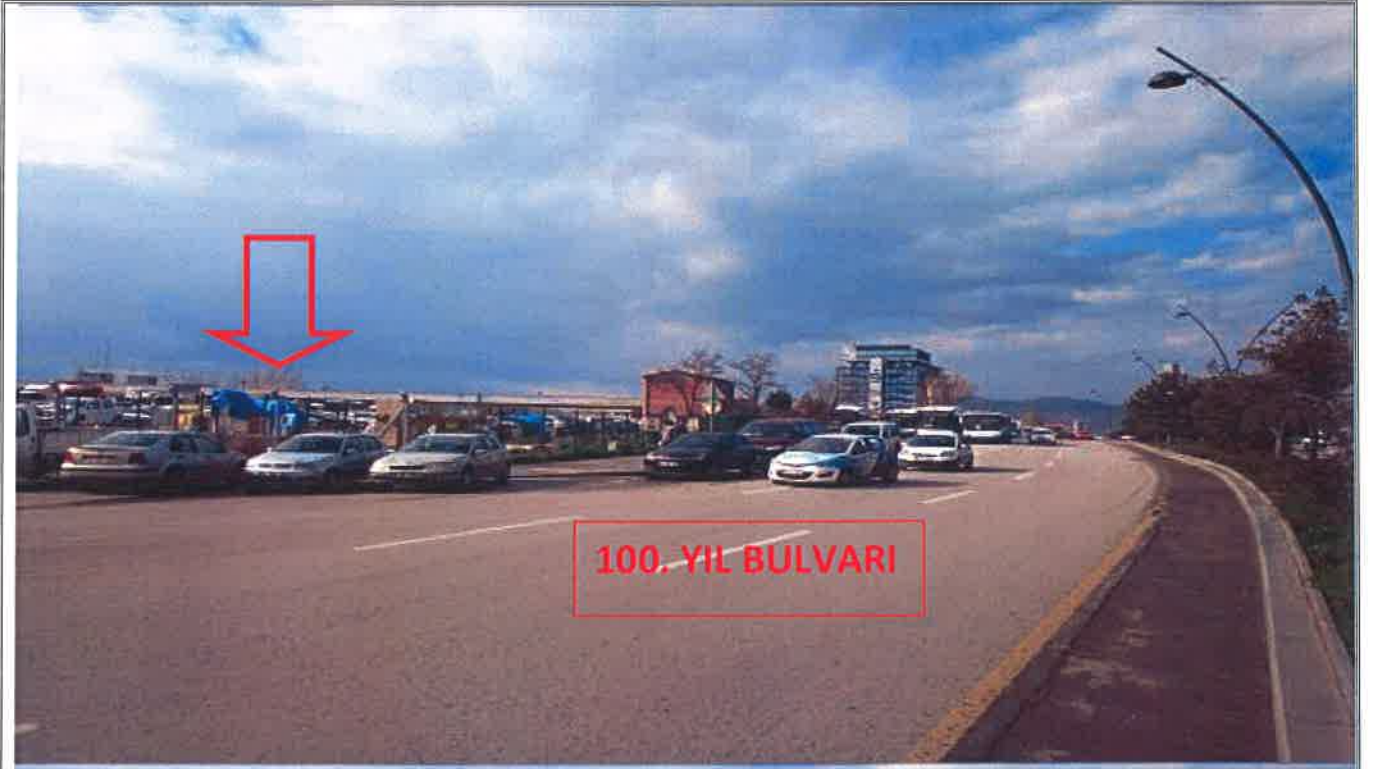
## 8. EKLER

### GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI



















## OSTİM METRO İSTASYONU









## TAKBİS KAYDI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TAKBİS Portalı	30.03.2015 15:05:02	2015-24778	20150330-1263-F02362	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	88526634	Cilt / Sayfa No	187 / 15552	
İl / İlçe	ANKARA / YENİMAHALLE	Ada / Parsel	8454 / 1	
Kurum Adı	Yenimahalle	Yüzölçüm	29885,00000	
Mahalle / Koy Adı	YUVA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
S/B1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	İMAR PLANI GEREĞİ MÜSULLUK OKULU YERİDİR.		- 0	
Beyan	İMAR PLANI GEREĞİ ÇARŞI YERİDİR.		- 0	
Beyan	TAŞINMAZIN İÇRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. 23.02.2009 TARİH 2820 YEV		17.09.2005 - 2620	
Beyan	TAŞINMAZIN İÇRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. 23.02.2009 TARİH 2820 YEV		17.09.2009 - 2620	

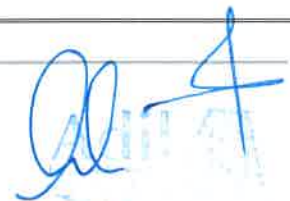
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	S. S. OSTİM KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
		64000000 / 2968500000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	
S/B1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	76550/2 NÖLÜ PLAN GEREĞİ 6409 M2 KAMUYA TERK EDİLMİŞTİR		- 0	
S. S. OSTİM KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ		112000000 / 2968500000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	
S. S. OSTİM KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ		108000000 / 2968500000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	
S/B1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	76550/2 NÖLÜ PLAN GEREĞİ 1080 M2 KAMUYA TERK EDİLMİŞTİR.		0	
Şerh	Kararı Hacı Z. YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2014 tarih 573 sayılı Harcı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 639000 TL. (Alacaklı : 0)		24.01.2014 - 4014	
S. S. ANAKARA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ		26000000 / 2968500000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	
S/B1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	

Rapor Tarihi / Saati : 30.03.2015 / 15:52

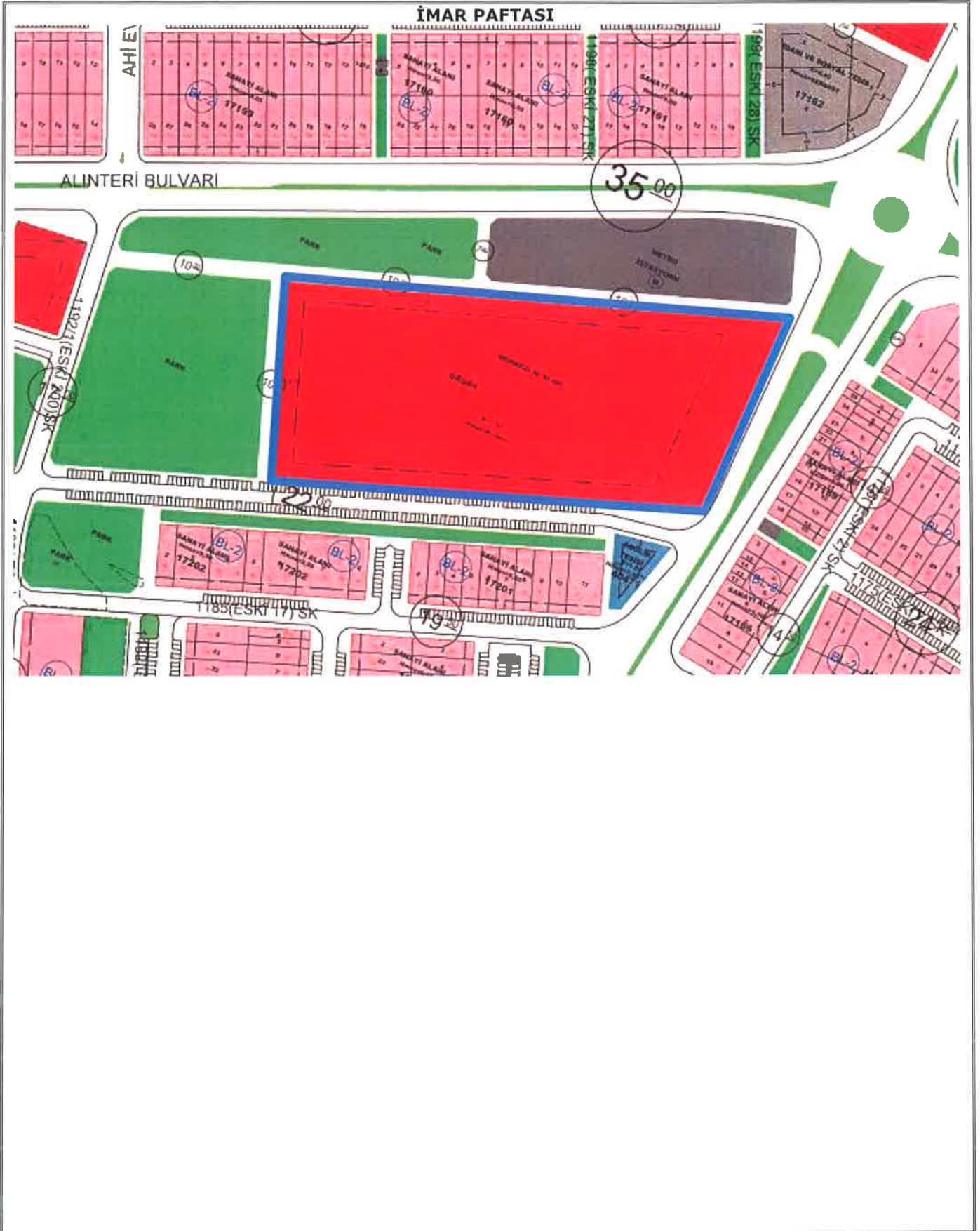
Beyan	76550/2 NÖLÜ PLAN GEREĞİ 280 M2 TERK EDİLECEKTİR.		- 0	
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.		502800000 / 2968500000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.		579900000 / 2968500000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.		450900000 / 2968500000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	
OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.		5291000 / 296850000	İmar (TSM) - 25.3.2015 - 14405	

İpotek				
Alacaklı	ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
		10000000.00	1.0	5.3.2008 - 3373
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Yenimahalle TM YUVA Mahallesi 8454 Ada 1 Parsel	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
		520600000/2968500000	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	5.3.2008 - 3373
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.		10000000.00	1.0	5.3.2008 - 3375
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Yenimahalle TM YUVA Mahallesi 8454 Ada 1 Parsel	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
		579900000/2968500000	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	5.3.2008 - 3375
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.		10000000.00	1.0	5.3.2008 - 3377
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Yenimahalle TM YUVA Mahallesi 8454 Ada 1 Parsel	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
		450900000/2968500000	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	5.3.2008 - 3377
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.		20000000.00	1.0	5.3.2008 - 3376
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Yenimahalle TM YUVA Mahallesi 8454 Ada 1 Parsel	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
		5291000/296850000	OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.	5.3.2008 - 3376

Rapor Tarihi / Saati : 30.03.2015 / 15:52







B

MH

OSTİM (ANKARA)	
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
ÖLÇEK: 1/1000	PAFTA NO: 129-A-05-C-2-B
	
A&P Araştırma Plan. Dan. Hizmet. Tic. Ltd. Şti.	

A&P ARAŞTIRMA PLANLAMA  
DANIŞMANLIK İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
Öveçler Mah. 1305 Sk. 5/8 Aşağı Öveçler  
Tic. Sic. No: 272730 / Şişli / Beşiktaş / İZMİR / ANKARA  
Tic. Sic. No: 272730 / Şişli / Beşiktaş / İZMİR / ANKARA  
DANIŞMANLIK  
SEHİR PLANI  
Tic. Sic. No: 2567 / Dip. No: 45

OSTİM

ORGANİZE SANAYİ  
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
100. Yıl Bulvarı 101/A Çankaya-ANKARA  
Tel: 384 50 50 - Dışarı M.D. : 348 012 2040

PLAN İŞLEM NO:  
PIN: 2755

Adem ARICAN  
Bölge Müdürü



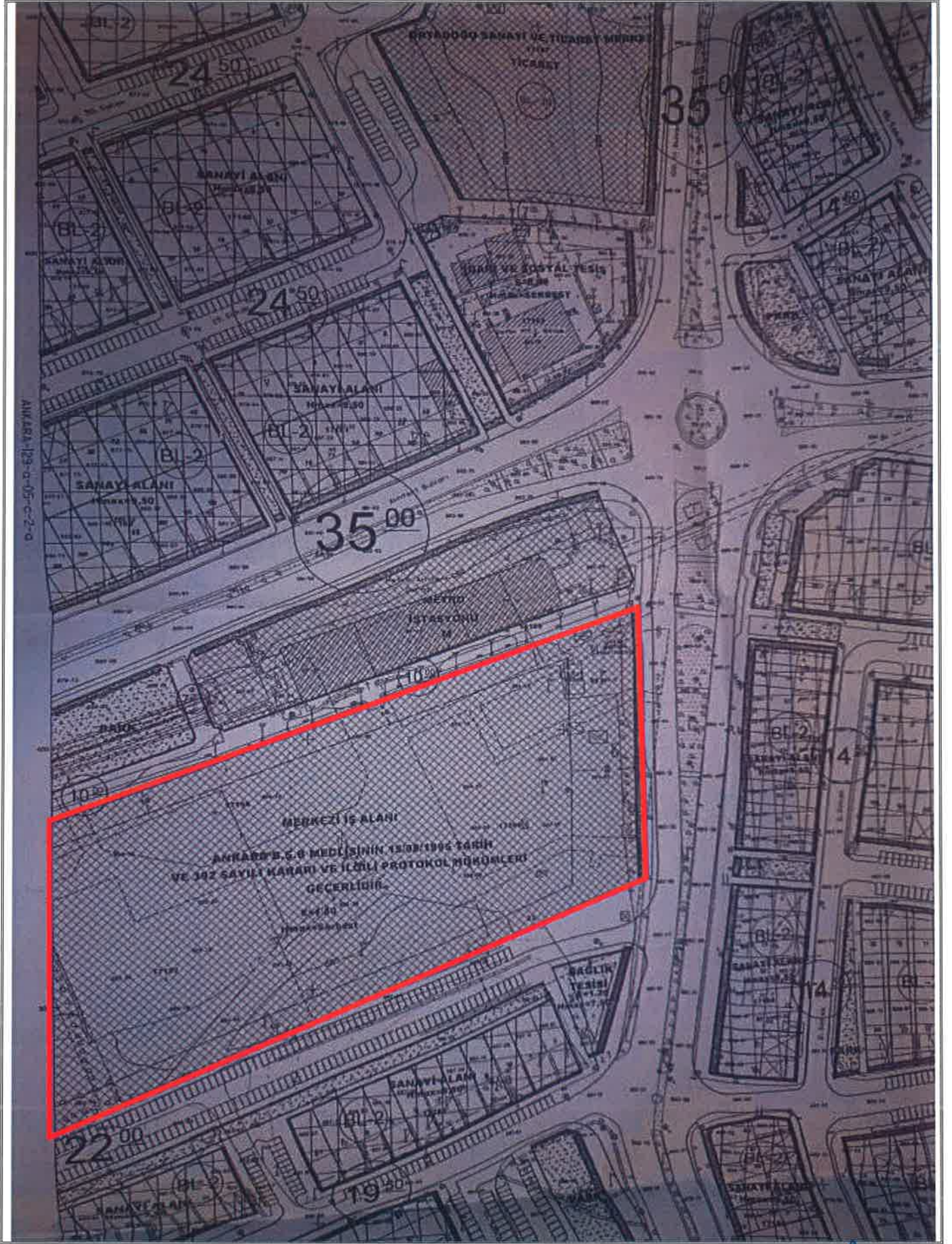
OSTİM Organize Sanayi Bölgesine ait 24. paftadan  
ibaret 1/1000 ölçekli İmar Planı REVİZYONU  
İncelendi 4022 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun  
4. Maddesi uyarınca 31.12.2013 tarih ve 1137 sayılı  
Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.  
1/20

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
Sanayi Bölge ve Genel Müdürlüğü

13 Subat 2014  
BAKIR  
Başkanı V.

Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.







## PLAN NOTLARI

OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN TÜM ADA VE PARSELLERE AİT 13.02.2014 TARİHLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARIDIR.

### PLAN NOTLARI

#### A. GENEL HÜKÜMLER

1. REVİZYON İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. EKONOMİK ÖMRÜNÜ DOLDURMUŞ, YIKILIP YENİDEN YAPILACAK VEYA BOŞ PARSEL ÜZERİNDE YENİ YAPILACAK YAPILARDA,
  - 2.1. ÇEVRE DUYARLI, GÖRÜNÜTÜ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYAN VE EKOLOJİK DENGİYİ BOZMAYAN SANAYİ BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.
  - 2.2. ENERJİ TASARRUFUNA YÖNELİK YAPI ELEMANLARI VE TABANIMLARI KULLANILACAKTIR. AYRICA BU YAPILARIN ÇATI KISIMLARINDA YENİLEBİLİR ENERJİ KAPSAMINDA ELEKTRİK ÜRETMEK İÇİN FOTOVOLTAİK PANELELERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU YAPI ELEMANLARININ VE TABANIMLARININ DENETİMİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.
3. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDAN YALNIZCA OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SINIRI YETKİ SINIRIDIR.
4. TEKNOPARK ALANI, 4821 SAYILI TEKNOLÖJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNUNA TABİ ALAN OLUP OSTİM OSB YETKİ VE TABARRUF SINIRLARI DİŞİNDEDİR.
5. PLAN HÜDUTLARI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR, OTOYOLLAR, YEŞİL ALANLAR VE DONATI ALANLARI, OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TABARRUFUNDADIR.
6. HER İŞLETMENİN OTOYOL VE SOSYAL TESİSLERİ KENDİ SANAYİ PARSELİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.
7. TÜM İŞLETMELERDE SİGNAK YÖNETMELİĞİNE, YANGIN YÖNETMELİĞİNE, OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
8. YAPILACAK YAPI, YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇEMEZ.
9. APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR GEÇERLİDİR.
10. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
11. İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
12. YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARINI SIRABINDA TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI BULANLAR, MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ARAZİNİN İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLER(İYE), BUNU EN GEÇ İÇ GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR.
13. YÜZEY ŞULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELLERİN BERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
14. METRO HATTI ÇÜZERGAHINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ ALT VE ÜST YAPI İŞLEMLERİNDE, ULAŞIM MAKSADI İLE YAPILACAK GEÇİŞLERDE İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
15. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDEKİ YAPILANMALARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMNİYET KRİTERLERİNİN UYGULANMASI ZORUNLU OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. 104 KV MACUNKÖY-ANKARA II. ANKARA SANAYİ ODASI - EBENBOĞA ELEKTRİK İLETİM HATTININ 14-15 NÖLÜ DİREKLER ARASINDAKİ İLETKENLERİNİN EN BÜYÜK SALINIM KÖNÜMÜNDE EN DİŞ İLETKENİN YERE İZDÜŞÜMÜNDEN İTİBAREN YATAY ELEKTRİK EMNİYET MESAFESİ 10 M. OLMASI; 1000 TON VE ÜZERİ DEPOLAMA AMAÇLI YAKIT TANKI YAPILACAK İSE İLETKENİN MAKSİMUM SALINIMINDAKİ İZ DÜŞÜM İLE DEPOLAMA TANKI ARASINDA EN AZ 30 M. MESAFENİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
17. 154 KV MACUNKÖY-ANKARA II. ANKARA SANAYİ ODASI - EBENBOĞA ELEKTRİK İLETİM HATTININ 14-15 NÖLÜ DİREKLER ARASINDA DÜŞEY EMNİYET MESAFESİ, ÜZERİNE HERKES TARAFINDAN ÇIKILABİLEN VE/VEYA GİK DAMLI YAPILARDA İLETKENLERİN EN BÜYÜK SALINIM KÖNÜMÜNDE (YAPININ EN ÇIKINTILI ÖLÜMÜNE ÇATI, ANTEN, BACA VB.) EN AZ 5 M., ARAÇ GEÇMESİNE ELVERİŞLİ YERLERDE İLETKENLERİN EN BÜYÜK SALGILI YERE OLAN DÜŞEY UZAKLIĞI 5 M. OLMALIDIR.
18. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 4582 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

#### B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

19. TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.
20. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN YÜRÜRLÜKTEKİ SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ENDÜSTRİYEL KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İNŞAAT KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ KİMYASALLAR YÖNETMELİĞİ, TIBBİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU, HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
21. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLER İÇİN "ÇED ÖLÜMLÜ BÖLGE" VEYA "ÇEVRESEL ETKİLERİ ÖNEMSİZDİR" BELGESİNİN ALINMASI VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
22. OSB'DEN KAYNAKLANAN EVBEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULAR SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE ALICI ORTAMA DEŞARJ STANDARTLARINA GÖRE ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJ EDİLECEKTİR. ANCAK, SANAYİ TESİSLERDEN KAYNAKLANAN ATIK SULARIN KİRLİTİCİ PARAMETRE DEĞERLERİ, OSB EVBEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİNE AIT GİRİŞ ATIKSUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE, KATILIMCIDAN, MÜNFERİDEN ÖN ARITMA TESİSİ YAPMASI İSTENECEKTİR. OSB'İN ATIK VE TEHLİKELİ ATIKLARININ TOPLANARAK ARA DEPOLANMASI, TAŞINMASI VE BERTARAF ÜNİTESİ KURULMASI İSTENDİĞİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KÖNÜ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÖKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. KATI ATIKLARIN BERTARAFI İÇİN İLGİLİ BELEDİYELERDEN TAHHÜTNAME YAZISI ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
23. SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KÖNÜ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÖKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
24. BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN KURULMASI VE FAALİYETLERİ SİRASINDA, 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISIRMA KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

#### C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

25. PARSEL BAZINDA DETAYLI ZEMİN ETÖTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULANMASINA GEÇİLECEKTİR.
26. OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN CİMBLERİNDE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
27. İNŞAAT AŞAMASINDA 7299 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 21/05/2003 TARİHİNDE MÜLGA BAYINDIRLIK VE İŞKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ÖNAYLANAN OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÖT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
28. OLASI SİŞME SORUNLARININ EN AZA İNDİRİNEBİLİMESİ İÇİN YAPILANMA ESNASINDA SİŞME VE OTURMA KARAKTERİSTİKLERİ DİKKATE ALINMALI; HAFİF YAPILARIN İNŞASINDA İKLİMSEL KÖŞULLARDAN ETKİLENEN İLK BIRKAK METRENİN DİKKATE ALINMASI VE YAPI TEMELLERİNİN BU SEVİYENİN ALTINA İNDİRİLMELİDİR.
29. YAPILANMA ÖNCESİNDE OLASI KAZI ŞEVLERİ, ŞEVİN AÇIKTA KALMA SÜRESİ DE DİKKATE ALINARAK AYRINTILI ŞEKLİNDE ANALİZ EDİLMELİ, ANALİZ SONUÇLARINA GÖRE UYGUN DESTEK YAPILARI VE KAZI YÖNTEMLERİ (İSTİNAT, KADEMELİ KAZI VB.) İLE İYİLEŞTİRİLMELİ VE ŞEV RYNALARI DRENAJ UYGULANMALARI İLE KORUNMALIDIR.
30. ANKARA KİLİNİN KUMLU ÇAKILLI SEVİYELERİNDE GELİBİLECEK YER ALTI SUYUNUN TEMELİ ETKİLEMEMESİ İÇİN HER TÜRLÜ YAPILANMA DA FER ALTI SUYU UYGUN DRENAJ SİSTEMİYLE TEMELDEN UZAKLAŞTIRILMALI. SUYUN BETONA OLAN ETKİSİNİ BELİRLEMEK İÇİN MUTLAK ŞÜRETLE FİZİKSEL VE KİMYASAL ANALİZLER YAPILMALIDIR.
31. DEPREM GÜVENLİĞİ BELİRLEME RAPORLARININ SONUÇ BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINMALI; YAPILAR BETONARME DEPREM PERDELERİ, KÖLON MANTOLANMASI VE TEMEL ALANLARININ ARTTIRILMASI GİBİ GÜÇLENDİRME YÖNTEMLERİ İLE GÜÇLENDİRİLMELİ, YAPIYA YERLEŞTİRİLMESİ GEREKLİ OLAN PERDELER MİMARİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMELİ; YAPI TAKVİYESİNİN YAPILMASI DURUMUNDA TAKVİYENİN UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASINA MÜTEAKİP HESAP EDİLECEK MALİYET ANALİZİNE GÖRE YAPININ TAKVİYE EDİLMESİNİN UYGUN OLUP OLMADIĞI EKONOMİK OLARAK DA DEĞERLENDİRİLMELİDİR.

#### D. YAPILAŞMA KOŞULLARI

##### D.1. SANAYİ ALANLARI

###### KÜÇÜK SANAYİ PARSELERİNDE:

32. YAPI YÜKSEKLİĞİ H<sub>MAX</sub>=9.50 M. VE KAT ADEDI K=2 DİR.

33. PLAN ÜZERİNDE AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE EN AZ PARSEL ÇEPHESİ 10 METREDİR.

34. AÇIK İŞLİKLERİN ETRAFINDA 80 CM.DEN YÜKSEK DUVAR ÇEKİLEMEZ, ANA BİNAYA BİTİŞİK SUNDURMAYAPILAMAZ.

35. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

36. OSTİM KSS'DE BODRUM KATLARDAPARSEL SINIRINDAN EN AZ 5 METRE ÇEKİLMEK KOŞULU İLE ON İŞLİKLERİN ALTI DA KULLANILABİLİR. (\*\*) İŞARETLİ SANAYİ ALANLARINDA:

37. EN FAZLA KAT ALANI KAT SAYISI KAKS<sub>MAX</sub>=E<sub>MAX</sub>=1.00 OLACAKTIR.

38. YAPI YÜKSEKLİĞİ (H) YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

39. EN AZ İFRAZ KOŞULU 2000 M<sup>2</sup>, PARSEL ÇEPHESİ 30 METREDİR.

40. PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VE EMSAL KOŞULU İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA AYNI KATILIMCIYA AIT BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

##### D.2. HİZMETLERİ VE DESTEK ALANI

41. TİCARET ALANLARI VE AKARYAKIT İSTASYONLARI "HİZMET VE DESTEK ALANI" KAPSAMINDA % 10 ORANI İÇİNDE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. LABORATUVAR:

42. 42710 NOLU ADA İÇERİSİNDE YER ALAN HİZMET VE DESTEK ALANI İÇERİSİNDE LABORATUVAR YER ALACAKTIR. BU ALANDA EMSAL E=1.00 DİR VE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. SAHİS VE KAMU HİSSELERİNİN MÜLKİYETİ OSTİM OSB TUZEL KİŞİLİĞİNE GEÇMEDEN İMAR VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

##### TİCARET ALANLARI

43. TİCARET ALANLARINDA TİCARİ BİRİMLER, BÜROLAR, İŞHANI, KATLI ÇARŞI, YÖNETİM BİRİMLERİ İLE DRÜNLERİN SERGİLENDİĞİ VE SATILDIĞI BİRİMLER YER ALABİLİR.

44. BÖLGESEL TİCARET MERKEZİ ALANINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M<sup>2</sup> OLACAKTIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL: 1.50 H<sub>MAX</sub>=SERBESTİR.

45. BÖLGESEL TİCARET MERKEZİ ALANINDA KAMU KURULUŞLARI, TİCARİ BÜRO SERVİSLERİ, TİCARET MERKEZLERİ, SERGİ-SATIŞ VE SERVİS TESİSLERİ, DİNİ TESİSLER, SOSYAL TESİSLER, BASIN YAYIN TESİSLERİ İLE İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELERDEN MAMUL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMELERDEN ENEŞYA İMAL EDENLER, MONTAJ, TAMİR VE PAKETLEMELERİN YAPILANLARI YER ALABİLİR.

##### BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU

46. BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARINDA "5015" SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU", 17/06/2004 TARİHLİ VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN PETROL PİYASASI İLANS YÖNETMELİĞİ, "5307 SAYILI SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) PİYASASI KANUNU VE ELEKTRİK PİYASASI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINADAİR KANUN" VE TS 11838 "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG)- İKMAL İSTASYONU- KARAYOL TAŞITLARI İÇİN- EMNİYET KURALLARI", TS 12820 "AKARYAKIT İSTASYONLARI- EMNİYET KURALLARI- MİC BÜRİ STANDARTTEBLİĞİ" VE "KARAYOLLAR KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

##### D.3. İDARİ VE SOSYAL/ SOSYAL DONATI ALANLARI

47. DONATI ALANLARINDA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

48. PLANDA İDARİ VE SOSYAL TESİS OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARINDA ÇIRAKLIK OKULU, MEŞLEK OKULU, BÖLGE YÖNETİMİ, SENDİKA TOPLANTISALONU, SERGİ ALANI, LOKANTA, KAFETERYA, GÜVENLİK, DİNİ TESİS, KREŞ, PTT, SAĞLIK TESİSİ GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

49. KÜLTÜR PARK ALANINDA ÇEKME MESAFELERİ VE EMSAL E=0.20 DAHİLİNDE KALMAK ŞARTIYLA AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, MİSAFİRHANE, MOTEL, LOKANTA, KAFETERYA, ÇOK AMAÇLI SALONLAR (SİNEMA, TİYATRO, KONFERANS, SERGİ, OYUN VB.) İLE KÜLTÜREL VE SOSYAL FAALİYETLERİN İÇEREN YAPILAR YER ALABİLİR.

##### D.4. TEKNİK ALTYAPİ ALANLARI

50. TEKNİK ALTYAPİ ALANLARINDA BÖLGENİN TEKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILAYACAK TESİSLER (TRAFO MERKEZİ, İNDİRİCİ MERKEZ, ENERJİ ÜRETİM TESİSİ, TELEKOMÜNİKASYON TESİSİ, İTFAİYE, MAKİNÉ PARKI VB. TESİSLER) YER ALABİLİR.

51. 60202 NOLU ADADA YER ALAN "TRAFO VE ENERJİ ÜRETİM MERKEZİ" NDE ENERJİ İHTİYACININ KARŞILANDIĞI, ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINDA ÇEVRE SELETKİLER İÇİN İZİNLERİ ALINAN DOĞALGAZ DAYALI KOMBİNE ÇEVİRİM SANTRALİ YER ALIR.

##### D.5. KONUT ALANLARI

52. YOL, GENEL OTO PARK, YEŞİL ALAN (PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, SPOR ALANI), EĞİTİM TESİSLERİNE AIT ALANLAR OSTİM OSB TASARRUFUNA GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

53. TEKNİK ALTYAPİ ALANI GERÇEKLEŞMEDEN SKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

54. YAPILAR OTURDUKLARI TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASINDA KOT ALACAKTIR. MEYİL NEDENİ İLE KOT ALINAN NOKTANIN ALTINDA İSKAN EDİLEBİLİR YAPI ALANLARI ÇIKARSA BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLECEKTİR.

55. OTO PARK GEREKSİNİMİ KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

56. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ BRÖT 100 M<sup>2</sup> OLACAKTIR.

57. PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILAR ARASI MESAFE H/2 DEN AZ OLAMAZ. ADA ÇEKME MESAFELERİ SAĞIDAKİ TABLOYA GÖREDİR:

ADA	EMSAL	YÜKSEKLİK	ÇEKME MESAFELERİ (m)		
			ÖN	YAN	ARKA
42705	1.50	SERBEST	15	5	5
42706	1.50	SERBEST	18	5	5
42708	1.50	SERBEST	15	6	5
42724	1.80	SERBEST	15	5	5
42726	1.75	SERBEST	10	5	5
42729	1.75	SERBEST	10	5	5



## DEĞERLEME UZMAN LİSANSI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 19.05.2008 No: 480725

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No.lu Mesajı ile Sermaye Piyasasında Faaliyetleri  
Bulunanlar İçin Eksanstanın ve Serit Tutmaya İlişkin Esasları ile İlgili Kurumlar Tebliği uyarınca

**Durali AKGU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eksanstanı almış ve kayıtlıdır.

*i. Arkan*  
EKAN ARKAN  
GENEL SEKRETER

*Durali AKGU*  
DURALI AKGU  
BAŞKAN

TSPAKB  
T.C. SERMAYE PİYASASI  
KURULU  
SARAYI  
SİĞİRİÇİ  
06100 ANKARA

*Adil*