



ANKARA BÖLGE ÖZEL TALEPLER Tarih : 18.07.2017
OSTİM ENDÜSTRİYEL Sayı : ANK.004470
YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş.

ANKARA

İlgi : 4.7.2017 tarihli **663630** Takip numaralı değerlendirme talebiniz.

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

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

Saygılarımızla

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



**Kerim
KARAKAYA
Genel Müdür**



**Yücel TELÇEKEN
Bölge Müdürü-
Değerleme Uzmanı**

Ek: Değerleme Raporu

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Tic. Sicil No: 11301 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



Vakıf Gayrimenkul Değerleme



Vakıf Gayrimenkul Değerleme

Sermayesi: 14.000.000 TL.

2017

EKSPERTİZ RAPORU



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

Alinteri Bulvarı 1199.Sokak Ostim
(17162 Ada 5 Parsel)
Yenimahalle / 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 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

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş./ANKARA
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 04.07.2017 – 663630
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; : Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki satış değeri tespiti.
RAPOR TARİH VE NO	: 13.07.2017 tarih ve 2017/8A
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 -İpotek: Asya Katılım Bankası A.Ş. 2.000.000,00 Faiz:Yıllık %25 1.Derece 14.06.2012/25900
İMAR DURUMU	Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nden (OSTİM) edinilen : bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel, E:0,40 , Hmax: Serbest, İdari ve Sosyal Tesis Alanı imarlıdır.
KISITLILIK HALİ	Tapu kütüğünde Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan "Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır." şerhi kısıtlılık hali olarak görülmektedir.
DEĞERİ	Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; : Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla; KDV Hariç Satış Değeri; 1.723.750,00-TL (BirmilyonyediyüzirmüçbinyediyüzelliTürkLirası) 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. 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 Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

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

Etî 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

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 Göre Elde Edilen Veriler

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar

4.11- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4.13- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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 Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Ankara Yenimahalle (17162 Ada 5 Parsel) Adana Bölge Tel: (0.322) 352 43 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 Gereklilerin 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. 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 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

İş bu değerlendirme raporu; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin 04.07.2017 tarih, 2017/066 sayılı talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 04.07.2017 tarih, 2017/ 8A numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 13.07.2017 tarihinde 663630 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa 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. 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

Raporda kullanılan değer; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa vasıflı gayrimenkule 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 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. 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 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 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

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 itibariyle 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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 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

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; Al Rasheed 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

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

Ankara Yenimahalle (17162 Ada 50 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	Sitki 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: abdulhacortu@ostimyatirim.com.tr

Ortaklık Yapısı

Şirketin 27.000.000,00 TL'lik ödenmiş sermayesinin bölünmüş itibarıyla ortaklar arasındaki dağılımını gösteren tablo aşağıda verilmektedir:

Grup	Neve/Hissiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görmüşlüğü
A	Hissiline	1,00	2.700.000	10,00	İmtiyazlı	İşlem Görmüyor
B	Hissiline	1,00	24.300.000	90,00	İmtiyaz yoktur	Ana Pazarla OSTİM kodu ile işlem görmektedir

Sermayeye İhtiyacı Sermayenin %5'ine Eşitlenmiş Şirketin Ortakları ve Ticaret Kayıtlı Ortakları Ortaklık Yapısını Göstermektedir:

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)		(%)
	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
Diğer	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

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

Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 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

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. 'nin talebi üzerine mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa 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 taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Taşınmaz ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu taşınmaz 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. Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Ankara Yenimahalle (17162 Ada 5 Parsel) Bölge Tel: (0.312) 240 28 29

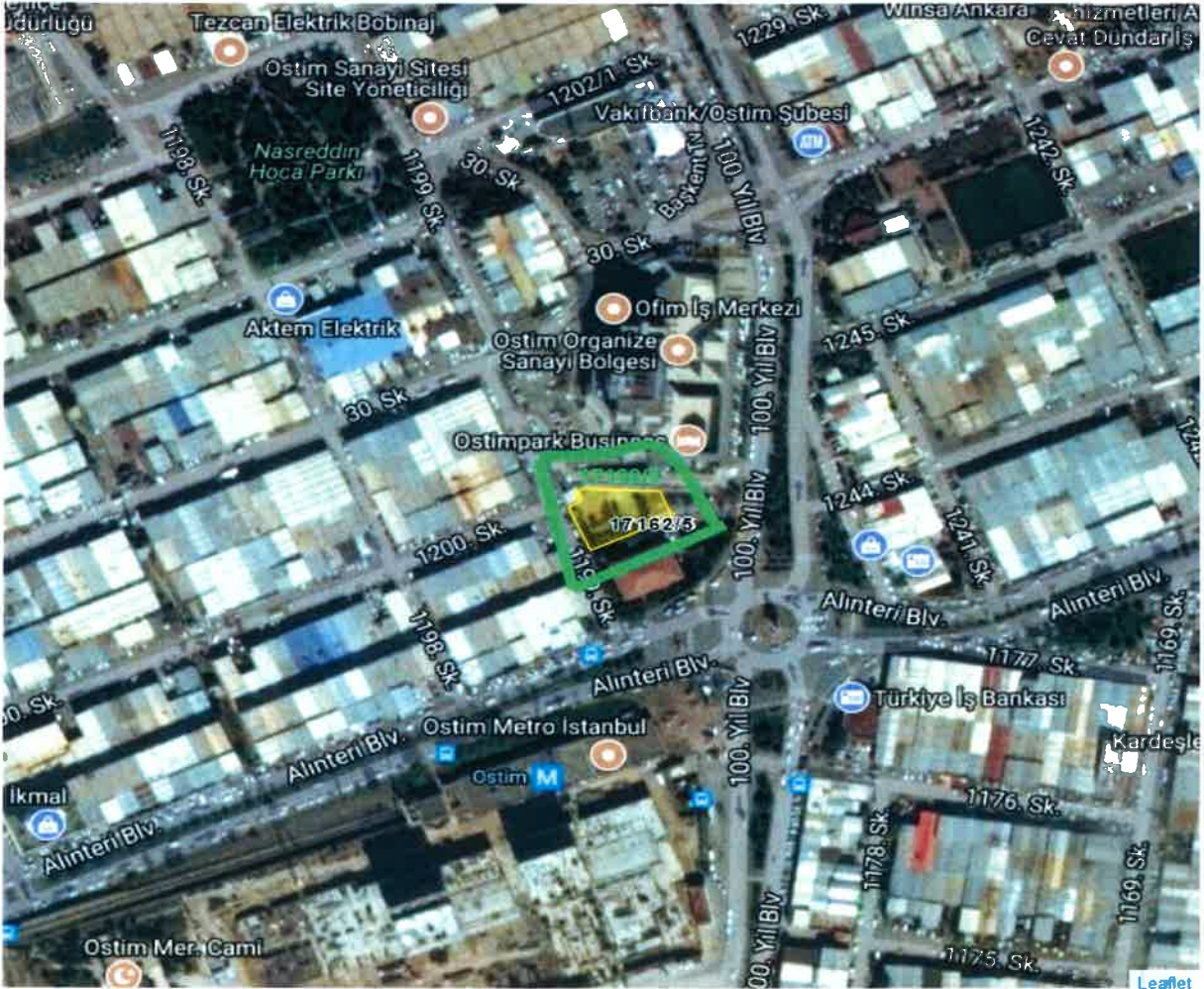
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229.21.67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, Alinteri Bulvarı, 1199.Sokakta yer almaktadır.

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

Küçük-Orta ölçekli sanayi ve ticari aktivitenin yoğun olduğu bölgede; OFİM, PTT Ostim Şubesi, 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 (Anadolü 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: (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

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Yenimahalle
Mahallesi : Yuva
Köyü : --
Mevkii : --
Ada No : 17162
Parsel No : 5
Yüzölçümü : 1379,00 m²
Ana Taş. Niteliği : Arsa
Cilt No : 160
Sayfa No : 16971
Yevmiye No : 54842
Tapu Tarihi : 30.12.2011
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 (17162 Ada 5 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

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 takyidatlara 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 Katılım Bankası A.Ş. 2.000.000,00 TL Faiz:Yıllık %25 Derece:1/0 14.06.2012/25900

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.

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 gayrimenkulün yer aldığı parsel 1/1000 lik uygulama imar planı dahilinde parsel, E:0,40 , çekme mesafeleri 10m, Hmax:Serbest, İdari ve Sosyal Tesis Alanı imarlıdır. Bu alanlarda idari ve yönetim yapıları, çıraklık okulu, meslek okulu, bölge yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, ptt, sağlık tesisi gibi sosyo-kültürel tesisler yer alabilir.

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: (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

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün herhangi bir hukuksal problem veya benzeri bir işlem-problemi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul maliki firmanın ekte sunulan 04.07.2017 tarih ve 2017-067 sayılı yazısına istinaden değerlendirme konusu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 inşası tamamlanmak üzere olan yapı bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ticaret Sicil: 113001 ATO Sicil: 48/926 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

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 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 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 Dündar 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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ticaret Sicil: 113001 ATA Sicil: 18/936 Mersis No: 0922007923890024 Maltepe YD 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/Yenimahalle (17162 Ada 5 Parsel)

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29
Konya Şube Tel: (0.332) 352 56 69 • Diyarbakır Şube Tel: (0.412) 229 21 67 • Trabzon Şube Tel: (0.462) 600 21 21

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 büyümüştür. 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.

Ostim Sanayisinin 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 faklılıklarını ortaya koyan bu büyük yapı; geleceğe güvenle bakabilmenin, üretimin ve en önemlisi Türk insanının neleri başarabileceğinin başarılı bir örneğidir.

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 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

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

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 karşı Çin, Hindistan, Endonezya,

Türkiye gibi ülkelerin büyüme arzularıyla dünya ekonomisine destek vermektedirler.

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

Adana Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 • Antalya Bölge Tel: (0242) 312 56 40 pbx • Ankara Yenimahalle (17162 Ada 5 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

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 ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye’deki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır. Buna 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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Bankası’nın istatistikleri incelendiğinde toplamda 202 milyon kişiye ulaşan ve 155

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

Antalya Bölge Tel: (0.322) 352 43 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

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 yansımaları olarak başlayan faiz oranlarının azalım süreci de dikkate değer bir gelişme olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının yüzde 0,82'lere 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 büyütürken 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.

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

Antalya 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

4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

Ana Taşınmazın Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmazdır. Eğimli topoğrafik yapıya sahip parsel, düzgün olmayan geometrik bir şekle sahiptir. Parselin kenar ölçüleri ~28m, ~8m, ~7m, ~46m, ~17m, ~49m'dir. Konu parsel halihazırda boş vaziyettedir.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel kabul ve varsayımları içermektedir.

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

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 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

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

4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- ❖ Taşınmazın Ostim Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü içinde yer alması,
- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması,
- ❖ Sadece Ankara'nın değil tüm Türkiye'nin ihtiyacını karşıladığı bir yapıya sahip sanayi bölgesinde yer alması,
- ❖ Her türlü teknik alt yapı ve üst yapı hizmetlerinin tamamlanmış olduğu ve taşınmazın da rahatlıkla bu imkanlardan faydalanabilecek konumda olması,
- ❖

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- ❖ Tapu kayıtlarında kısıtlayıcı takyidat olması(satışı için uygunluk görüşünün alınması şartının olması ve belediye gelirleri kanunu gereğince kısıtlı olması),
- ❖ Parselin 'İdari ve Sosyal Tesis Alanı' imarına sahip olmasından dolayı imar durumu itibari ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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 (17162 Ada 5 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

- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirme 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 kira artırımlarına esas olduğu kabul edilir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
7923800024 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

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

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

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

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

4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

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

ÖRNEK 1: Mertçe Emlak Danışmanlık (0312 394 7171-0533 485 1188): Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar durumunun idari ve sosyal alanlı olan arsa m² fiyatlarının 1.000-1.500 TL'den satılabileceği, sanayiticari imarlı arsaların m² fiyatlarının ise 1750-2500 TL'den satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

ÖRNEK 2: Hem Danışmanlık(0532 636 1681): Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar durumunun idari ve sosyal alanlı olan arsa m² fiyatlarının 1000 TL'den satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Alinteri bulvarı ve uzay çağı caddesinin köşesinde, Alinteri bulvarına cepheli, Sanayi imarlı, 418 m², Tek tapu arsanın 850.000 TL'den pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(2033 TL/m²) Konu taşınmazın emsalinin 0,40 olması ve imar durumunun idari ve sosyal tesis alanlı olması sebebiyle sanayi imarlı arsalarla göre değerinin düşük olacağı bilgisi alınmıştır.

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

Antalya 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

ÖRNEK 3:Sahibinden Satılık(533 366 6896): Alinteri bulvarı ve uzay çağı caddesine yakın Sanayi imarlı, 656 m² ,Tek tapu arsanın 1.300.000 TL'den pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(1982 TL/m²)Değerlemeye konu taşınmaza göre daha değerlidir.(İmar durumundan dolayı)

ÖRNEK 4: Kent Emlak (0534 507 7448): Değerlemeye konu taşınmazın imar durumunun idari ve sosyal alanlı olması nedeniyle o bölgede arsa m² fiyatlarının 1000-1400 TL'den satılabileceği bilgisi edinilmiştir .İmar durumunun değişmesi ve diğer parsellerle birleşmesi durumunda arsanın bu değer üstünde satılabileceği bilgisi alınmıştır.

ÖRNEK 5: Eskıdji Emlak (0312 354 3434): Değerlemeye konu taşınmazın imar durumunun idari ve sosyal alanlı olması nedeniyle o bölgede arsa m² fiyatlarının 1200-1300 TL aralığında satılabileceği, sanayi-ticari imarlı arsaların m² fiyatlarının ise 1500-2500 TL'den satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Karşılaştırmalı Veriler	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Alan (m ²)	1	418	656	1	1
İstenilen Fiyat (TL)	1250	850.000	1.300.000	1.200	1.250
Birim Fiyat (TL/m ²)	1250	2033	1982	1200	1.250
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	+%0	+%40	+%40		
İmar Düzeltmesi (+-%)	-	-%55	%55	-	-
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	1.250	1.280	1.248	1.200	1250
Emsal Birim Fiyat Ortalaması	1243 TL/m ²				

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 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

*Söz konusu bölgede satılmış yada satılık İdari ve Sosyal Tesis Alanı imarlı parsel emsali bulunmamakta olup sanayi alanı imarlı parsellere göre konum, şerefiye ve imar düzeltmesi yapılarak ve bölge dahilinde tecrübeli emlak danışmanlığı yapan kişilerden edinilen beyanlar karşılaştırılarak sonuca ulaşılmıştır.

Arsanın birim değer bedeli olarak 1.250 TL/m² takdir edilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul İdari ve Sosyal Tesis Alanı imarlı olup yakın çevresinde aynı imar koşullarına sahip satılık ya da satılmış emsal bulunmamaktadır.

Sanayi alanı imarlı parsellerin değerinden konum, şerefiye ve imar düzeltmesi yapılarak arsa m² birim bedel olarak 1.250.-TL takdir edilmiştir.

	m ²	TL/m ²	TL
Arsa Değeri	1379,00	1.250	1.723.750,00

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

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

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

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 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

4.11- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 04.07.2017 tarih ve 2017-067 sayılı belgesinde ifade edilmiştir.

-Son üç yıl içerisinde gayrimenkulün mülkiyeti el değiştirmemiştir.

4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım şu şekilde tanımlanır. 'Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.'

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.

Değerleme konusu parsel için en etkin ve verimli kullanım; imar durumunun bulunduğu bölgeye uygun ve tercih ve talep edilme olasılığı en yüksek 'ticari alan veya sanayi alanı' olarak değerlendirilmektedir.

4.13- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul arsa olarak değerlendirilmiş olup bu değerlendirme raporu, müşterek veya bölünmüş gayrimenkul değerlemesini kapsamamaktadır.

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

Ekspertiz tarihi itibari ile arazi üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp, geliştirilmiş ve yasal izinleri alınmış bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle; Proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış 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

Antalya Bölge Tel: (0.322) 352 45 78 · Ankara/Yenimahalle (17162 Ada 5 Parsel) Tel: (0.312) 440 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

Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

— Tapu müdürlüğü, belediye(imar ve şehircilik müdürlüğü), Ostim Sanayi Yönetimi gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

— Ayrıca bölgede hizmet veren emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında ve bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

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

— Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada değerlendirilmesi neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri 1.723.750-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Parsel üzerinde her hangi bir yapı bulunmadığından maliyet oluşumları yaklaşımı, imar durumunun "İdari ve Sosyal Tesis Alanı" olması nedeniyle proje geliştirme yaklaşımı yöntemi, üzerinde gelir getiren herhangi bir yapı bulunmadığından nakit akış 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

Değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta ve yasal mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge mevcut değildir.

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 (17162 Ada 5 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

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

Gayrimenkulün GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 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 taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Etî 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

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 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu rapordaki bilgiler ve veriler, taşınmazın bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan inceleme-araştırma ve çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu bilgiler dikkate alınarak yapılan analizler ve yorumlar, kullanılan değerlendirme yöntemleri ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

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

6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti; taşınmaz 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, taşınmazın 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, taşınmaz değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" hesaplanarak yapılmıştır.

Mülkiyeti; Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yuva Mahallesi, tapu kayıtlarında 17162 ada, 5 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaza; Arsa Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında;

KDV hariç 1.723.750-TL

(BirmilyonyediyüzirmiyüçbinyediyüzelliTürkLirası)

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 (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: (0242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 240 28 29

Ankara Yenimahalle (17162 Ada 5 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 gayrimenkulle ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. Söz konusu durum ile birlikte gayrimenkulün niteliği, yüzölçümü, konumu, mevkiisi, imar durumu gibi faktörler dikkate alındığında;

% 18 KDV Dahil toplam 2.034.025,00-TL
(İkimilyonotuzdörtbinyirmibeşTürkLirası)

değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

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

İş bu rapor ekleri ile birlikte 41 (Kırkbir) sayfadan oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

Kontrol Eden

Murat ATALAY
Amir Değerleme Uzmanı

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	3.5632	3.5774
EURO	4.0661	4.0824

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

Adana Bölge Tel: (0.322) 241 74 74 Antalya Bölge Tel: (0.242) 312 56 40 pbx · Bursa Bölge Tel: (0.224) 241 22 22 İstanbul Bölge Tel: (0.212) 231 10 32

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

- İmar Paftası

- Fotoğraflar

- Lisans Örneği

- Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş. Belge (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne konu olmayacağına dair yazı)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında 14.12.2015 tarihinde 602965 takip numarası ile hazırlanmış olan 1 adet 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

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

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

 Kayıt Alan: SEVİLAY DURMAZ Tarih: 04/01/2017 09:09:40 EM
 MaktuNo: 180617860968 DeğerNo: 00170704-1000-F02606 BasuruNo: 86096

Taşınmaz Tipi:	Ara Taşınmaz	Ada/Parsel:	17162/5
Taşınmaz ID:	8666786	Yüzölçümü(m2):	1879,00
İl/İlçe:	ANKARA YENİMAHALLE	Ana Taşınmaz Mülkliği:	ADSA
Kurum Adı:	Yenimahalle TM		
Mahalle/Köy Adı:	YENİ MAH.		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	160/16971		
Kayıt Durum:	Kayıt		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tertin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TARİHİNİN İZRA YOLUNA SAHİSİ DAHİL 6 KİŞİLERE DEVRANDE DEĞERDEN YATIRIMLIK KURUŞU ALINMASI SONUCULUDUR. 29.02.2009 TARİHİ 1800 İYEM	-	Yenimahalle TM 17/09/2009 - 0100	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Dayda	Hizmetkare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tertin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Hİ) 16018967	(SN:0000748) OSTİM ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR VE İŞLETME A.Ş. TICNO:8450114441	-	1/1	1879,00	Yenimahalle TM Tarih: 20/10/2011 - 54961	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Tertin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	(SN:06418) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TICNO:0690040399	Yenimahalle TM 11/11/2015 - 51467	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:18901966) ASHA KATILIM BANKASI A.Ş. TICNO:0610066618	2000000,00TL	Yıllık %8 faiz	1/0	F.B.K.	Yenimahalle TM 14/06/2012 - 08900	Yok

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

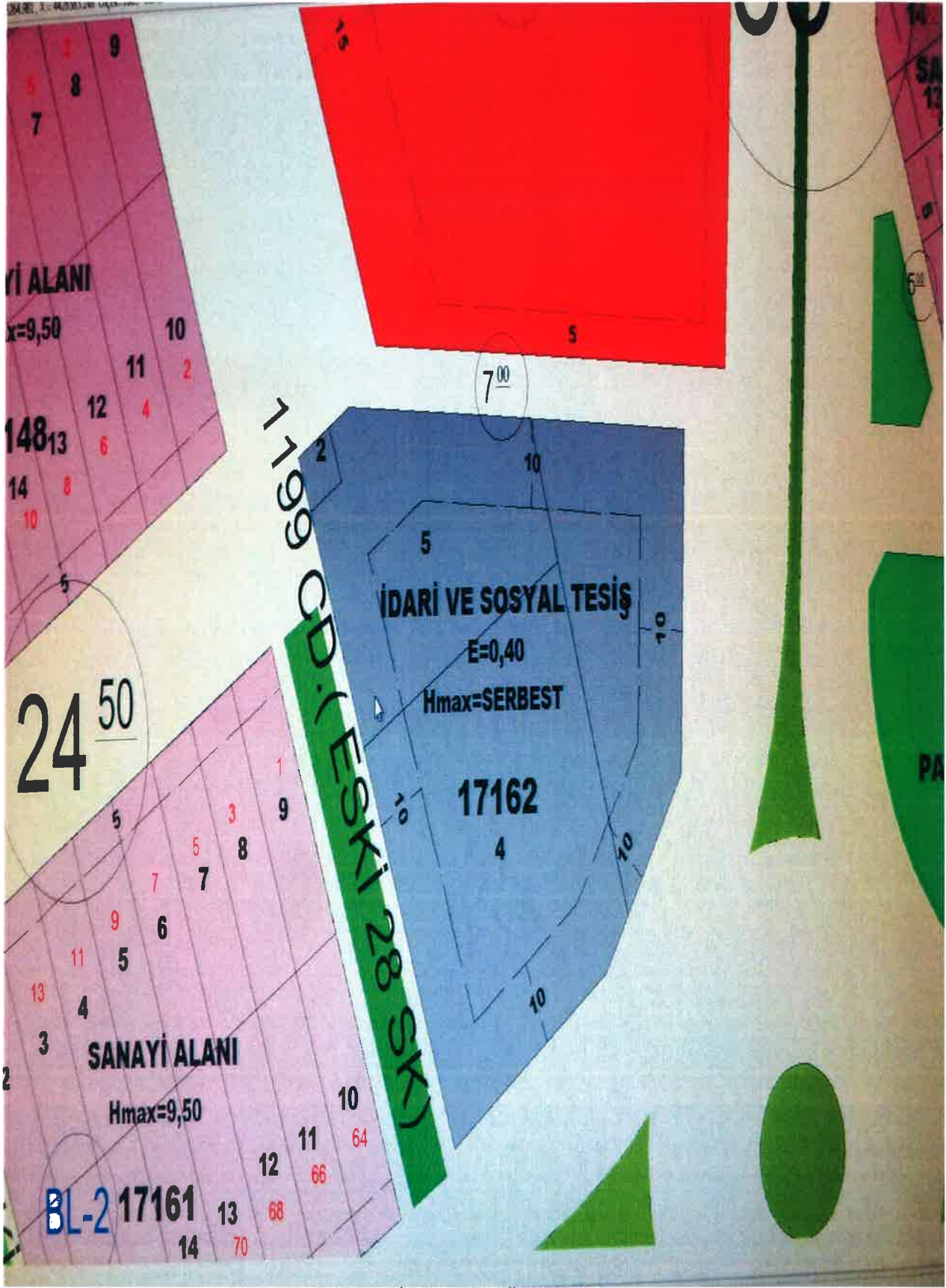
Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara • Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx

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 (17162/Ada 5/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



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

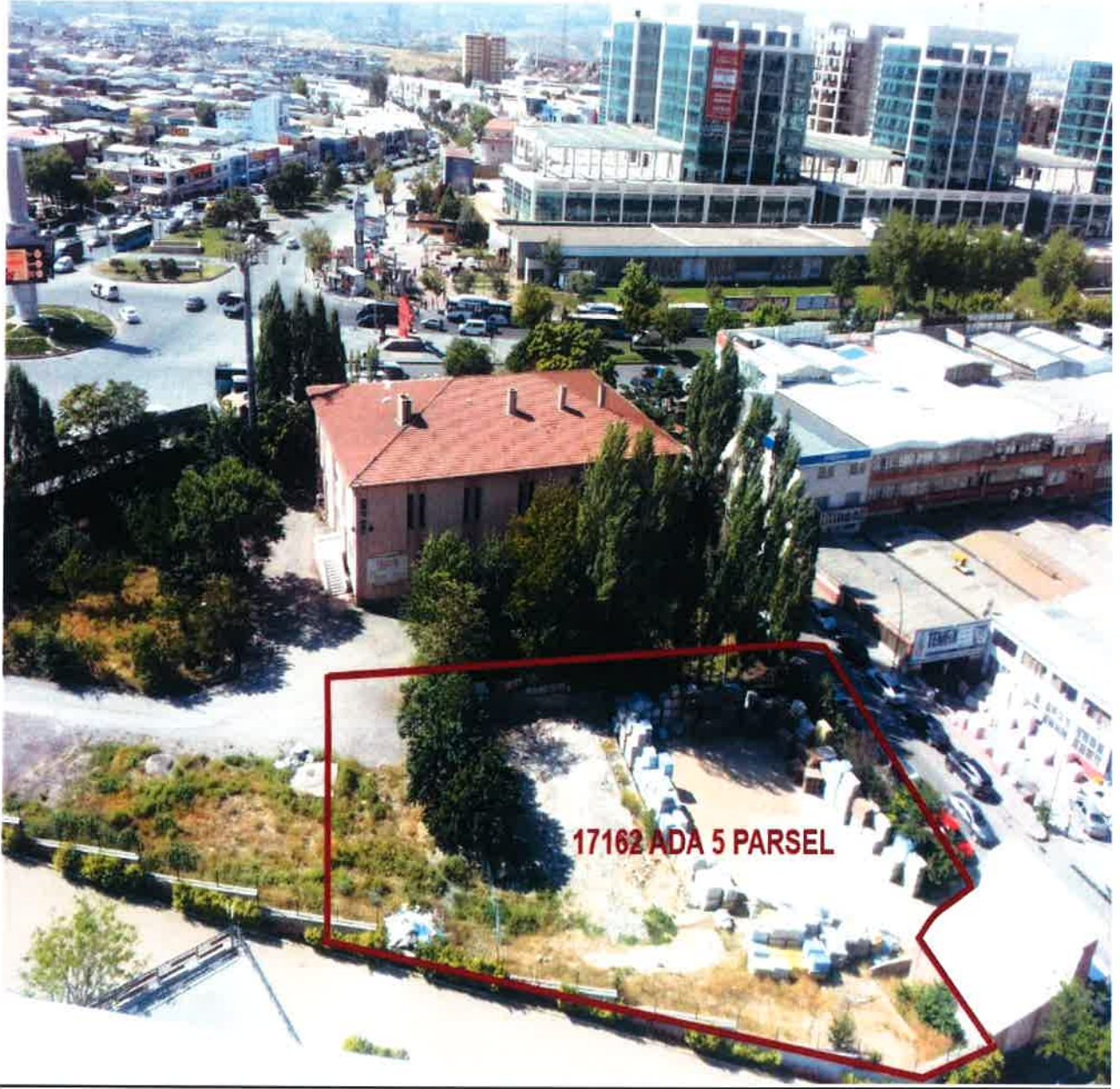
KEP: vakifgayrimenkuldegerleme@hs01.kep.tr • Web: <http://www.vakifekspertiz.com.tr> • e-mail: basvuru@vakifekspertiz.com.tr

Eti Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara 35 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



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 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



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 37 · 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

Adiyaman 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



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..


Bünyamin KANBAZÖĞLU
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

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

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. işgünü 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)'dir. 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.'nin 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.

İS 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, inşaaata 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 belgelerinin temin edildiği tarihe kadar sözleşme süresi başlamayacaktır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tic. Sic. No: 11 06833
11 37 37 (pbx) Fax
Etil Mah. Ali Suavi Sok. No: 11
Sicil No: 11 06833
Ankara

OstİM Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
Tic. Sic. No: 11 06833
11 37 37 (pbx) Fax
Etil Mah. Ali Suavi Sok. No: 11
Sicil No: 11 06833
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

Etil 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

Ankara Bölge 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

FESHİ

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 vakıf yönetim kurulunun düzenlenerek Şirkete tesliminin Müşteri tarafından 7 günden fazla geciktirilmesi halinde, işbu sözleşme herhangi bir protesto keşidesine ve herhangi bir hüküm almaya lüzum kalmaksızın kendiliğinden fesholur. Ödenen ücret ise şirket tarafından cezai şart olarak gelir kaydedilir. Şirketin fesh 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, değerlendirme 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.

UYUŞMAZLIK 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.

YÜRÜRLÜLÜK

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.
Tic. Sic. No: 11 5532
Mersis No: 0810001155320000000000000000000000
Etiler Mah. Ali Suavi Sok. No: 11 06833 Maltepe/Ankara
Tel: 0312 231 37 37 pbx • Fax: 0312 231 72 74 pbx
Vergi Dairesi: Ankara
Tic. Sic. Sicil: 11 5532
www.vakifdegerleme.com.tr

MÜŞTERİ


Ostim Endüstriyel Yatırımlar ve İşletme A.Ş.
Ankara/Yenimahalle (17162 Ada 5 Parsel)

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.vakifeksptertiz.com.tr • e-mail: basvuru@vakifeksptertiz.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 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

<u>Ada</u>	<u>Parsel</u>	<u>Gayrimenkul İlişkin Açıklama</u>
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

(The table is followed by two large, illegible blue ink signatures or stamps.)

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

Ankara Bölge 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