



ANKARA BÖLGE ÖZEL TALEPLER Tarih : 18.07.2017
OSTİM ENDÜSTRİYEL Sayı : ANK.004474
YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.

ANKARA

İlgi : 4.7.2017 tarihli 663627 Takip numaralı değerleme talebiniz.

Tarafınızdan talep edilen **OSTİM ENDÜSTRİYEL VE İŞLETME A.Ş.** a ait gayrimenkulün değerlemesi şirketimiz tarafından yapılmıştır.

Söz konusu gayrimenkule ait **değerleme raporu** ekte sunulmuş olup, faturası size gönderilecektir.

Saygılarımızla

**VAKIF GAYRIMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**Kerim
KARAKAYA
Genel Müdür**

**Yücel TELÇEKEN
Bölge Müdürü-
Değerleme Uzmanı**

Ek: Değerleme Raporu

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

M.K. 1437

Tic. Sicil No: 143701 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

2017

EKSPERTİZ RAPORU



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



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yenimahalle / ANKARA

**Cevat Dünder Caddesi Ostim
(17084 Ada 7 Parsel)**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş./ANKARA
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 04.07.2017 – 663627
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında : 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki satış değeri tespiti.
RAPOR TARİH VE NO	: 13.07.2017 tarih ve 2017/8D rapor numarası
SAHİBİ	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
HİSSESİ	: Tam
TAPU İNCELEMESİ	04.07.2017 tarihinde Tapu kayıt Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanmıştır. -Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 23.02.2009/2820 : -Şerh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. 11.11.2015/51467 -Rehin/Alacaklılar: Asya Finans Kurumu A.Ş. 410.000,00 EURO Derece:1/0 Faiz: Akdi 29.07.2002/7036 Asya Finans Kurumu A.Ş: 1.750.000.000.000,00 ETL Derece:2/0 Faiz: Akdi 11.11.2004/15784 Asya Katılım Bankası A.Ş:3.500.000,00 TL Derece :3/0 Faiz:Yıllık %25 21.12.2011/53192
İMAR DURUMU	Ostim Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen : bilgiye göre değerlemeye konu gayrimenkulun bulunduğu parsel, Hmax:9,50m, Sanayi Alanı imarlıdır.
KISITLILIK HALİ	Tapu kütüğünde Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan : Kargir Dükkan vasıflı gayrimenkulun tapu kayıtlarında yer alan "Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır." şerhi kısıtlılık hali olarak görülmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara (Yenimahalle) (17084 Ada 7 Parsel)

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.222) 242 8 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

DEĞERİ	Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı taşınmaza değerleme tarihi itibarıyla; : Yasal KDV Hariç Satış Değeri; 6.215.000,00-TL (Altı milyon iki yüz on beş bin Türk Lirası) Mevcut KDV Hariç Satış Değeri; 6.600.000,00-TL (Altı milyon altı yüz bin Türk Lirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Nuray KÜÇÜKTAŞDURMAZ (SPK Lisans No: 406031)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	: Murat ATALAY (SPK Lisans No: 400994)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara (Yenimahalle) (17084 Ada 7 Parsel)

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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 **GENEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DEĞERLEME DENETİMLERİ** Denetimlerinde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

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

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

4.5- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

4.6- Gayrimenkul Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

4.6.2- Olumsuz Faktörler

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

4.8-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

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

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar

4.11- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.13- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4.14- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

4.15- Hasılat Paylaşımı ve Karışık Kullanım Yöntemlerinde Yapılacak Projelerde, Emsal

Pay Önemli

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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
Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yenimahalle (17084 Ada 7 Parsel)
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5.1-Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

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

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

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

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yenişehir (17084 Ada 2 Parsel)

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 28

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin 04.07.2017 tarihli 2017/066 talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 04/07/2017 tarih, 2017/ 8 numaralı değerlendirme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 13.07.2017 tarihinde 663627 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, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı gayrimenkule 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

İş bu değerlendirme raporu; taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalar-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 Nuray KÜÇÜKTAŞDURMAZ 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 Nuray KÜÇÜKTAŞDURMAZ tarafından 06.07.2017 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 13.07.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Adına Bölge Tel: (0.322) 352 48 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Bu raporda kullanılan değer; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı taşınmaza UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

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

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

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04/07/2017 tarihli 8 Nolu Dayanak Sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yenimahalle (17084 Ada 7 Parsel) Adana Bölge Tel: (0.322) 352 48 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 • Bursa Bölge Tel: (0.224) 242 89 89

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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 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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 48 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.226) 240 28 89

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirketin sermayesi 27.000.000 TL olup, her biri 1 TL değerinde 27.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 2.700.000 adet hamiline yazılı A Grubu ve 24.300.000 adet hamiline yazılı B Grubu paydan oluşmaktadır. Ana sözleşmemizin Genel Kurul başlıklı 11. Maddesine göre "olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında (A) grubu pay sahiplerinin bir hisseye karşılık 15 (On beş) oy, (B) grubu pay sahiplerinin ise bir hisseye karşılık 1 (Bir) oy hakkı bulunmaktadır. (A) grubu hisselerin oy kullanımındaki imtiyazı her bir gerçek ve tüzel kişi pay sahibinin sadece (A) grubu hisse toplamının %40'ına (Kırk) kadar geçerlidir. Bundan fazla (A) grubu hisseye sahip olunması halinde fazla hisseler için oyda imtiyaz yoktur; her bir hissenin 1 (Bir) oy hakkı vardır.

Şirketin ticaret hacminde önemli yer tutan Irak pazarına ihracat, bölgede yaşanan fiili durum nedeniyle genel olarak azalmıştır. Şirket kuruluş amacı itibarıyla belirli bir alanda faaliyet göstermemektedir. Faaliyet gösterdikleri konuların farklı ve geniş olması Şirketin kuruluş amacı ve misyonu gereği proje ortakların aldıkları işlerin ya da yurt içi ve dışından gelen taleplerin farklı alanlarda olmasından kaynaklanmaktadır. Şirketin faaliyetleri kuruluş misyonu, ana sözleşme hükümleri ve yetkili kurulların aldıkları kararlar doğrultusunda yürütülmektedir. Organizasyon yapısı, personel politikası ve faaliyetleri bu durum dikkate alınarak planlanmaktadır.

Şirketin sahip olduğu gayrimenkullerin işletme, kiralama ve satış faaliyetlerinin yanı sıra sahip olduğu arsalar üzerinde uygun projeler üretmektedir. İnşaat faaliyetlerinin yanı sıra elektrik ve endüstriyel alanda anahtar teslimi çözümler geliştirilmektedir. Ostim'de küçük işletmeler tarafından üretilen ürünlerin yurt dışı pazarlara ihraç edilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Şirket, farklı sektörlerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini de yönetmektedir.

Şirketin aktifinde bulunan arsalar üzerinde en yüksek getiri sağlayacak projeler hayata geçirilmektedir. Ostim Metro durağının bitişiğinde yer alan arsa üzerinde Ostim Prestij ismini verdikleri hasılat paylaşımı esasına göre yapılan inşaat devam etmekte olup 2017 yılı içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Aydın Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Adana Bölge Tel: (0.322) 352 48 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 88

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Şirketin kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek şekilde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı doğrultusunda belirlenmektedir.

Şirket, projelerinin finansmanını iki ana kaynaktan karşılamaktadır. Şirketin kuruluşundan beri aktifinde yer alan gayrimenkullerin kira gelirleri şirketin ana kaynaklarından bir tanesidir. Kira gelirleri dışında proje bazlı kullandıkları krediler de şirketin diğer finansman kaynaklarını oluşturmaktadır. Kullandıkları kredilerin vade yapısı projenin niteliğine göre kısa vadeli ya da orta ve uzun vadeli olabilmektedir. Öz kaynakların güçlendirilmesi amacıyla hasılat paylaşımı modeliyle değerlendirilen Ostim Prestij Projesinden rapor döneminde elde edilen fonlar işletmenin önemli kaynakları arasında yer almaktadır. Kira gelirleri, gayrimenkul satışları ve banka kredilerinin yanı sıra piyasa şartlarında sağlanan satıcı kredileri de (piyasa borçları) kısa vadeli finansman kaynakları olarak kullanılabilir. Ticari faaliyetlerinden (özellikle yapılan ihracatlardan) elde edilen karlar da finansal kaynakları arasında yer almaktadır.

Şirket, Irak pazarındaki faaliyetleri haricinde, diğer yurtdışı satış faaliyetlerini de sürdürmektedir. Bu çerçevede Avrupa ve Ortadoğu ülkeleri başta olmak üzere muhtelif ülkelere, ağırlıklı olarak İş Makineleri Yedek parçaları olmak üzere çeşitli ürün ihracatları yapmakta, teklifler vermekte, görüşmeler yürütmektedir. Dönem içerisinde Ürdün, İran ve Gürcistan'a Pazar araştırması maksatlı müşteri ziyaretlerinde bulunmuştur.

Şirket'in ticaret unvanı Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. olup ticaret sicil numarası 141436'dir. Şirket'in adresi: 100.Yıl Bulvarı No 99/90 Kat:9 Ostim/Ankara'dır. Şirketin Bağdat/IRAK'ta Şubesi ve Ostim/ANKARA'da deposu bulunmaktadır. İnternet adresi www.ostimyatirim.com.tr

Şirket'in Irak, Bağdat'ta bulunan Şubesinin iletişim bilgileri; AlRasheed Cad. Mahalle 104, Sok. 3, No:3, Sinak/Bağdat-IRAK'tır. Bağdat Şubesi Telefonu 00964 770 645 44 49'dur.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 • Ankara/Kentimahallesi (17084) Ada 28 Parsel

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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	27.000.000,00 TL (Yirmi yedi 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: abdullahcortu@ostimyatirim.com.tr

Ortaklık Yapısı

Şirketin 27.000.000,00 TL ödenmiş sermayesinin %100'ünü İstanbul Ortaklık A.Ş.'nin hissesiyle temsil ettiği görülmektedir.

Grubu	Nama/Hamiline	Behir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görmeyen
A	Hamiline	1,00	2.700.000	10,00	İmtiyazlı	İşlem Görmüyor
B	Hamiline	1,00	24.300.000	90,00	İmtiyazlı	Ana Pazarda OSTİM kodu ile işlem görmektedir

İstanbul Ortaklık A.Ş.'nin Sermayesinin %100'ünü İstanbul Ortaklık A.Ş.'nin hissesiyle temsil ettiği görülmektedir.

Ortaklık Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayede Payı (TL)		Ortaklık (%)
	A Grubu	B Grubu	
Ostim Proje Gelişim Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.	675.000	5.899.150,5	24,35
Ostim Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi Araştırma Geliştirme Eğitim Dayanışma Vakfı	675.000	0,5	2,50
Diger	1.350.000	18.400.849	73,15
TOPLAM	2.700.000	24.300.000	100,00

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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
Ostim Endüstriyel Yatırım ve Geliştirme A.Ş. Ankara/Kentim Mahalle (0.312) 240 28 29
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen 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, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı gayrimenkule günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamına konu olmayacaktır.

Firmanın 04.07.2017 tarih ve 2017-067 sayılı yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yenimahalle (17084 Ada 7 Parsel) Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 98 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 • Bursa Bölge Tel: (0.224) 242 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, Cevat Dündar Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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

Ticari aktivitenin olduğu bölgede; Kavacıklı İş Merkezi, Ostim Stadyumu, Ostim Mesleki Eğitim Merkezi, Ostim İlkokulu ve Ortaokulu özel kurum ve kuruluşlar, işyerleri bulunmaktadır.

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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: (0.216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Yatırım ve İşletme A.Ş. Ankara/Yenimahalle (17.084/7 Ada 28 Parsel)

Ankara Bölge Tel: (0.312) 352 48 78 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Yenimahalle
Mahallesi : Ostim
Köyü : --
Mevkii : --
Ada No : 17084
Parsel No : 7
Yüzölçümü : 2465,75 m²
Ana Taş. Niteliği : Kargir Dükkan
Cilt No : 1
Sayfa No : 62
Yevmiye No : 11449
Tapu Tarihi : 14.12.1998
Sahibi : Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
Hissesi : Tam

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yenimahalle (17084/Ada 7 Parsel)
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 48 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

04.07.2017 tarihinde Tapu Kayıt Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidata rastlanmıştır.

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

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

-Rehin/Alacaklılar: Asya Finans Kurumu A.Ş. 410.000,00 EURO
Derece:1/0 Faiz: Akdi 29.07.2002/7036

Asya Finans Kurumu A.Ş. 1.750.000.000.000,00 ETL Derece:2/0 Faiz: Akdi
11.11.2004/15784

Asya Katılım Bankası A.Ş. 3.500.000,00 TL Derece:3/0 Faiz: Yıllık %25
21.12.2011/53192

Not: Değerleme konusu taşınmaz son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemi görmemiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

➤ Tapu Kayıt Belgesi

➤ İmar Pafta Sureti

- Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden temin edilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 29.03.1988 tarih B-30 nolu

➤ Mimari Proje

- 27.04.1988 tarih onaylı Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden temin edilmiş olan onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 17084 ada 1 parselin tamamı olan 24 adet dükkan için verilmiş olup, daha sonra 1 parsel ifraz edilerek 18 adet parsel ayrılmıştır. Oluşan 7 nolu parselde 18-19-20-21-22-23-24 nolu dükkanlar yer almaktadır.

7 nolu parsel üzerinde, onaylı mimari projesine göre 18-19-20-21-22-23-24 nolu dükkanlar birleştirilerek kullanılmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İçişleri Sicil No: 113001-MMO Sicil No: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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

Akdeniz Bölge Tel: (0.322) 352 48 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 • Bursa Bölge Tel: (0.224) 242 84 84

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

M² cetveli ve mimari projeye göre 7 adet dükkanın her birinin zemin katı 200m², asma katı 50m²'dir. 7 adet dükkan toplam 1750m²'dir.

Yapılan incelemelerde 6 adet dükkanın zemininde öne doğru ~130m², 1 adet dükkanın asma katında ise ~70m², toplam ~850m² kapalı alan ilavesi yapılmıştır.

Değerlemede yasal alan olarak; yapı kullanma izin belgesindeki kapalı alan miktarı: 1750,00 m², mevcut durum olarak kapalı alan miktarı: 2600,00 m² dikkate alınmıştır.

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından tespit edilmiştir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu gayrimenkulun yer aldığı parsel 1/1000 lik uygulama imar planı dahilinde parsel, Hmax:9,50m, Sanayi Alanı imarlıdır.

Gayrimenkul eski imar planında çekme mesafesi 15m, hmax:5,50m, 1 kat iken 13.02.2014 tarihli imar planı değişikliği ile çekme mesafesi 5m, hmax:9,50m, 2 kat olmuştur.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulun herhangi bir hukuki durumu bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında yapılan incelemede, herhangi bir nedenle tasarrufunun gündeme gelmesi halinde "Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır" şerhi bulunması nedeni ile satışı güç olup şerhlerin kaldırılması halinde satış kabiliyeti mevcuttur.

Talepte bulunan firmanın ekte sunulan 04.07.2017 tarihli 2017/067 sayılı onaylı yazısına istinaden değerlendirme konusu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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: (0 216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0 232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yeni Mahalle (17084 Ada 8 Parsel) Tel: (0 312) 240 28 29

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

Konya Şube Tel: (0 332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0 412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0 462) 600 21 21

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 Kurulu

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan bina, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanun yürürlüğe girmeden önce inşa edilmiş olmalarından dolayı söz konusu kanun kapsamı dışında kalmaktadırlar.

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

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ostim OSB Müdürlüğü Hakkında

Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği çerçevesinde görev yapan OSTİM OSB, 'Tek Durak Ofis' anlayışıyla üyelerine hizmet vermektedir. Bölgedeki işletmeler için güçlü altyapı, ucuz ve kaliteli enerji olanaklarını profesyonel bir bakış açısıyla sunan OSTİM OSB, rekabetçi ve sürdürülebilir bir sanayi bölgesi hedefiyle önemli projeler gerçekleştirmektedir.

T.C. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren OSTİM OSB, 7 küçük sanayi sitesi kooperatifleri ve bu kooperatifler etrafındaki sanayi yapılaşmasının birleşiminden oluşmaktadır.

OSTİM OSB, temel girdi ve altyapı hizmetlerinin yanı sıra, üst yapıya yönelik kalkınma ve destekleyici hizmetler ve çözüm ortakları ile birlikte geliştirdiği kalkınma hamleleri ile kalite ve mükemmelliğe doğru ilerleyen vizyoner bir yönetim modeline sahiptir. Dünyanın birçok ülkesinde örnek model

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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
Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yeni Mahalle (11084 Ada 7 Parsel) Tel: (0.312) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

olarak gösterilen, "kaliteli, yenilikçi, kesintisiz ve sürdürülebilir" kavramlarını öncelik olarak benimseyen OSTİM OSB, hizmet kalitesini sürekli ölçmektedir.

Ostim Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi

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

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

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

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

Ankara, bürokrasi şehri olarak tanımlanan bir yer olarak tanımlanır. OSTİM tam da bu noktada çok önemli bir isim, bir aktördür. Bölgemiz 1998 yılında Organize Sanayi Bölgesi statüsü kazanmıştır. Bu tarihten sonra Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, tüzel kişiliğini kazanan bölge çalışmalarını 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri kanununa göre yürütmektedir.

Bölge, Ankara'da sanayi olgusunu oluşturmuştur. OSTİM'de kurulan ilk firmalardan bazıları, işlerini burada büyütülmüştür. Bu açıdan baktığımızda, Ankara'nın hemen hemen tüm sanayi firmalarının bir OSTİM geçmişi vardır. OSTİM, Ankara'nın, hatta Türkiye'nin sanayileşmesine yönelik bir kuluçka ve okul görevi görmüştür.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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
Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara/Yenimahalle (17084 Ada 7 Parsel)
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Ostim Sanayinin Milli Kimliği

Merhum Cevat Dünder ve bir grup müteşebbisin 1967’de temellerini attığı OSTİM, günümüzde KOBİ’lerin ideallerini büyüterek Türkiye’de “ortak rekabet” ve “güç birliği” kavramlarını belleklere yerleştirmiştir.

1997 yılında OSB statüsü olarak altyapı ve üstyapı ile yönetim hizmetlerine hız veren OSTİM, bölgesel kalkınma modelleri ile sanayicimizin dışa açılmasına da öncülük etmiştir. Yetenek, bilgi ve tecrübenin simgeleşen ismi OSTİM artık ‘yerli ve milli marka’ hedefiyle Türk sanayine fikir veren, misyonunu ülke dışına taşıyan bir değerler zinciridir.

7/24 yaşamın sürdüğü; üretim tesisleri, yaşam alanları, sağlık, eğitim ve sivil toplum kurumlarıyla farklılıklarını ortaya koyan bu büyük yapı; geleceğe güvenle bakabilmenin, üretimin ve en önemlisi Türk insanının neleri başarabileceğinin başarılı bir örneğidir.

Faaliyetlerini sadece asli görevleriyle sınırlamayan, toplum yararı için projeler geliştiren OSTİM, işletmelerin yakın gelecekteki konumlarını önemsemiş, onların dış pazarlarda var olabilmeleri için stratejik adımlar atmıştır.

Bu stratejilerin kilometre taşlarından biri ise kümelenmelerdir. 6 farklı başlıktaki kümelenmelerle KOBİ’lere yeni ufuklar açan OSTİM, bunu sağladığı katma değerlerle de taçlandırmıştır. Firmalarının gerek ulusal gerekse uluslararası başarıları, sektörlerinde aranılan markalar olmaları bu ortak bakış açısının somut göstergeleri olmuştur.

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Istanbul 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
OSTİM Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Yenimahalle (17084 Ada 7 Parsel)
Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Dünya ekonomisi açısından 2016 yılı oldukça yoğun geçmiştir. Özellikle küresel sistemik risk unsuru olarak görülen deflasyonist eğilimlerin yarattığı sorunlar ve büyüme problemleri hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemeye devam etmiştir. ABD ekonomisinde yaşanan göreceli toparlanma büyüme ve işsizlik rakamlarında kendisini gösterse de fiyatlar genel seviyesi istenilen noktaya henüz ulaşmamıştır. ABD Merkez Bankası(Fed) parasal genişleme aşamasını sonlandırıp oldukça yavaş bir şekilde daraltıcı politikalar uygulamaya koymaktadır. 2016 yılsonu itibarı ile ABD Merkez bankası faiz artışı yapılmıştır. Bu süreç uluslararası fon akımlarından, küresel varlık fiyatlarına ve yerel para birimlerinin değerlerine kadar pek çok değişkeni etkilemektedir. AB de ise deflasyon ve buna bağlı resesyon devam etmekte olup zayıf bir ekonomik görünüm sürmektedir. AB Merkez Bankası (ECB) eksi faiz politikası ile parasal gevşemeyi sürdürmektedir. Gerek Euro gerekse Euro dışı AB üyelerinde ekonominin toparlanmasının daha zaman alacağı öngörülmektedir. Japon ekonomisi de AB ile aynı süreci daha uzun bir süredir yaşamakta olup Japon Merkez Bankasının(BoJ) genişlemeci politikaları sürmekte olup, siyasi iktidar sürece iktisat politikaları ile de destek vermektedir. Gelişmekte olan ülkeler grubuna bakıldığında ise her türlü olumsuzluğa karşın Çin, Hindistan, Endonezya, Türkiye gibi ülkeler büyüme hızları ile dünya ekonomisine destek vermektedirler.

2016 yılı Türkiye Ekonomisi açısından değerlendirildiğinde ise iç ve dinamiklerden kaynaklanan risklerin yoğunlaştığı bir dönem olması bakımından dikkat çekmektedir. Türkiye ekonomisi, ilk çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,8 büyürken ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklentileri aşmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı üçüncü çeyrekte büyüme hızını aşağı çekecek bir görüntü sergilemektedir. 2016 yılı için hükümet tarafından 4 Ekim’de açıklanan yeni OVP ’ye göre yılsonu büyüme tahmini %4,5 den %3,2’ye çekilmiştir. Büyüme tahmininde aşağı yönlü bir revizyon yapılmış olsa da yeni belirlenen oran dahi bugünkü dünya konjonktüründe önemli bir rakamı işaret etmektedir. Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelere fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye’deki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler,

not değişikliği gibi) oluşan ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır. Buna

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Aydın Bölge Tel: (0.232) 352 56 69 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 • Ankara Bölge Tel: (0.312) 231 37 37

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

rağmen TCMB kararlılıkla faiz seviyelerini düşürerek ekonomiyi canlandırma politikasına devam etmektedir. İnşaat sektörü hem Dünya hem de Türkiye'deki gelişmelerden etkilense de belli bir büyüklüğe ulaşmış olmanın verdiği ölçek ekonomisi ile giderek kurumsal bir yapıya kavuşmaktadır. Türkiye konut sektörü dinamiklerine baktığımızda ise sosyal ve ekonomik olarak atlatılan badirelerden sonra toparlanmanın hiçbir ülkede olmayacak ölçüde çabuk olduğu gözlenmiştir

2015 Ocak-Eylül ayları arası ülkemizde toplam 936.615 konut satışı gerçekleşirken, 2016 yılı aynı döneminde rakam 935.811 olarak gerçekleşmiştir. Sunuş ve Değerlendirme GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016 2 GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016 Sunuş ve Değerlendirme İnşaat ana sektöründe görülen toparlanmada GYODER ve Emlak Konut GYO A.Ş'nin 15 Temmuz sonrası yaptığı satış kampanyası oldukça etkili olmuştur. Bu kampanya sadece sektör ve bileşenlere umut vermekle kalmamış aynı zamanda diğer sektörlerde de örnek olmuştur. Özellikle Bankacılık sektörünün bu kampanyayı baz alarak kredi faizlerinde yaptığı indirimler talebi olumlu yönde etkileyerek canlılığı artırmıştır.

Türkiye'de mevcut duruma baktığımızda, konut fiyatlarının yüksek olması ailelerin konut satın alımında belli bir oranda banka kredisi kullandığı gerçeğini göstermektedir. Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde toplamda 2 milyon kişiye ulaşan ve 155 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkündür. Öte yandan, faiz oranları ile konut kredilerinin gelişimini irdelediğimizde ise iki değişken arasında yüksek korelasyonun varlığı herkesçe kabul edilen bir gerçektir.

Konut kredisi faiz oranları Ocak-Haziran döneminde ortalama aylık 1,18% , Temmuz ayında ise %1,15 olarak gerçekleşmiş ve hala görece yüksek kredi maliyeti kredi artış hızını yavaşlatmıştı. Ancak Ağustos ayı ile birlikte Emlak Konut ve GYODER öncülüğünde başlatılan 120 ay ve aylık %0,7 faiz oranlı kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına gelmiştir. Diğer taraftan, yine Ağustos ayı içerisinde konut kampanyalarının yansıması olarak başlayan faiz oranlarının azalım süreci de

dikkate değer bir gelişme olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının yüzde 0,82'lere

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr · Web: 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 (Anadolı Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 · İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Y. (0.322) 552 45 00 Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 441 59 27

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 · Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 · Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

kadar düşmesi ve konut kredilerinde yıllık maliyetin %9 gibi tek haneli oranlara indirilmesine yönelik çalışmalar yılın son çeyreğinde sektördeki var olan olumlu havayı daha da arttıracaktır. 2016 yılında siyasi ve dış politika alanındaki gelişmelerin yansımaları ile ekonomik hayatta yaşanan sıkıntılara dikkat çekerek, tüm bunlara rağmen gayrimenkul sektörü ve genel ekonomik performansın iyi olduğu görülmüştür. 2016'da küresel ekonomide devam eden sıkıntıların ekonomimize ister istemez yansımaları olmuştur. Aynı zamanda bölgemizde, çevremizde yaşanan savaşın olumsuz yansımalarını hissettik. Giderek dozu artırılan terör korku ve kaygıyı büyüterek aynı zamanda halkın tüketim, yatırım kararlarını da bozmak, ekonomimize darbe vurmaya çalışmış ancak alınan tedbirlerle bu durum en az hasarla atlatılmıştır. 2017 yılında faizlerin düşmesi, dövizin geldiği noktada yatırım yapılabilirlikten çıkması, konuta yatırımı daha da artıracak, sadece konut satışları değil, ticari gayrimenkuller ve arsa satışlarında da canlı bir yıl olacağı öngörülmektedir.

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

Ana Taşınmazın Özellikleri

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı gayrimenkul zemin kat + asma kat olarak B.A.K yapı tarzında inşa edilmiştir.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 17084 ada 1 parselin tamamı olan 24 adet dükkan için verilmiş olup, daha sonra 1 parsel ifraz edilerek 18 adet parsel ayrılmıştır. Oluşan 7 nolu parselde 18-19-20-21-22-23-24 nolu dükkanlar yer almaktadır. 7 nolu parsel üzerinde, onaylı mimari projesine göre 18-19-20-21-22-23-24 nolu dükkanlar birleştirilerek kullanılmaktadır.

M² cetveli ve mimari projeye göre 7 adet dükkanın her birinin zemin katı 200m², asma katı 50m²'dir. 7 adet dükkan toplam 1750m²'dir.

Yapılan incelemelerde toplam 1750m² kapalı alan ilavesi yapılmıştır.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Yatırımlar Bölgesi Ankara Bölge Tel: (0.312) 352 56 69 • Ankara Bölge Tel: (0.312) 352 56 69 • Ankara Bölge Tel: (0.312) 352 56 69

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Zemin Kat: Katta zeminler seramik, karo mozaik, laminant parke, duvarlar plastik boya, alçı siva, fayans, kapı ahşap, pvc, alüminyum doğrama mevcuttur.

Asma Kat: Katta zeminler mermer, laminant parke, halıflex, seramik, duvarlar duvar kağıdı, plastik boya, alçı siva, fayans, kapı ahşap, pvc doğrama mevcuttur.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 (Anadolı Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Bölge Tel: (0.312) 352 56 69 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 231 37 37

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- ❖ Taşınmazın Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü içinde yer alması
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması
- ❖ Yapı kullanım izin belgesinin bulunması
- ❖ Belediyenin sağlamış olduğu imkânlardan yararlanması
- ❖ Düzgün geometrik formda olması ve düz arazide konumlanması
- ❖ Taşınmazın sadece Ankara'nın değil tüm Türkiye'nin ihtiyacını karşıladığı bir yapıya sahip sanayi bölgesinde yer alması,

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- ❖ Kısıtlayıcı şerhin olması
- ❖ Yapı kullanma izin belgesindeki kapalı alan miktarının mevcut durum ile farklı olması
- ❖ Gayrimenkulün yasının büyük olması
- ❖ Taşınmazın il ve ilçe merkezine oldukça uzak bir lokasyonda yer alması

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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
Ostim Endüstriyel Tel: (0.332) 352 45 98 Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40 Ankara İlçe Bölge Tel: (0.312) 400 28 29
Konya Şube Tel: (0.332) 352 45 98 Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ancak Bölge Tel: (0.322) 352 56 69 • Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 441 59 27

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

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

Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yönteminin ve Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; söz konusu taşınmazın değer tespiti için taşınmaz ile aynı bölgede yer alan arsa birim m² değerinin tespit edilebilir olması.

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

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

ÖRNEK 1: Kent Emlak (0534 507 7448): Değerlemeye konu taşınmaza benzer, 1350 m² alana sahip, iki dükkanın 6 ay önce 2.500.000,00 TL'den satıldığı bilgisi alınmıştır . Konu taşınmazın imar durumunun sanayi alanlı olması nedeniyle o bölgede arsa m² fiyatlarının 2.000-2.500 TL'den satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 2: Eskıdji Emlak (0312 354 3434): Değerlemeye konu taşınmazın imar durumunun sanayi alanlı olması nedeniyle o bölgede arsa m² fiyatlarının 2000-2500 TL'den satılabileceği, bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 3: Uluhan Çeliksoy Emlak (0533 345 6280):Konu taşınmazın bulunduğu yerdeki emlakçı ile yapılan görüşmede söz konusu parselin konumu, imar durumu, şekli göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin 2.000 -2.500 TL olacağı bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 4: Family World Gayrimenkul (0534 770 8038): Yetkili ile yapılan görüşmede söz konusu parselin konumu, imar durumu, şekli göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin 1750-2250 TL olacağı bilgisi ve konu taşınmazın 6.000.000 TL'den satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaza yakın bir sokakta yer alan 650 m² alana sahip dükkanın pazarlıklı olarak 1.650.000 TL'den satıldığı bilgisi edinilmiştir.

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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: (0.216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Aydın Bölge Tel: (0.322) 352 56 69 Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 424 62 8

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

ÖRNEK 5: EKN Group (0532 608 2020): Değerlemeye konu taşınmaza yakın bir konumda yer alan ,iç ve dış yapısı çok iyi olan 1900 m² alana sahip full yapıli dükkanın pazarlıklı olarak 4.500.000 TL'den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(2368 TL/m²)Konu taşınmaza göre iç ve dış yapısı çok iyi.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Karşılaştırmalı Veriler	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Alan (m ²)	1	1	1	1
İstenilen Fiyat (TL)	2250	2250	2250	2000
Birim Fiyat (TL/m ²)	2250	2250	2250	2000
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi (±%)	-	-	-	-
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	2250	2250	2250	2000
Emsal Birim Fiyat Ortalaması	2187 TL/m ²			

Arsanın birim değer bedeli olarak 2200 TL/m² takdir edilmiştir.

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

Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın arsa m² birim bedeli 2200 tespit edilmiştir.

	m ²	TL/m ²	TL
Arsa Değeri	2465,75	2200	5.424.650,00

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satılması muhtemel satışa çıkarılmış ve benzer özellikte gayrimenkuller dikkate alınarak ve bu gayrimenkullerdeki konum, şerefiye, büyüklük, fiziksel özellikleri ve kullanım fonksiyonlarının karşılaştırılması yapılarak değere ulaşılmıştır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Bölge Tel: (0.312) 424 02 80 Ankara Bölge Tel: (0.312) 424 02 80

Adana Bölge Tel: (0.322) 332 13 13 Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 424 02 80

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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

4.11.-Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

"4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler" başlığı altındaki veriler doğrultusunda, söz konusu bölgede emsal imara sahip arsa değeri ve bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmede arsa birim m² değeri 2200TL takdir edilmiştir.

Değerlemede yasal alan olarak yapı kullanma izin belgesindeki kapalı alan miktarı olan toplam 1750,00m², mevcut durum olarak kapalı alan miktarı olan 2600,00m² dikkate alınmıştır.

2017 Yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri cetvelinden 2-C grubu yapılar için 502-TL/m² seçilmiştir.

Yıpranma oranı olarak 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel" den binanın yapılı olması dikkate alınarak %10 seçilmiştir.

Yasal Değer:

Arsa Bedeli: 2465,75m² x 2200-TL/m²= 5.424.650,00-TL

Bina Bedeli: 1750m² x 502 TL/m² x 0,90(yıpranma oranı)= 790.650,00-TL

Arsa + Bina Bedeli Toplam =6.215.300,00-TL (6.215.000,00TL)

Mevcut Değer:

Arsa Bedeli: 2465,75m² x 2200-TL/m²= 5.424.650,00-TL

Bina Bedeli: 2600m² x 502 TL/m²x0,90(yıpranma oranı)=1.174.680,00-TL

Arsa + Bina Bedeli Toplam = 6.599.330,00-TL (~6.600.000,00TL)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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

Aydın Bölge Tel: (0.322) 352 48 98 Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40 Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 Trabzon Bölge Tel: (0.462) 600 21 21

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazın GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 04.07.2017 tarihli 2017/067 sayılı belgesinde ifade edilmiştir.

- Son üç yıl içerisinde gayrimenkulün mülkiyeti el değiştirmemiştir.
- OSB Müdürlüğü arşiv incelemelerinde yapı ruhsatı, mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi temin edilmiştir.

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 gayrimenkulün "Sanayi Alanı" imarlı olması, hali hazırdaki imarı ile değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede sanayi aktivitenin yoğun olması nedeni ile gayrimenkulün sanayi alanı olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.14- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul bir bütün olarak değerlendirilmiş olup 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostima Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Bölge (Kızılay) Tel: (0.312) 424 28 28

Adana Bölge Tel: (0.322) 332 43 48 Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara Yenimahalle (1708424028 Parsel)

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

— İlgili tapu müdürlükleri, ; Ostim Müdürlüğü Arşivi ve belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

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

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

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

Yasal KDV hariç rayiç değeri (arsa, bina bedeli olarak) 6.215.000-TL,

Mevcut KDV hariç rayiç değeri (arsa, bina bedeli olarak) 6.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

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

Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafından 27.04.1988 tarih onaylı mimari proje, 29.03.1988 tarihli B-30 Onaylı Yapı İzin belgesi ve yapı kullanımı izin belgesi bulunmaktadır.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40 Ankara İlçe Ofisleri Tel: (0.312) 312 56 40

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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

Taşınmazın GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 04.07.2017 tarih ve 2017/067 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 gayrimenkulle ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, taşınmazın 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Bölge Tel: (0.322) 352 56 69 Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 441 59 27

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

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

Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, tapu kayıtlarında 17084 ada, 7 numaralı parsel üzerinde yer alan Kargir Dükkan vasıflı gayrimenkule; Arsa, Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında;

Yasal KDV hariç toplam 6.215.000-TL
(AltımilyonikiyüzonbeşbinTürkLirası)

Mevcut KDV hariç toplam 6.600.000-TL
(AltımilyonaltıyüzbinTürkLirası)

değer tahmin ve takdir edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Yenimahalle İlçesi Ostim Mahallesi 17084 Ada 7 Parsel

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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;

Yasal % 18 KDV Dahil toplam 7.333.700,00-TL
(YedimilyonüçyüzotuzüçbinyediyüzTürkLirası)

Mevcut % 18 KDV Dahil toplam 7.788.000,00-TL
(YedimilyonyediyüzseksensekizbinTürkLirası)

değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 13.07.2017

İş bu rapor ekleri ile birlikte 51 (Elibir) sayfadan oluşmaktadır.



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Görüşmüştür,
Kontrol Eden
Amir Değerleme Uzmanı
Murat ATALAY
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400994



Hazırlayan
Nuray KÜÇÜKTAŞDURMAZ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:406031

13.07.2017 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

EFEKTİF ALIŞ

EFEKTİF SATIŞ

ABD DOLARI
EURO

3.5632
4.0661

3.5774

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922-0079-2380-0024 Maltepe V.D. 9220079238 - Http://www.vakifekspertiz.com.tr - e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

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

İstanbul Bölge (Avrupa) Tel: (0.212) 217 47 58 İstanbul 2. Bölge (Anadolı Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 - İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Adana Bölge Tel: (0.322) 441 59 27 Antalya Bölge Tel: (0.242) 217 47 58 Bursa Bölge Tel: (0.224) 217 47 58 Çanakkale Bölge Tel: (0.222) 441 59 27

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 - Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 - Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

EKLER

- Tapu Kayıt Belgesi
- Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı
- Mimari Proje Örneği
- M² Dağılım Cetveli
- İmar Paftası
- Fotoğraflar
- Lisans Örneği
- Dayanak Sözleşmesi
- 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 , 14.12.2015 Tarihli 602963 Takip Nolu raporumuz bulunmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0312) 441 59 27

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Mevki: Adana/SEVİLLER BURSU

Tarih: 7/4/2017 4:34:44 PM

MakamNo:180317661002	DokümanNo:09470704-12012-F00640	BasvuruNo:186100
----------------------	---------------------------------	------------------

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	17034 7
Tasınmaz ID:	8203033	Yüzölçüm(m2):	2469.75
İl/İlçe	ANKARA YENİŞEHİR	Ana Tasınmaz Nitelik:	YERİNE KURUM
Korum Adı:	Yenimahalle TM		
Mahalle/Köy Adı:	OSTİM M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	1/42		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TASINMAZIN İCRA YOLUyla SATIŞI DAHİL İKİ KİŞİLERE SEVİMLİCE ÖZEL DEN YATIRIMCI KURUMU ALINMASI İZİNİDİR. 29.02.2009 TARİHİ İTİPAK BEY.	-	Yenimahalle TM 29.02.2009 - 2009	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Hakraker	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
EL 455033	SN:120748 / OSTİM ENÜSTİYEL YATIRIMCILAR VE İŞLETME A.Ş. YKN:6450114441	-	1 / 1	2469.75	Yenimahalle 1.Bölge Barleştürüldü TM 29.02.2009 - 11449	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Başlı	Belediye Gelirleri Kurumuna göre Kuruludur.	SN:06403 / ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YKN:0650040355	Yenimahalle TM 12.11.2015 - 5447	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
SN:134620 / ASYA FİNANS KURUMU A.Ş. YKN:	410000.00EUR	ANKİ	1/0	FEK	Yenimahalle 1.Bölge Barleştürüldü TM 29.02.2009 - 7036	Yok
SN:134619 / ASYA FİNANS KURUMU A.Ş. YKN:	1750000000000.00TRL	ANKİ	2/0	FEK	Yenimahalle 1.Bölge Barleştürüldü TM 11.11.2004 - 15784	Var
SN:1991966 / ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. YKN:0610068613	3500000.00TRL	yıllık % 25 akdt	3/0	F.B.K.	Yenimahalle TM 21.12.2011 - 53192	Var

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostım Adana Bölge Tel: (0.312) 332 15 70 Adana Bölge Tel: (0.312) 332 15 70 Ankara Bölge Tel: (0.312) 332 15 70

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

[illegible]

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

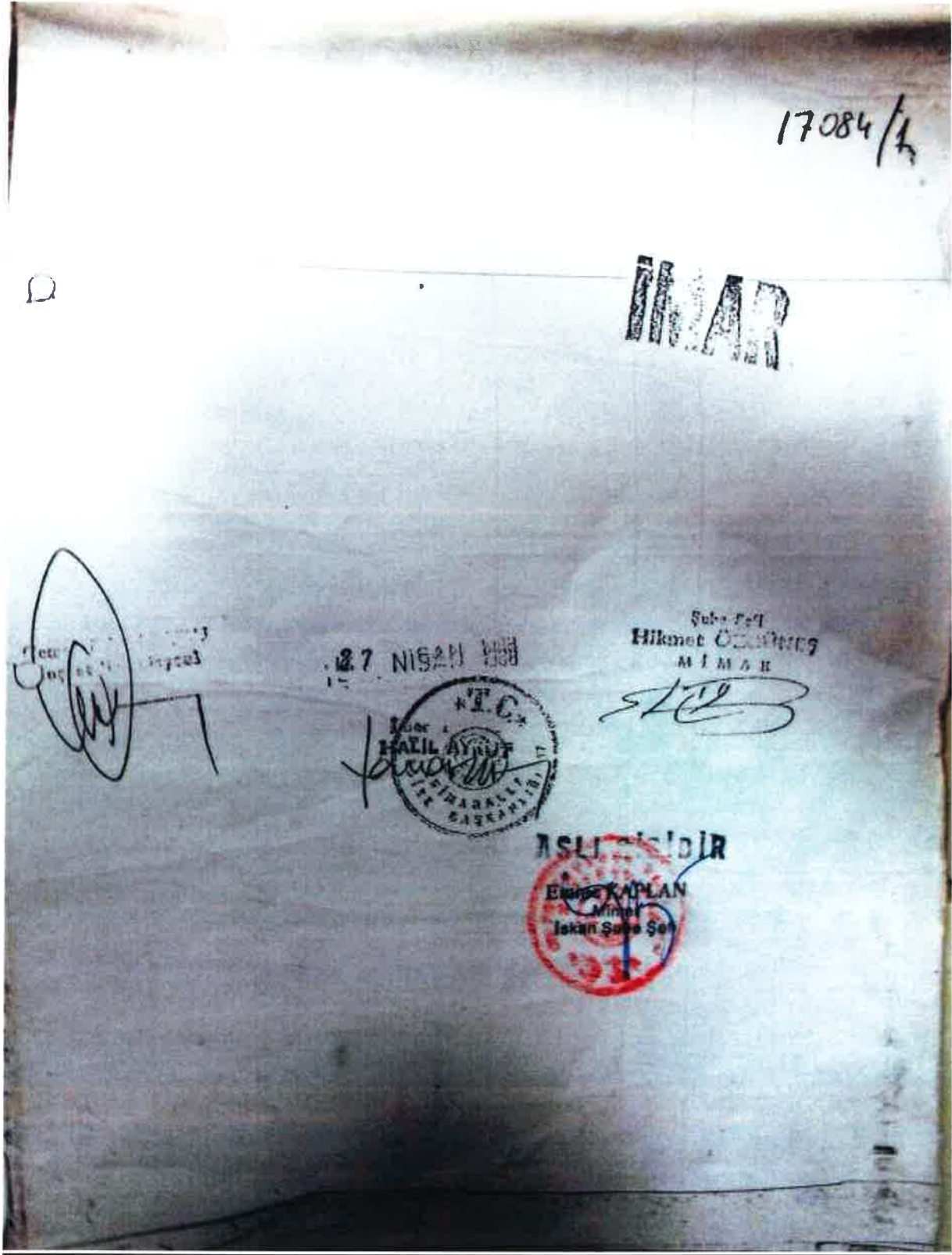
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

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

Ostima Endüstriyel Yapıncılık ve İnşaat A.Ş. İsva Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara İl Yürümlük Hük. (17084) Ad 28 Parsel

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

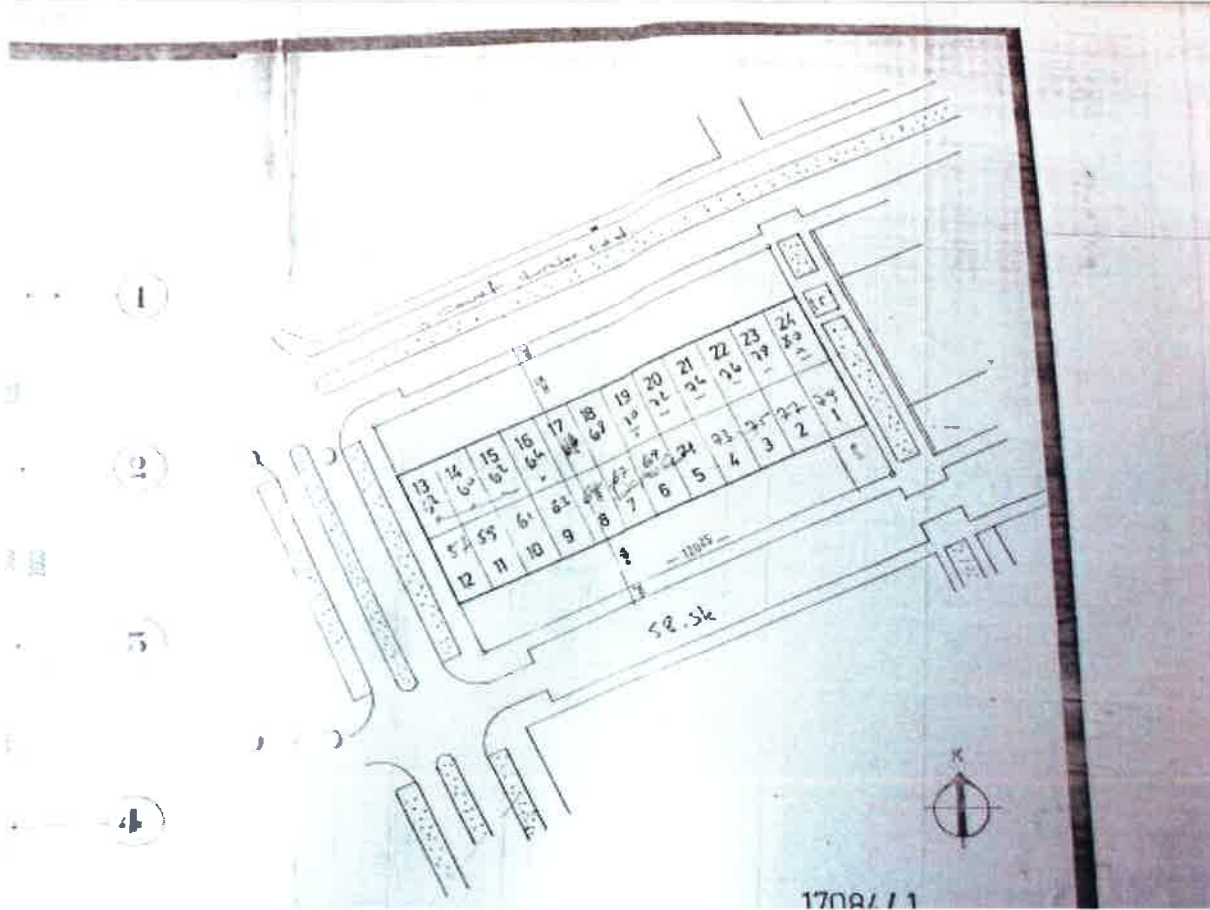
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

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

OstİM Endüstriyel Tel: (0.322) 552 49 08 Ankara Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Trabzon Bölge Tel: (0.426) 242 82 83

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
ZEMİN KAT	1	DÜKKAN,ATÖLYE	1/24	ASMA KAT+DEPO
"	2	"	1/24	"
"	3	"	1/24	"
"	4	"	1/24	"
"	5	"	1/24	"
"	6	"	1/24	"
"	7	"	1/24	"
"	8	"	1/24	"
"	9	"	1/24	"
"	10	"	1/24	"
"	11	"	1/24	"
"	12	"	1/24	"
"	13	"	1/24	"
"	14	"	1/24	"
"	15	"	1/24	"
"	16	"	1/24	"
"	17	"	1/24	"
"	18	"	1/24	"
"	19	"	1/24	"
"	20	"	1/24	"
"	21	"	1/24	"
"	22	"	1/24	"
"	23	"	1/24	"
"	24	"	1/24	"

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

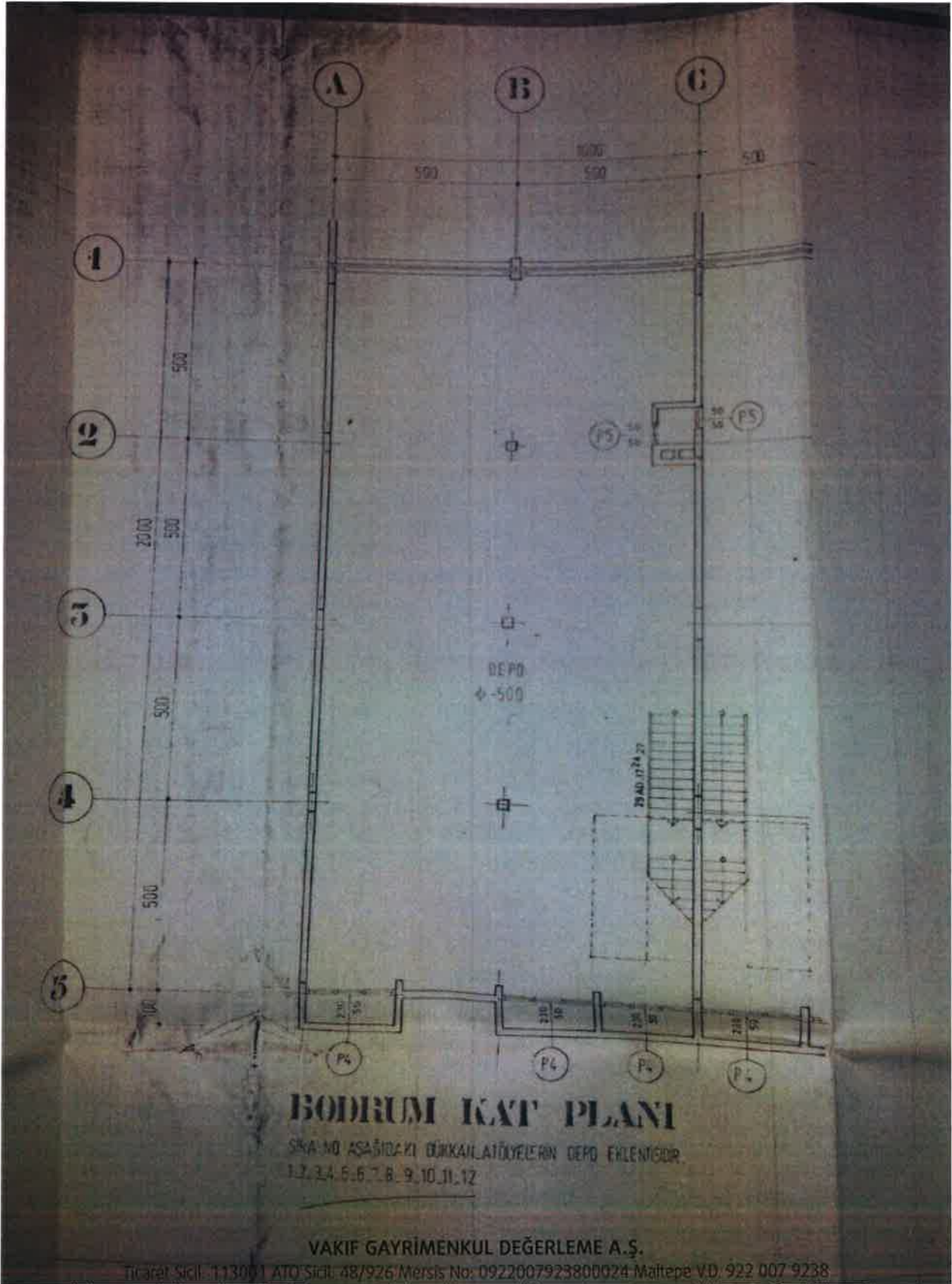
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

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

Osmanlı Bölge Tel: (0.312) 352 49 80 Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



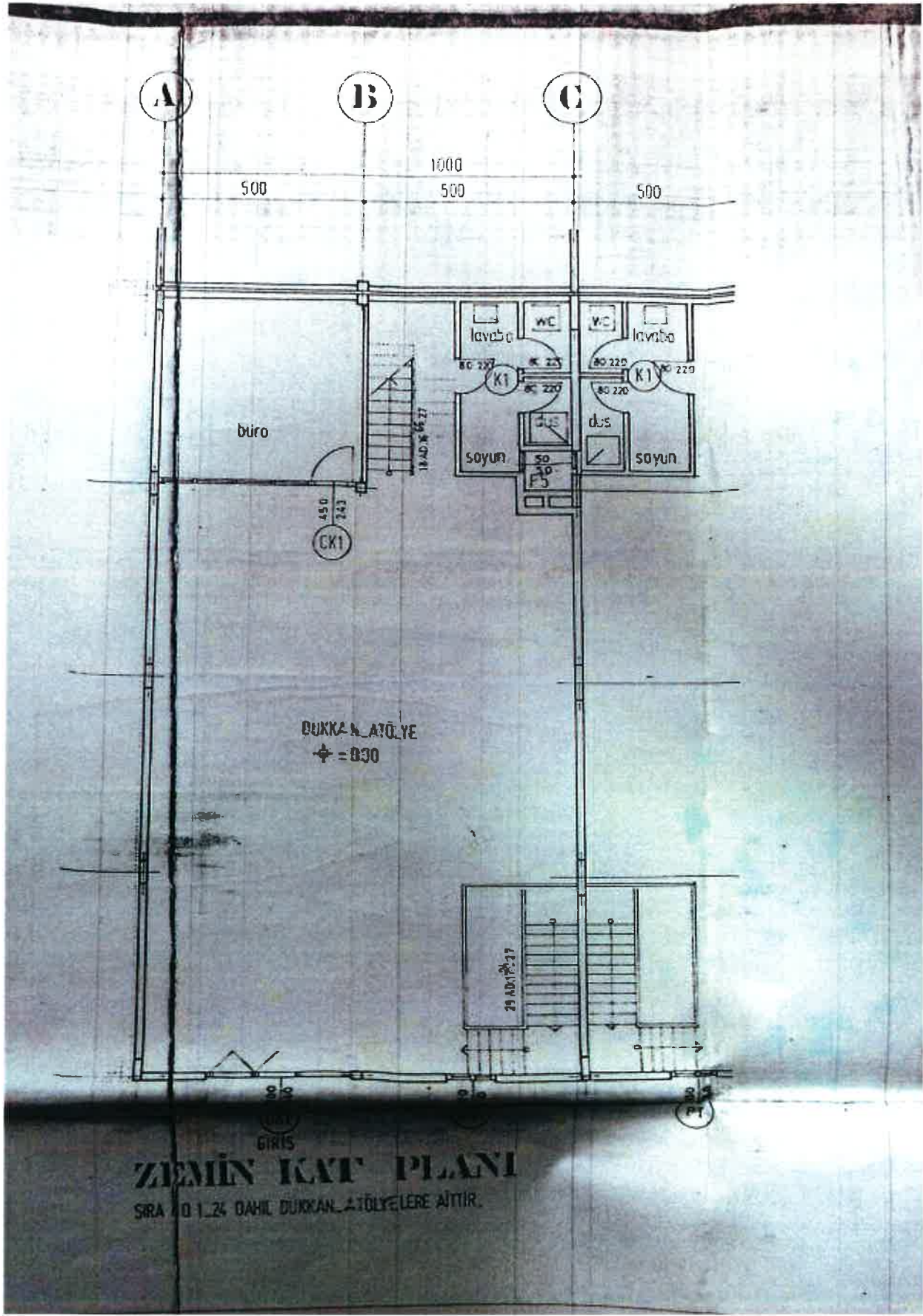
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Y. 0.321 352 18 52 İstanbul A.Ş. Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0312) 424 28 28

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 (Anadolü Yakası) Tel: (0.216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel (0.312) 352 56 69 • Bursa Bölge Tel: (0.224) 312 56 40 • Ankara Bölge Tel: (0.312) 441 59 27

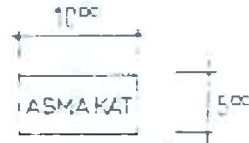
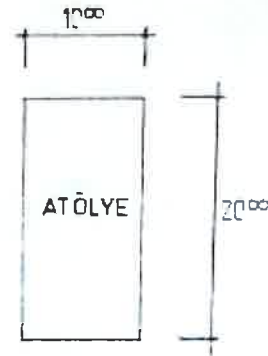
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



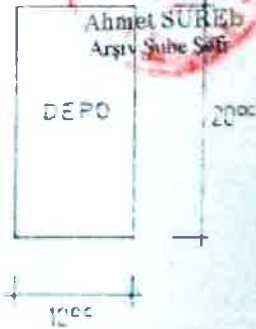
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

170841 M2 LİSTESİ

SIRANO	MAHAL İSMİ			M2
	atölye	asmakat	depo	
1	200	50	200	450
2	200	50	200	450
3	200	50	200	450
4	200	50	200	450
5	200	50	200	450
6	200	50	200	450
7	200	50	200	450
8	200	50	200	450
9	200	50	200	450
10	200	50	200	450
11	200	50	200	450
12	200	50	200	450
13	200	50	—	250
14	200	50	—	250
15	200	50	—	250
16	200	50	—	250
17	200	50	—	250
18	200	50	—	250
19	200	50	—	250
20	200	50	—	250
21	200	50	—	250
22	200	50	—	250
23	200	50	—	250
24	200	50	—	250
TOPLAM İNŞAAT M2 Sİ				8400



ASLI GİBİDİR.



HERHANGİBİ VERGİ KAYNAĞI SEBEP
OLUNULUŞU TAKDİRDE MÜMELLET İLE
MÜSTEREY VE MÜTEŞEŞİL OLARAK
SÖZMÜLLÜĞÜ KABUL ETMEK KAYDILA
İŞBÜCEYEL TARAFIMIZIN TAKDİM
EDİLMİŞTİR.

PROJE MÜELLETİ MINAR SÖZÜ BLİKİT

Signature

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

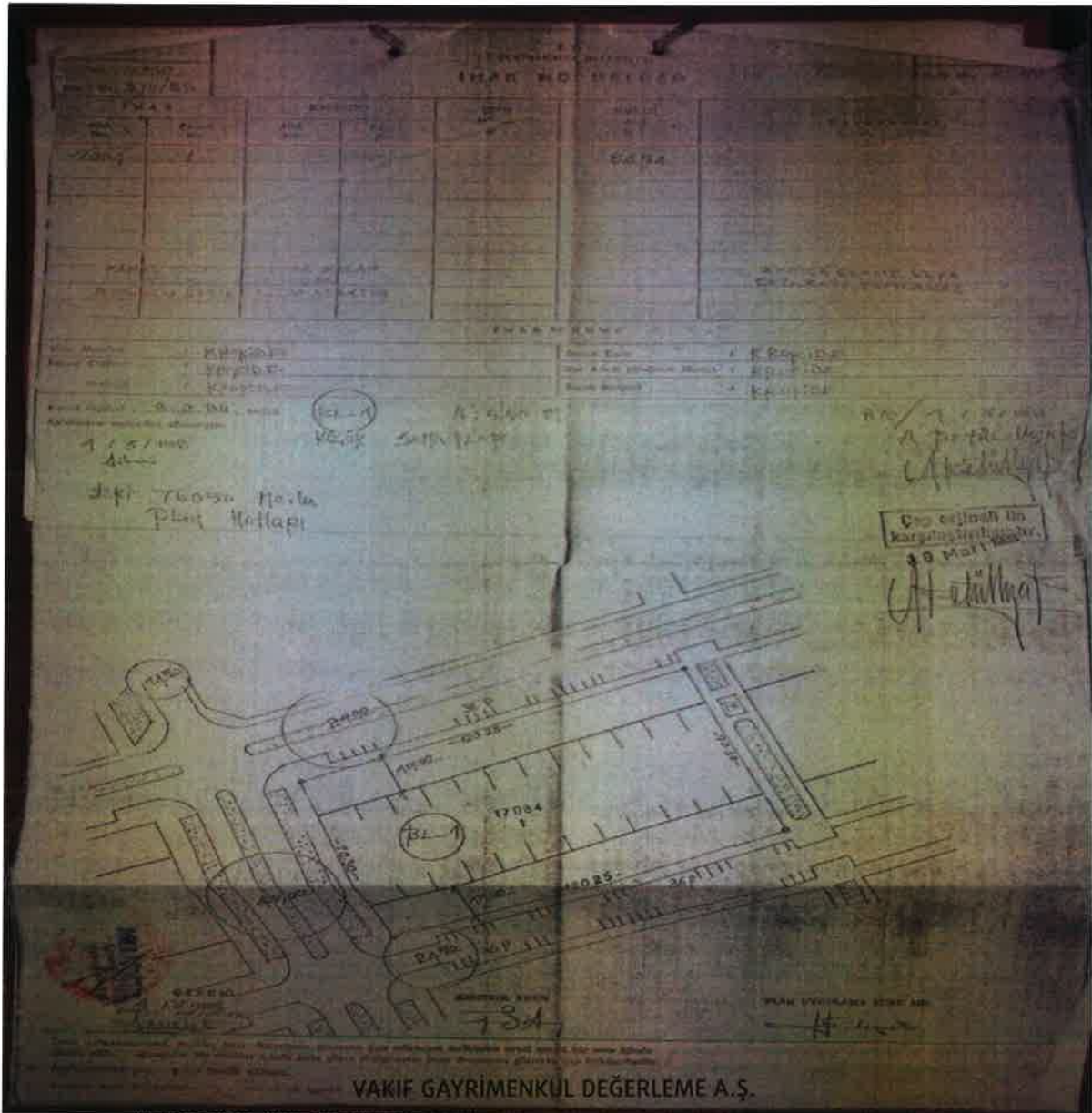
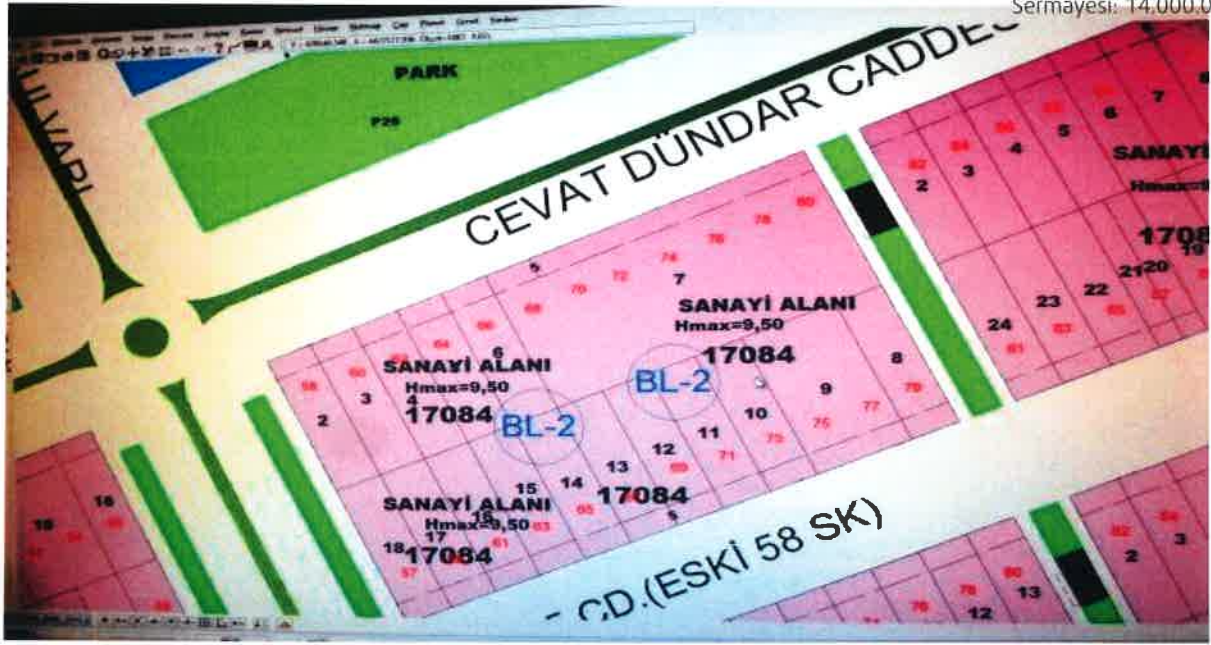
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: http://www.vakifekspertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

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

Ostima Endüstriyel Yatırımlar ve Hizmetler A.Ş. Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 46/720 MERSİS No: 072200722000024 Müktece V.B. 322 607 7250

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Tel: (0.322) 352 45 93 Ankara Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara Dışarı Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel A.Ş. 0322 852 45 00 Adana Bölge Tel: (0.322) 852 45 00 Ankara Bölge Tel: (0.312) 231 37 37

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238


KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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

Aydın Bölge Tel: (0.232) 352 42 42 Konya Bölge Tel: (0.332) 352 42 42 Ankara Bölge Tel: (0.312) 441 59 27

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

 www.ostimyatirim.com.tr



Ankara, 04.07.2017
Sayı, 2017- 067

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ANKARA

Aşağıda listelenen gayrimenkullerimiz "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" konu olmayacaktır.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla...

Binyamin KANDAZOĞLU
Direktör
(Gayrimenkul, İdari ve Mali İşler)

Abdullah ÇÖRTÜ
Genel Müdür

	<u>Ada</u>	<u>Parsel</u>	<u>Gayrimenkule İlişkin Açıklama</u>
1.	42782	1	
2.	17177	1	
3.	17084	1	7 Adet Cevat Dünder Cd. üzeri dükkan
4.	17121	1	2 Adet Dükkan (mescit olarak kullanılıyor)
5.	17162	5	PTT binası-OFİM arası arsa
6.	42714	2	Borusan

Ek : Tapu Belgesi (6 Adet)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <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

Ostim Endüstriyel Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Bölge Tel: (0.312) 352 56 69 Ankara Bölge Tel: (0.312) 424 028

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

DEĞERLEME SÖZLEŞMESİ

Sözleşme No: 2017/8

Bir tarafta Ali Suavi Sokak No:11 06833 Maltepe / Ankara adresinde mukim Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (aşağıda kısaca "Şirket" olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta, 100.Yıl Bulvarı No:99/90 OstİM-Ankara adresinde mukim OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş. (aşağıda "Müşteri" olarak anılacaktır.) arasında aşağıdaki şartlarla bir sözleşme akdetmişlerdir.

KONUSU

1. İşbu sözleşmenin konusu,

*Ekli Listede yer alan (gayrimenkullerin) ekspertiz tespit çalışması işi, Müşteri tarafından gösterilecek gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerinin, Müşteri'nin iş kabulüne yönelik 04.07.2017 tarihli yazısına istinaden değerlemesinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirinden ibarettir.

DEĞERLEMESİ YAPILACAK TASINMAZLAR

SÜRESİ

2. İşbu sözleşmenin süresi, gayrimenkullere ilişkin bilgilerin tam ve eksiksiz olarak müşteri tarafından Şirkete temin ve teslim edildiği ve/veya Müşterinin verdiği vekaletle istinaden tüm bilgi ve belgelerinin Şirket tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edildiği tarihten itibaren başlar ve ...20.. İlgün'dü bitiminde... Şirket tarafından değerlendirme raporlarının Müşteriye teslimi ile sona erer.

ÜCRET

3. Sözleşme ekinde belirtilen gayrimenkullere ilişkin değerlendirme ücreti, KDV hariç net toplam 8.000.- TL (SEKİZBİN TL) 'dır. Bu ücretin % 50'si sözleşme yapıldığı tarihte avans olarak peşin ödenecektir. Bakiye değerlendirme ücreti, değerlendirme raporunun Şirket tarafından Müşteriye teslim edildiği tarihte Müşteri tarafından defaten ödenecektir. Müşterinin ücreti ödeme mükellefiyeti, raporların hazırlanması ile doğar. Değerleme ücretinin, işbu maddede belirtilen süre zarfında ödenmemesi halinde; Müşteri temerrüde düşmüş sayılır, temerrüt faizi olarak Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nın kısa vadeli ticari kredilere uyguladığı temerrüt faiz oranı uygulanır. Müşteri temerrüde düşmesi halinde, işleyecek temerrüt faizi v.s masrafları ile birlikte değerlendirme ücretini ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

İŞ PROGRAMI :

4. İşbu sözleşme gereği, değerlendirme yapılacak gayrimenkullere ilişkin, gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler ile tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. tüm belgeler ile son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler (imar planı ve kamulaştırma işlemleri vb.) değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat olup olmadığı, projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, hakkındaki bilgilerin müşteri tarafından temin edilmesi asıldır. Aksi halde Müşterinin bu bilgi ve belgelerin ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilebilmesi için gerekli yetkiyi içeren vekaletnameyi Şirkete vermesi zorunludur. Değerleme raporunun hazırlanması için gereken tüm bilgi ve belgelerin temin edildiği tarihte kadar sözleşme süresi başlamayacaktır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tic. Sicil No: 11 06833 Maltepe/Ankara
100.Yıl Bulvarı No: 99/90 OstİM-Ankara
Tic. Sicil No: 11 06833 Maltepe/Ankara
Tic. Sicil No: 11 06833 Maltepe/Ankara

OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.
Tic. Sicil No: 11 06833 Maltepe/Ankara
Tic. Sicil No: 11 06833 Maltepe/Ankara
Tic. Sicil No: 11 06833 Maltepe/Ankara

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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 (Anadolü Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 • İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

OstİM Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Konya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 Ankara/Kenpa Mah. (0208) 240 28 78 Parsel

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

FESİH

5. Sözleşmenin akdedildiği tarihten itibaren bu sözleşmenin 4. maddesinde belirtilen bilgi ve belgelerin Müşteri tarafından temin edilip Şirket'e teslim edilmesinin ve/veya gerekli belge ve bilgilerin ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilebilmesi için gerekli vekaletnamenin düzenlenerek Şirkete tesliminin Müşteri tarafından 7 günden fazla geciktirilmesi halinde, bu sözleşme herhangi bir protesto kesidesine ve herhangi bir hüküm almaya lüzum kalmaksızın kendiliğinden fesholur. Ödenen ücret ise şirket tarafından cezai şart olarak gelir kaydedilir. Şirketin fesih tarihine kadar yapmış olduğu masraflar için ayrıca tazminat hakkı saklıdır.

Müşteri, sözleşmenin kurulmasından ve fakat gerekli belge ve bilgilerin temininden önce yazılı olarak bildirme koşulu ile işbu sözleşmeden cayabilir. Bu takdirde ödenmiş ücretin iadesinin istenemeyeceğini Müşteri peşinen kabul eder.

SORUMLULUK

6. Şirket, değerleme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmayı taahhüt eder. Hazırlanan raporlarda, Müşteri tarafından temin edilen bilgi ve belgelerin ve/veya ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından düzenlenen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olmamasından ya da eksik olmasından doğacak her türlü sorumluluk Müşteriye aittir.

Deprem, su baskını ve benzeri tabii afetlerle mücbir sebep ve hırsızlık, ihtilal yangın, kayıp gibi haller dolayısı ile gayrimenkulde meydana gelebilecek değer eksilmesinden dolayı Şirketin hiçbir sorumluluğu olmayacağını Müşteri kabul eder.

UYUSMAZLIK HÜKÜMLERİ

7. Sözleşmenin uygulanması ve yorumlanmasından dolayı doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde iyi niyetli görüşmeler asıldır. Tarafların karşılıklı görüşmelerinden sonuç alınamaması halinde uyuşmazlıkların çözümünde Ankara Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkili olacaktır.

8. Müşteri ile Şirket arasında çıkabilecek her türlü anlaşmazlıklarda, şirket kayıtları, şirket kayıtları içinde yer alan faks, e-mail de delil olarak kabul edilmiş olup, müşteri bu kayıtlara itiraz etmeyeceğini peşin olarak kabul eder.

VERGİ, HARC ve MASRAFLAR

9. İşbu sözleşmeden doğacak her türlü vergi, harç ve masraflar taraflarca ödenir.

YÜRÜRLÜK

10. İşbu sözleşme 10 maddeden oluşmakta olup, değerlendirme yapılacak gayrimenkullere ilişkin bilgilerin yer aldığı 'ek' bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.

Sözleşme 04/07/2017 tarihinde tek nüsha olarak taraflarca imzalanmıştır.

ŞİRKET
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024

MÜŞTERİ

Özgür Yatırım
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024
Tic. Sicil No: 11 06833 / Mersis No: 0817000092600024

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr · Web: 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 (Anadolı Yakası) Tel: (0216) 577 73 50 · İzmir Bölge Tel: (0.232) 441 59 27

Ostim Bölge Tel: (0.322) 352 56 69 · Konya Bölge Tel: (0.332) 352 56 69 · Ankara Bölge Tel: (0.312) 229 21 67 · Trabzon Bölge Tel: (0.462) 600 21 21

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 · Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 · Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

Ada	Parsel	Gayrimenkule İlişkin Açıklama
1)- 42782	1	
2)- 17177	1	
3)- 17084	7	7 Adet Cevat Dünder Cd. üzerinde dük.
4)- 17121	11	2 Adet Dükkan (mescit olarak kullanılıyor)
5)- 17162	5	PTT binası-OFİM arası arsa
6)- 42714	2	Borusan

51

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 Mersis No: 0922007923800024 Maltepe V.D. 922 007 9238

KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: 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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve Değerleme A.Ş. Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40 Ankara Bölge Tel: (0.312) 312 56 40

Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21