



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi
75. Yıl Mahallesi
24139 Ada 8 Parsel Fabrika
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.12.2023 / Öİ -2023.773
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Mahallesi sınırları dâhilindeki 24139 ada 8 parselde (Eski bilgiler: Yassihöyük Mahallesi 118 ada 1 parsel) yer alan fabrika değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:14 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 07.12.2023, Rapor Tarihi: 12.12.2023 Rapor No: Öİ-2023.773
Arsa Yüzölçümü (m²)	17.122,04 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 10.045 m ² Mevcut: 10.681 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368 - Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUBAY (Spk No: 400209 - Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması profesyonel değerlendirme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edebileceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7-1 Olumlu Faktörler

4-7-2 Olumsuz Faktörler

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

4-8-1 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

4-12 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

5-4 Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 05.12.2023 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 12.12.2023 tarihinde Öİ-2023.773 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES’nda yer alan (Uluslararası Değerleme Standartları) ve formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kâğıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK’nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, 3/1/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ve III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Ali Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 07.12.2023, Rapor tarihi 12.12.2023’dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES’nin 1 nolu Standardında tanımlanan “Pazar değeri”dir. “UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı Ve Satıcı : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket Tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 12.12.2023'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerlendirme talebinde bulunması ve verilen teklifimizi kabul ile firması ile şirketimiz arasında imzalanmış 05.12.2023 tarihli görevlendirmesine dair tutanaktır.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2–1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, Aralık 2004 yılında, sektöründe "Okul" olmak iddiası ile "Ekol" adıyla İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkul, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkulün ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Mevzuat gereği emlak

komisyonculuğu veya inşaat taahhüt işleri yapmamaktadır. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Nihai amacımız ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır. Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

1965 yılında sektöre cam ticareti ile başlayan İdris Hatipoğlu, o yıllarda Türkiye'de cam fabrikası olmadığı için Amerika ve İngiltere'den ithal edilen camları Eskişehir'deki dükkânın da satmaya başladı.

Daha sonra Türkiye Şişecam fabrikasının kurulmasıyla Eskişehir bayiliğini alarak cam toptancılığında faaliyet gösterdi. Bu işi Bursa'da açtığı 2.depo ile büyüttü. 1985 yılına kadar cam toptancılığı ve araba camları satışı ile devam etti.

Isı yalıtımının önem kazanmaya başladığı dönemde, 1985 yılında Türkiye'nin 2. ısıcam tesisini oğlu İsmail Hatipoğlu ile kurdular. Bu cam sanayiciliğinin başlangıcı oldu.

1985 ve 2000 yılları arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

1995 yılında Türkiye'de artan teknik inşaat malzemeleri ihtiyacına paralel olarak, kapı ve pencere profilleri için yatırım kararı alındı ve 1997 yılında Europen markası ile üretim başladı. Türkiye PVC pencere ve kapı profil pazarının önde gelen markalarından biri haline gelmiştir. Europen'in üretime başlamasıyla sırasıyla plaka, panel, kapı, pencere üretim tesisleri, Cam alanında ise buzdolabı camları, fırın camları ve mobilya camları üretim tesisleri devreye girdi.

2020 yılı itibarıyla 1550 çalışanı ve 5 üretim tesisiyle Europen Türkiye'deki en büyük sanayi kuruluşlarından biri oldu.

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Mahallesi 24139 ada 8 parsel (Eski bilgileri: Yassıhöyük Mahallesi 118 ada 1 parsel) üzerindeki fabrika taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

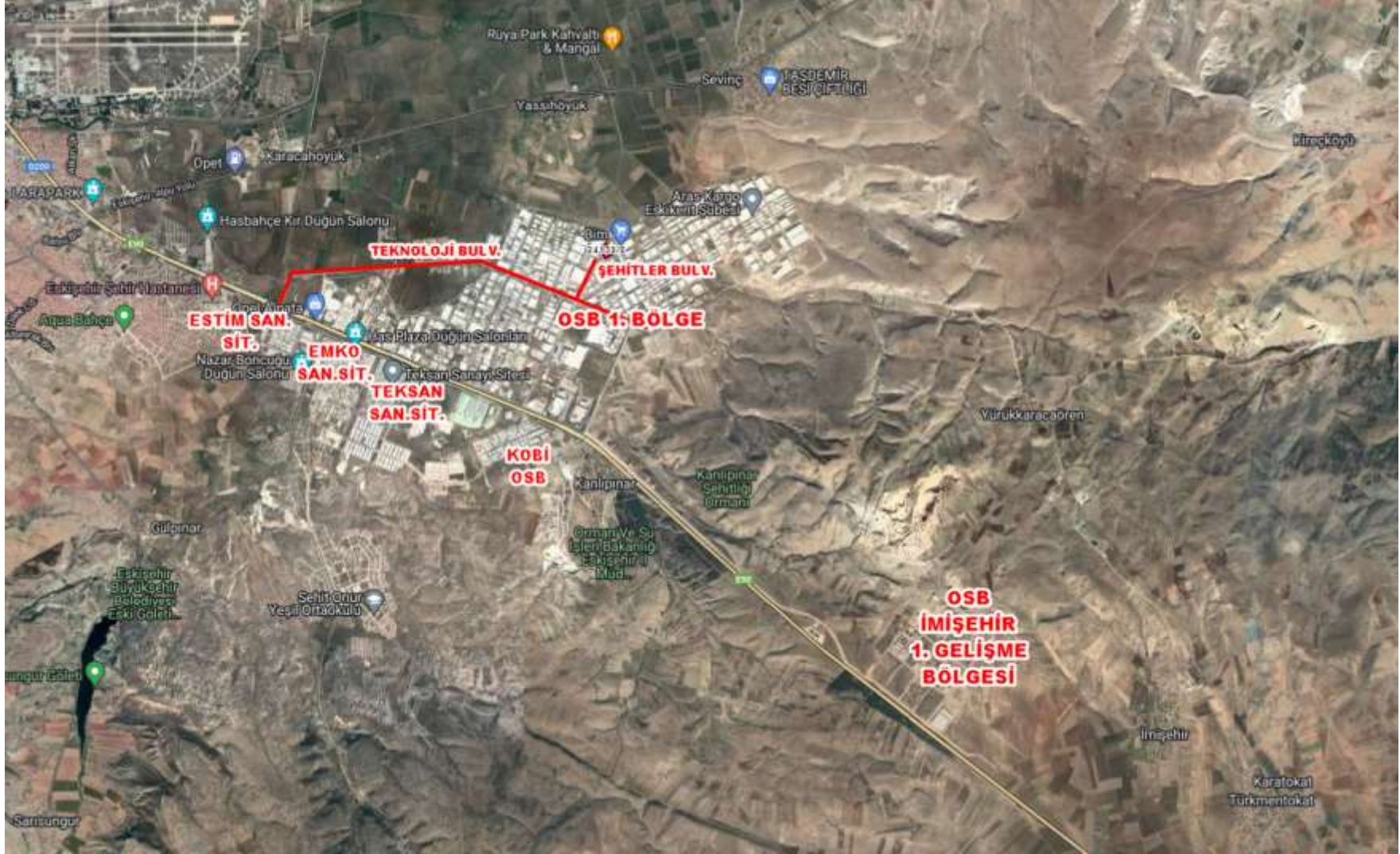
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:14 Odunpazarı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan fabrikadır.

Söz konusu taşınmaz Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl OSB Mahallesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 1. Bölgede konumlanmaktadır. Taşınmaz bölgenin önemli aksı durumundaki Teknoloji Bulvarı üzerinde güneydoğu istikametinde ilerlerken bu bulvarı sola dik kesen Şehitler Bulvarı üzerinde sağ kolda 24. Cadde ile kesişiminde köşede konumlanmaktadır. Ana ulaşım arterine yakın konumlu olması sebebiyle ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmaz yakın çevresinde benzer nitelikte fabrikalar bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi sanayi mıntıkası şeklinde gelişme göstermiş bir bölge olup, konumlu olduğu 1. Bölgede boş parsel yok denecek kadar azdır. Bölgedeki yapılaşma oranı %95 seviyesindedir.

Taşınmazın bulunduğu Organize Sanayi Bölgesi Eskişehir'de, sanayi yatırımlarının planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi, çevre korunmasına verilen önem ve modern şehircilik anlayışının bir sonucu olarak, 1969 yılında Eskişehir Sanayi Odası'nın öncülüğünde bir Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmalarına başlanmıştır. İlk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m²'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m²'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m²'ye çıkarılmıştır. Eskişehir'deki sanayileşmenin son yıllarda ivme kazanması sonucunda, bölgenin genişletilmesi kararı alınmıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir. Bölgenin toplam alanı 2018 yılında ise 32,406,000 m² ye ulaşmıştır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	75. YIL (Eskisi: YASSIHÖYÜK)
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	24139 (Eskisi: 118)
PARSEL	8 (Eskisi: 1)
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	17.122,04
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	İki Katlı Prefabrik Ofis Ve İşyeri Binası Ve Tek Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	37 / 3609
UAVT	1480976362

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgeleri raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri, 05.12.2023 tarihinde ve 17:08 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

İrtifak;

*TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ.)GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1692,88 M2 LİK SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) Tarih: 10-07-2009 ve Yevmiye: 8657

Şerh;

* Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. Tarih: 06-04-2023 ve Yevmiye: 15928

* İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 13/09/2023 tarih 2020/25571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3285.06 TL bedel ile Alacaklı : Oytun Kahyaoğlu lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 13-09-2023 ve Yevmiye: 44732

Rehin;

* İpotek: TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1000000000.00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. Tarih: 13-04-2023 ve Yevmiye: 17343

Değerleme konusu taşınmazın tapu ve takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur. Tapu Kütüğünü görmek mümkün olmamıştır.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kaydında yer alan “İcrai Haciz” bu haliyle taşınmaz gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş 24.09.2013 tarih 1471 ve 1472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 15.12.2015 tarih 1794 ve 1795 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı, 05.09.2016 tarih 1902 ve 1903 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 14.12.2016 tarih 1947 ve 1948 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı, 07.02.2017 tarih 1947 ve 1948 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı ve 07.03.2017 tarih 993 ve 994 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında Spk Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz projesine göre uygun konum ve alanlı olarak mahallinde inşa edilmiştir. Ancak proje haricinde parsel sınırları dahilinde sundurma tarzı eklentilerin yapıldığı görülmüştür. Söz konusu eklenti yapıların mevcut taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamakla birlikte, bu kısımlar hakkında düzenlenmiş olumsuz bir evrak veya tutanak bulunmamaktadır. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projeyi; YÖNTEM YAPI DENETİM SAN. TİC. A.Ş. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

22 Mart 2008 tarihli resmi gazetede yayımlanan 5747 sayılı yasa ile merkez ilçe kaldırılarak Odunpazarı ve Tepebaşı adıyla 2 yeni ilçe kurulmuştur. Odunpazarı İlçe şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. İlçe sınırları içerisinde 85 mahalle yer almaktadır. Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin güney, güney-batısında bulunmaktadır. Odunpazarı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın güneyinde kalmaktadır. İlçenin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 415.230'dur. İlçenin yaklaşık 10 km. doğusunda 1969 yılında Eskişehir Sanayi Odası'nın öncülüğünde kurulan Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi ilk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m²'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m²'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m²'ye çıkarılmıştır. Eskişehir'deki sanayileşmenin son yıllarda ivme kazanması sonucunda, bölgenin genişletilmesi kararı alınmıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir. Bölgenin toplam alanı 2018 yılında ise 32,406,000 m² ye ulaşmıştır.

OSB alanının tarihsel gelişimi içindeki en önemli kilometre taşlarından ilki, 1997 yılında temeli atılan ve inşa çalışmalarına başlanan "Bilim Parkı"dır. Bu alan içindeki "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi", 10 Nisan 2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "2003/5390 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile yasal olarak kurulmuştur. 2004 yılında ilk, 2005 yılında ikinci piramit bina, 2008 yılında Yazılım Kule hizmete açılarak hem Türkiye hem de Eskişehir sanayiinin bilimsel ve teknolojik gelişimine önemli katkılar sağlayacak firmaların yer alacağı tesisler kullanıma açılmıştır. Bölge içindeki diğer bir önemli yatırım ise 1998 yılında faaliyete geçen "Doğalgaz Elektrik Santrali"dir. İlk ünitesi 40 MW gücünde olan santral, OSB'deki tüm kuruluşların elektrik ihtiyaçlarını kesintisiz ve düzenli bir şekilde karşılamaktadır. Santralin ikinci ünitesi olan 20 MW gücündeki "Buhar Türbini" yatırımı ise 2001 yılının ilk yarısında devreye alınmıştır. 2005 yılında küçük ve orta büyüklükteki işletmeler için farklı bir fırsat yaratmayı hedefleyen Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, KOBİ-OSB ismini verdiği 550 bin m² alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m²'lik parsel alanına sahip bu bölgede toplam 98 firmaya yer verilmiştir. Yine Eskişehir OSB'nin gelişimi çerçevesinde Türkiye'de tek örnek olan ve lojistik hizmetlerini bünyesinde barındıran "Lojistik Merkez" 2004 yılının başında, bölgede diğer hizmet sektörleri için bir merkez olması planlanan "İş ve Ticaret Merkezi" de 2004 yılının sonunda hizmete açılmıştır. Bölgede faaliyet gösteren firmaların evsel ve endüstriyel nitelikteki atık sularını toplamak üzere 70 bin m² alan

üzerinde Atık su Arıtma Tesisi kurulmuş ve 2008 yılında işletmeye alınmıştır. Tesiste ayrıca Akredite Laboratuvar ile doğaya saygılı üretim desteklenmektedir. 2018 yılında yapılan büyütme çalışmaları ile kapasitesi 36.000 m³'e çıkartılmıştır. 2015 yılında yapımına başlanan Atık su Arıtma Tesisi Arıtma Çamuru Kurutma Tesisi de 2016 yılında faaliyete geçmiştir. Bunların dışında Eskişehir OSB'de firmalara fiber optik kablo bağlantısıyla kesintisiz ve yüksek hızlarda internet erişim imkânı sağlanmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

	2023											
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	
Reel Kesim												
GSYH (Yıllık Real Yüzde Değişim)			3,3			3,9			5,9			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			4.642.985			5.505.148			7.081.432			
GSYH (Milyon \$)			246.058			271.615			295.815			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	4,6	-8,2	0,4	-1,3	0,2	0,2	7,6	3,1	4,0			
İnşaat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,3	75,2	73,5	75,4	76,0	76,8	77,1	76,1	77,3	77,4	78,0	
İşgücü												
İstihdam (Bin Kişi)	31.658	30.752	30.755	31.026	31.821	31.674	31.873	32.071	32.185			
İşgücüne Katılım Oranı	53,2	52,8	52,5	52,8	53,4	53,2	54,0	53,9	53,9			
İşsizlik Oranı	10,3	10,6	10,3	10,0	8,8	9,0	9,7	9,2	8,9			
Tarımı Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-10.494	-9.117	-4.720	-5.362	-7.772	716	-5.605	-387	1.876			
Cari İşlemler Dengesi / GSYH												
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-12.612	-10.519	-6.355	-7.110	-10.490	-3.771	-10.612	-7.134	-3.657			
İhracat (FOB, Milyon \$)	19.325	18.571	21.562	19.258	21.637	20.833	19.951	21.578	22.490			
İthalat (CIF, Milyon \$)	33.601	30.689	31.927	27.985	34.115	26.002	32.294	30.258	27.501			
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-141	-521	-471	-778	-87	-108	-406	-104	337			
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-469	-236	1.036	1.204	1.412	-1.836	-1.160	-680	-1.018			
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-185	-2.343	-7.784	-2.744	-1.866	-1.176	-3.136	-257	-4.921			
Kamu Maliyesi												
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birliklik, Milyon TL)												
Gelir	289.078	307.906	294.728	1.662.701	1.612.124	1.880.349	2.384.763	2.998.719	3.439.983	3.013.733		
Gider	321.320	710.709	1.044.753	1.445.197	1.875.715	2.363.577	2.819.416	3.382.103	3.952.585	4.521.796		
Faiz Dışı Gider	299.961	655.126	944.095	1.310.042	1.637.846	2.088.333	2.506.466	2.982.002	3.481.721	3.984.122		
Denge	-32.243	-202.802	-250.025	-382.496	-263.590	-483.228	-434.654	-383.384	-512.602	-608.063		
Faiz Dışı Denge	-10.883	-147.220	-149.367	-247.342	-25.722	-207.984	-121.703	16.716	-41.738	-70.389		
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)												
Denge												
Faiz Dışı Denge												
Merkezi Yönetim Toplum Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	4.181,6	4.213,0	4.492,8	4.592,3	4.736,0	5.620,1	5.825,2	5.883,0	6.069,0	6.276,8		
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.979,0	2.021,1	2.233,4	2.292,9	2.348,1	2.575,6	2.643,1	2.759,0	2.859,8	2.966,8		
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.202,6	2.191,9	2.259,4	2.299,4	2.387,9	3.044,5	3.182,1	3.124,1	3.209,8	3.310,1		
GSYH'ye Oran												
Mali Piyasalar												
Bankacılık Sektörü												
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,0	17,1	17,7	17,0	17,1	18,0	18,7	18,5	18,5			
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	-450	-1.393	69	-49	145	3.885	4.147	5.079	4.710	4.526		
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,8	1,6	1,6	1,6	1,5			
Paraal Bütçelilikler (Dönem Sonu, Milyon TL)												
M1 (Yıllık Yüzde Değişim)	61,1	59,4	58,4	63,1	49,4	67,6	64,7	65,2	64,9	64,2		
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	62,9	60,8	59,5	62,0	50,4	68,9	66,1	66,4	66,0	65,4		
Kredi Hacmi (Milyon TL)	7.801.294	8.001.643	8.509.936	8.889.016	9.128.882	9.986.527	10.287.107	10.424.761	10.687.341	10.924.148		
Faiz Oranları (Yüzde)												
TCMB Gecekl Borç Alma Faiz Oranları	7,50	7,00	7,00	7,00	7,00	13,50	16,00	23,50	28,50	33,50		
TCMB Gecekl Borç Verme Faiz Oranları	10,50	10,00	10,00	10,00	10,00	16,50	19,00	26,50	31,50	36,50		
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	9,00	8,50	8,50	8,50	8,50	15,00	17,50	25,00	30,00	35,00		
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	9,00	8,76	8,56	8,70	9,09	12,84	17,50	23,50	31,00	33,00		
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	76.206	71.980	70.247	68.471	56.519	67.155	72.349	78.766	81.575	82.412		
Fiyatlar ve Kurlar												
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	57,68	55,18	50,51	45,68	39,59	38,21	47,83	58,94	61,53	61,36	61,98	
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	6,65	3,15	2,29	2,39	0,94	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	86,46	76,61	62,45	52,11	40,76	40,42	44,50	49,41	47,44	39,39	42,25	
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	-4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,31	
Ortalama Dolar Kuru (TL)	18,76	18,82	18,97	19,30	19,68	23,06	26,42	26,95	26,94	27,80	28,59	
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	18,79	18,86	19,15	19,41	20,31	25,82	26,94	26,58	27,38	28,20	28,86	
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	20,45	19,91	20,80	21,44	21,76	28,15	29,57	28,73	28,81	29,81	31,70	

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, TÜİK, TCMB, BDDK

1 Aralık 2019 tarihinde Çin'in Hubei bölgesinin başkenti olan Vuhan'da ortaya çıkan virüs salgını çeşitli hastalarda belirli bir neden olmaksızın gelişen ve tedavi ile aşılara cevap vermeyen bir zatürre görülmesi üzerine SARS-CoV-2 olarak adlandırılan yeni bir koronavirüs teşhis edildi. Kişiden kişiye bulaşabilen virüsün bulaşma oranı 2020 Ocak ortasında büyüme gösterdi. İlerleyen zamanlarda Avrupa, Kuzey Amerika ve Asya-Pasifik'te yer alan çeşitli ülkelerde yaşanan virüs vakaları rapor edilmeye başlandı. 11 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel salgın ilan edildi. 13 Mart 2020'de Avrupa'nın artık koronavirüs krizinin merkez üssü hâline geldiği bildirildi. 19 Eylül 2020 tarihi itibarıyla dünyada 30.701.291 onaylanmış vaka, 22.341.396 iyileşen varken virüs nedeniyle 956.498 hasta hayatını kaybetti.

2020 yılının ilk yarısında küresel ekonomi gündeminin merkezinde, Çin'de başlayıp kısa sürede dünyaya yayılan Covid-19 salgını ve salgına karşı ülkelerin aldıkları önlemler yer almıştır. Salgına karşı sert toplumsal ve ekonomik önlemler alınmıştır. Bu süreçte, toplumsal hareketliliğin azalması ve sosyal yalıtım kavramının gündeme gelmesiyle ülkelerin salgının yayılmasını engellemek amacıyla sınırlarını kapamaları ve bazı sektörlerdeki faaliyetleri kısıtlamaları tüm dünyada ciddi ekonomik etkilerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Başta hizmet sektörleri olmak üzere birçok sektörün tamamen kapanması, ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasına ve işsizliğin artmasına neden olmuştur. Alınan karantina önlemleri üretim endekslerinin ciddi oranda düşmesine, işgücü kayıplarına ve güven endekslerinin tüm dünyada gerilemesine neden olmuştur.

Pandeminin ekonomik çöküntüye yol açmaması için tarihte benzeri görülmemiş mali teşvikler ve parasal genişleme politikaları uygulanmaktadır. Salgının istihdam, tedarik zincirleri ve üretim kapasitesi üzerinde yaratacağı kalıcı tahribatı gidermek için küresel çapta önemli boyutlarda mali tedbirler uygulamaya konulmuştur. Bu süreçte, birçok ülkede merkez bankaları faiz indirimleri gerçekleştirmiş, geliştirmekte olanlar da dahil olmak üzere ülkeler varlık alımları, likidite destekleri, kredi programları ile salgından etkilenen sektörlerle ve hane halkına yönelik daha önce görülmemiş boyutlarda destek programlarını hayata geçirmiştir.

Bu dönemde, küresel büyüme görünümü belirgin biçimde kötüleşmiştir. Salgın öncesi dönemde, uluslararası kuruluşlar tarafından 2020 yılında dünya hasılasının yüzde 3 civarında büyüyeceği tahmin edilirken, salgından sonraki tahminlere göre yüzde 5 civarında daralması beklenmektedir. Güvenli liman arayışı ve sermaye hareketlerinde değişimler gözlenmiştir. Salgının başlangıcında ABD doları cinsinden varlıklara ve kısmen altına yatırımcıların yoğun ilgi gösterdikleri gözlenmiştir. Bu süreçte ise geliştirmekte olan ülkelere yönelen portföy yatırımları, salgının ciddi boyutlara ulaşmasından ve küresel risk iştahındaki gerileme neticesinde yatırımcıların güvenli limanlara yönelmesiyle olumsuz etkilenmiş, bu ülkelere yönelik bu yatırımlarda tarihi en yüksek çıkış gözlenmiştir. Böylece geliştirmekte olan ülkelerin risk primlerinde de belirgin artışlar izlenmiştir.

Bununla birlikte, 2020 yılının ikinci yarısında ABD'deki ülkeye özgü sorunlar nedeniyle dolar varlıklardan çıkış yaşanmasıyla altının tarihsel yüksek seviyelere çıktığı ve geliştirmekte olan ülkelere portföy yatırımlarının henüz dönmediği izlenmektedir. Azalan küresel talep ve zorunlu üretim kısıtlamaları dünya ticaret hacminde keskin düşümlere yol açmıştır. Ticaret ve küresel katma değer zincirinin bu durumdan olumsuz etkilenmesiyle küresel ticaret hacmi keskin bir daralma kaydetmiştir. Ayrıca, salgının yayılması sonucu firmalar yoğun talep düşüşleri, arz kesintileri ve nakit akışlarında ortaya çıkan bozulmalar nedeniyle yeni yatırım yapma kararlarında temkinli davranmışlardır.

Ayrıca, salgın öncesi dönemde küresel gündemi meşgul eden ABD ve Çin arasındaki ticaret savaşları hususunda net bir çözüm halen sağlanamamıştır. Petrol fiyatlarında tarihsel düşüşler kaydedilmiştir. Hem küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamanın etkisi, hem de petrol ihracatçısı ülkeler (OPEC+) arasındaki anlaşmazlıklar başta petrol olmak üzere emtia fiyatlarında sert düşümlere yol açmıştır. Petrol fiyatları üreticiler arasında görülen uzlaşma çabaları ve arz kesintileri ile kısmen toparlanmıştır. Salgın ilk

aşamada kontrol altına alınmış gibi görünse de riskler devam etmektedir. 2020 yılının ikinci çeyreğinin başlarından itibaren alınan önlemler sayesinde salgını görece kontrol altına alan birçok ülkede önlemler hafifletilmiş ve ekonomik faaliyetler yeniden başlamışsa da, salgının yayılım hızına ve normalleşme sürecine dair belirsizlikler halen devam etmektedir. Devam eden salgının küresel tüketim alışkanlıkları ve genel harcama davranışında yarattığı tahribatın devam edip etmeyeceğinin tam olarak öngörülememesinin yanı sıra aşı çalışmalarının henüz olumlu sonuçlanmaması ve oluşabilecek ikinci dalga beklentisi halen tüm ülkelerde endişe kaynağı olmaya devam etmektedir.

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte üretim yönünden büyüme gerçekleştirmelerine göre;

- Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir.
- Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir.
- Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır.

2023 yılı birinci çeyreğinde harcamalar yönüyle büyümeye göre;

- 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır.
- Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.
- Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır.
- Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur.
- 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan)

- Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır.
- Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır.

2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatöründeki artış yüzde 77,3 olmuştur.

Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, inşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir.

İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir.

Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa'da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir. Diğer taraftan, depremin yol açtığı hasara yönelik olarak alınan tedbirlerin etkisiyle inşaat sektörünün canlanacağı ve kamu harcamaları ve yatırımlar yoluyla depremin yıkıcı etkilerinin telafi edilebileceği değerlendirilirken büyümenin ikinci çeyrekte hız kesme ihtimaline karşın süreceği beklenmektedir.

Tablo 1: GSYH Sektörel Büyüme Hızları

(Bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde değişim)

	2020					2021					2022					2023
	1.Ç	2.Ç	3.Ç	4.Ç	Yıllık	1.Ç	2.Ç	3.Ç	4.Ç	Yıllık	1.Ç	2.Ç	3.Ç	4.Ç	Yıllık	1.Ç
Tarım	3,5	5,6	6,6	4,8	5,7	1,1	-0,6	-6,8	2,6	-2,9	-1,5	-2,0	2,3	-0,3	0,6	-3,8
Sanayi	7,6	-15,8	8,2	12,2	3,2	11,7	40,8	10,8	11,4	17,2	8,6	8,3	0,6	-3,0	3,3	-0,7
İmalat Sanayii	8,4	-17,6	9,5	12,6	3,4	13,2	44,3	10,8	12,4	18,5	8,4	9,7	2,0	-1,6	4,3	1,6
İnşaat	-5,1	-5,4	3,2	-15,0	-5,5	3,5	4,5	-4,5	-5,4	-0,6	-7,5	-10,7	-15,0	2,0	-8,4	5,1
Hizmetler(İnşaat dâhil)	2,5	-11,1	3,9	3,1	-0,3	6,0	21,4	13,2	11,9	12,9	9,6	9,8	5,8	6,3	7,7	5,1
Toplam Tüketim	4,7	-7,4	7,4	7,2	3,1	5,8	19,8	9,2	16,6	12,8	17,8	18,5	17,6	14,8	17,0	14,4
Özel Tüketim	5,0	-9,2	8,6	8,0	3,3	7,7	24,2	9,4	20,5	15,3	20,7	22,3	20,3	16,0	19,6	16,2
Kamu Tüketimi	3,5	0,0	2,1	4,1	2,5	-1,8	3,1	8,0	1,4	2,6	4,5	1,6	4,7	9,0	5,2	5,3
S. S. Yatırımları	-0,5	-5,8	22,8	11,9	7,4	12,1	21,1	-1,3	2,1	7,4	4,5	5,3	-0,8	2,6	2,8	4,9
Makine-Techizat	14,2	4,7	22,5	39,8	21,4	31,5	35,6	19,2	9,2	21,8	13,5	19,1	14,6	2,3	11,7	8,0
T. Nihai Yurtiçi Talep	3,3	-7,0	11,2	8,4	4,2	7,4	20,1	6,4	12,7	11,4	14,3	15,1	13,0	11,9	13,4	12,1
Stok Değişimi	5,0	4,0	4,6	-1,6	2,9	-0,8	-5,1	-5,4	-7,4	-4,9	-9,5	-10,1	-9,3	-5,6	-8,5	-6,0
Net İhracatın Katkısı	-4,0	-7,4	-8,7	-0,3	-5,0	0,9	6,7	7,0	-4,3	4,8	2,9	2,7	0,6	-3,1	0,6	-2,8
Mal ve Hizmet İhracatı	-0,4	-36,0	-20,9	0,8	-14,4	3,2	60,0	25,9	21,6	24,9	14,4	16,4	12,4	-3,3	9,1	-0,3
Mal ve Hizmet İthalatı	20,6	-8,7	15,9	1,9	6,7	-0,8	20,5	-8,7	3,1	2,4	2,2	5,8	11,9	10,2	7,9	14,4
GSYH	4,4	-10,3	6,5	6,4	1,9	7,5	22,2	7,9	9,6	11,4	7,6	7,8	4,0	3,5	5,6	4,0

Kaynak: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/06/Ekonomik-Gelismeler-2023_1-Ceyrek.pdf

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme konusu taşınmaz 118 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika ve idari binası ile yapı dışında kalan bölümlerde inşa edilmiş yasal olmayan eklenti yapılar bulunmaktadır. Konu parsel 17.149,07 m² yüzölçümlü düz bir topoğrafik yapıda ve düzgün olmayan dörtgen geometrik şekle sahip olup, arsa üzerinde prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ile zemin + 1 normal katlı idari binası inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika ve idari bina yapıları onaylı mimari projesine uygun konum, kat ve alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrika bölümü fabrika ve sığınak hacimleri şeklinde zemin kat 9535 m² alanlı, idari bina bölümü zemin kat giriş holü şeklinde 78 m², 1. Normal kat soyunma odaları, wcler, ofisler, toplantı odası, revir ve yemekhane hacimleri şeklinde 432 m² alanlı olup toplam 510 m² alanlıdır. Fabrika ve idari bina toplam 10.045 m² alanlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Fabrika ve idari bina prefabrik taşıyıcı sistemli, duvarları hazır panel kaplı olup çatısı sandviç panel kaplıdır. İdari bina fabrika binasının içerisinde konumlandırılmıştır. Fabrika alanında zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup duvarlar boyalıdır. Fabrika alanı makas altı yüksekliği 10 m. dir. İdari binada tüm zeminler seramik kaplı, giriş holü ve ofislerde duvarlar saten boyalı ıslak hacimlerde duvarlar seramik kaplıdır. Taşınmazın çatısında güneş enerjisinden elektrik üretmek amaçlı güneş panelleri yerleştirildiği bilgisi alınmıştır.

Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika binasının kuzeydoğu kenarında fabrikaya bitişik olacak şekilde yaklaşık 606 m² alanlı makine ekipmanları koruma amaçlı sundurma yapısı yapıldığı, doğu köşesinde

yaklaşık 30 m² alanlı trafo binası yapıldığı tespit edilmiştir. Sundurma yapısına ait her hangi bir evrak bulunmamakta olup yapı mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Trafo yapısı ise OSB Müdürlüğüne ait olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Parsel sınırları istinat duvarı üzeri tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel etrafı ve batı cephesinden geçen enerji nakil hatları çekme mesafesi bölümleri yerler çimlendirilerek ağaçlar dikildiği görülmüştür. Parselin yapılar dışında kalan bölümünde zeminler sıkıştırılmış saha betonu ile kaplıdır. Çevre düzenlemeleri ve peyzaj çalışmalarının tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelerde yapıların bakımlı oldukları görülmüştür.



İMAR DURUMU: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel sanayi alanı lejantında yer almakta olup, E: 1,00 H: Serbest imarlıdır. Parselin Şehitler Bulvarı cephesinden ve komşu 7 parsel cephesinden 15 m., 24. Cadde ve komşu 2 parsel cephelerinden 10 ar m. çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Olası bir yapılaşma durumunda Şehitler Bulvarı cephesinde TEİAŞ. Enerji nakil hatları olması nedeniyle görüş alınması gerektiği şifahi olarak öğrenilmiştir.

Not: Alınması gereken TEİAŞ görüşü, parseller üzerindeki mevcut yapıların yasalılığına dair bir görüş olmayıp parselin yeniden ruhsatlandırılması, ek ruhsat alınması ya da parsel üzerindeki binaların tamamen yıkılarak yeniden yapılaşması aşamasında gerekli olan bir görüştür. Mevcut yapılarla ilgili herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

Sayı	7899	Tanzim tarihi	20.12.2023
Mahallesi	ORGANİZE SANAYİ	Adı/Soyadı	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Caddesi/Sokağı	ŞEHİTLER BULVARI	ADRES	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO: 14 ESKİŞEHİR
PAFTA	İ25A24D3D	Kat Adedi
ADA	24139	Kat Alın Yer
PARSEL	8	Subasman Kotu
İmar Pafta No.	İ25A24D3D	Bina yüksekliği :
Yüzölçümü (m ²)	17122.04 m ²	Bina derinliği
K.A.K.S.	1.00	Cephe

ESKİŞEHİR
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İMAR FORMÜLÜ

Ön bahçe mesafesi	15.00
Komşu mesafe	10.00
Arka bahçe mesafesi	15.00

24139 ADA

E=1.00
Yençok=Serbest
8
Ö.A.5.1

Nokta No	Y	X
88	587029.12	4402479.88
99	586937.66	4402533.72
104	586923.47	4402417.26
118	586877.20	4402495.17
119	586876.59	4402512.69

Ölçeği : 2000

İmar Formülü
Tanzimden Tanzim ve Kontrol Edilmiştir

Kemal YEREN
Harita Teknikeri

Necdet YUREKLI
Bölge Md. Y.

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
ŞEHİR MÜHÜRÜ

AÇIKLAMALAR :

- İmar durumu ve inşaat şartları, geçerli İmar planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için yukarıda gösterilmiştir.
- İmar formülü ile yalnız proje tanzim edilebilir. İnşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
- İj bu İmar formülü ve İnşaat İstikamet Rölivesi (1) bir arsa için geçerlidir. Üzerinde silinti ve düzeltme bulunan formüller geçerlidir.
- Sığınak yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Ottopark, Afet bölgelerinde yapılacak yapılar, Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Parçenin tamamı Ö.A.5.1 içinde kalmaktadır. «Mühendislik Problemleri(İşleme-Oturma)Açısından Önemli Alanlar**
- Parçesi kapı girişi planlanırken, Altyapı bacalarının yer değişikliği yapılmayacağından dolayı ÖSB altyapı bağlantı bacalarına dikkat edilmesi gerekmektedir.**
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN TEKNİK HUSUSLARA UYULACAKTIR**



MİMARİ PROJE VE RUHSAT:

Yapı Ruhsatı: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde idari bina taşınmaz için düzenlenmiş 24.09.2013 tarih 1471 sayılı yeni yapı ruhsatı, 15.12.2015 tarih 1794 sayılı yeniden yapı ruhsatı bulunmaktadır. Her iki ruhsatta yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 olacak şekilde 1325 m² inşaat alanıdır. İdari bina için düzenlenmiş 05.09.2016 tarih 1902 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 14.12.2016 tarih 1947 sayılı ve 07.02.2017 tarih 1947 sayılı yenileme yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapı ruhsatları yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 olacak şekilde 510 m² inşaat alanıdır. Söz konusu belgeler eski ada parsel bilgisi olan 118 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir.

Fabrika için düzenlenmiş 24.09.2013 tarih 1472 sayılı yeni yapı ruhsatı, 15.12.2015 tarih 1795 sayılı yeniden yapı ruhsatı bulunmaktadır. Her iki ruhsatta yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 3730 m² inşaat alanıdır. Fabrika için düzenlenmiş 05.09.2016 tarih 1903 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 14.12.2016 tarih 1948 sayılı ve 07.02.2017 tarih 1948 sayılı yenileme yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapı ruhsatları yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 9535 m² inşaat alanıdır. Söz konusu belgeler eski ada parsel bilgisi olan 118 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde idari bina için düzenlenmiş 07.03.2017 tarih 993 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 ve toplam 510 m² inşaat alanıdır. Fabrika için düzenlenmiş 07.03.2017 tarih 994 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat

sayısı 1 ve toplam 9535 m² inşaat alanlıdır. Söz konusu belgeler eski ada parsel bilgisi olan 118 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir.

Mimari Proje: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde incelenen bila onay tarihli değerlendirme konu taşınmaza ait mimari projeler incelenmiştir. Projesine göre idari bina fabrika binası içerisinde konumlandırılmıştır. Fabrika alanı zemin kat fabrika ve sığınak hacimleri şeklinde 9535 m² alanlı, idari bina zemin kat 78 m², 1. Normal kat 432 m² toplam 510 m² alanlı olarak planlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika ve idari binanın projesine uyumlu olacak şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca fabrika ve idari bina dışında mimari projesine aykırı imalatların olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılıklar rapor içeriği Md.4-4 bölümünde detaylandırılmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları fabrika girişinde güvenlik görevlisi, fabrika içi ve çevresinde muhtelif noktalarda güvenlik kamerası tesisatları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlemede baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki varsayımları ve kısıtlamaları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan 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.
- 10-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi

durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.

4-) 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.

5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, 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.

6-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

7) Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki olağan dışı varsayımlar ve hipotetik şartlarla hazırlanmıştır.

Değerlemede;

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerde usulsüzlüğün, tahrifatın bulunmadığı,
- Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı varsayımlarımızdır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Ulaşımın kolay ve rahat olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Parselin köşe konumlu olması
- Yapıların bakımlı olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Aykırı imalatların bulunması

4–8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**Maliyet Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da (arsa değerinin tespitinde Pazar (Emsal) yaklaşımı kullanılmış) elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için Maliyet Yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdiri Maliyet Yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Raporla nihai değer Maliyet Yaklaşımı ile takdir edilmiş olmasına karşın Maliyet Yaklaşımının girdisi olan arsa değerinin tespitinde Emsal (Pazar) Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu kapsamda arsa değerinin tespiti aşağıdaki kriterlerle gerçekleştirilmiştir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkul dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

EMSALLER

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 8.000 m² arsa alanlı, 5.000 m² kapalı alanlı yaklaşık 30 yıllık fabrika binası 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 45.000.000 TL, yapı m² birim fiyatı 3.500 TL/m² alındığında arsa m² birim fiyatı 3.438 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Büyüktemel Emlak 0 (222) 340 00 06

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 10.000 m² arsa alanlı, 5.000 m² kapalı alanlı yaklaşık 12 yıllık fabrika binası 85.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 72.000.000 TL, yapı m² birim fiyatı 6.500 TL/m² alındığında arsa m² birim fiyatı 3.950 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Redstone Emlak 0 (222) 224 24 21

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 8.600 m² arsa alanlı, 2.500 m² kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 60.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 51.000.000 TL, yapı m² birim fiyatı 6.500 TL/m² alındığında arsa m² birim fiyatı 4.041 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Redstone Emlak 0 (222) 224 24 21

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 7.900 m² arsa alanlı, 3.000 m² kapalı alanlı yaklaşık 20 yıllık fabrika binası 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 42.500.000 TL, yapı m² birim fiyatı 4.500 TL/m² alındığında arsa m² birim fiyatı 3.671 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Urgancı Emlak 0 (532) 235 19 10

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 8.500 m² arsa alanlı, 4.000 m² kapalı alanlı yaklaşık 30 yıllık fabrika binası 46.000.000 TL bedelle pazarlıksız olarak satılıktır. Satış fiyatı 46.000.000 TL, yapı m² birim fiyatı 3.500 TL/m² alındığında arsa m² birim fiyatı 3.765 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Taner Doğan Emlak 0 (530) 782 26 35

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 32.689 m² arsa alanlı, 24.000 m² kapalı alanlı yaklaşık 30 yıllık fabrika binası 250.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 212.500.000 TL, yapı m² birim fiyatı 3.500 TL/m² alındığında arsa m² birim fiyatı 3.931 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Başakkent Gayrimenkul 0 (532) 676 09 37

Emsal 7: Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü personelinden alınan şifahi bilgiye göre Organize Sanayi bölgesi konu taşınmazın bulunduğu 1. Bölgede satılık arsa kalmadığı, arsa rayiç m² birim fiyatının 3850 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL 1 ARSA DEĞERİ			EMSAL 2 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	8.000		AÇIK ALANI (ARSA)	10.000	
KAPALI ALANI	5.000		KAPALI ALANI	5.000	
İSTENİLEN RAKAM	50.000.000		İSTENİLEN RAKAM	85.000.000	
PAZARLIK %	10	NİHAİ SATIŞ	PAZARLIK %	15	NİHAİ SATIŞ
PAZARLIKLI RAKAM	45.000.000	45.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	72.250.000	72.000.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺3.500	₺17.500.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺6.500	₺32.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺3.438	₺27.500.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺3.950	₺39.500.000
EMSAL 3 ARSA DEĞERİ			EMSAL 4 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	8.600		AÇIK ALANI (ARSA)	7.900	
KAPALI ALANI	2.500		KAPALI ALANI	3.000	
İSTENİLEN RAKAM	60.000.000		İSTENİLEN RAKAM	50.000.000	
PAZARLIK %	15	NİHAİ SATIŞ	PAZARLIK %	15	NİHAİ SATIŞ
PAZARLIKLI RAKAM	51.000.000	51.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	42.500.000	42.500.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺6.500	₺16.250.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺4.500	₺13.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺4.041	₺34.750.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺3.671	₺29.000.000
EMSAL 5 ARSA DEĞERİ			EMSAL 6 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	8.500		AÇIK ALANI (ARSA)	32.689	
KAPALI ALANI	4.000		KAPALI ALANI	24.000	
İSTENİLEN RAKAM	46.000.000		İSTENİLEN RAKAM	250.000.000	
PAZARLIK %	0	NİHAİ SATIŞ	PAZARLIK %	15	NİHAİ SATIŞ
PAZARLIKLI RAKAM	46.000.000	46.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	212.500.000	212.500.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺3.500	₺14.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺3.500	₺84.000.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺3.765	₺32.000.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺3.931	₺128.500.000

Not: Emsal 7, OSB satış fiyatı olduğu için emsal bilgilerde yer almakla birlikte tabloda yer almamıştır.

Yukarıdaki analizlerle arsa değeri, (emsallerin ortalaması 3.799,33.TL/m²) olarak hesap edilmiş olmakla birlikte taşınmazın arsa m² birim fiyatı 3.750.TL/m² olarak baz alınmıştır.

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Bölgede satılık arsa emsali bulunmamakta olup, satılık fabrika ilanlarından yapıların yaşlarına göre bina yapım m² birim fiyatları belirlenerek arsa m² birim fiyatları belirlenmiştir.

- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa m² fiyatlarının 3.438-4.041 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; inşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

24139 ADA 8 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17122,04	-	-	-	3750	64.207.650 ₺	64.210.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	0%	100%	5350	51.012.250 ₺	51.010.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIA	0%	100%	7500	3.825.000 ₺	3.825.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						1.955.000 ₺	1.955.000 ₺
Toplam yapı alanı	10045					TOPLAM	121.000.000 ₺

24139 ADA 8 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17122,04	-	-	-	3750	64.207.650 ₺	64.210.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	0%	100%	5350	51.012.250 ₺	51.010.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIA	0%	100%	7500	3.825.000 ₺	3.825.000 ₺
Sundurma Alanlı	606	IB	0%	100%	1550	939.300 ₺	940.000 ₺
Trafo Binası	30	IIB	0%	100%	0	0 ₺	0 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						1.955.000 ₺	1.955.000 ₺
Toplam yapı alanı	10681					TOPLAM	121.940.000 ₺

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması, (İNA-İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi)

Tanımı: Bir gayrimenkulden gelecek belirli dönem içinde elde edilecek net gelirlerin ve belirli dönemin sonundaki gayrimenkulün artık değerinin, piyasadaki elde edilecek ve gelecek yıllar tahminine bağlı olarak elde edilecek belirli bir iskonto ile bugüne indirgenmesi sonucu bir değer göstergesine ulaşılması yöntemidir.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerini belirler, anuiteleri ve dönem sonu gayrimenkul değerini bugüne indirgeyerek gelecekte oluşacak değerlerin bugünkü değerini bularak gayrimenkulün değerini tayin etmiş olur.

Yöntem, belirli bir dönemi, bu dönemdeki birçok finansal değişeni ve dönem sonunda mülkün değerini tahmine ve seçilecek iskonto oranını kapsadığından, analistin parasal argümanların seyrini iyi takip eden ve geleceğe yönelik isabetli tahminlerde bulunan biri olmasını gerektirir.

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu taşınmazın kat irtifaklı olması ve her biri ayrı bir bağımsız bölüm olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu haliyle taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının; çevredeki mevcut yapılaşmalarda göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın mevcut durumu olduğunu düşünmekteyiz.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazın değerlemesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma: Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLEĞİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirme yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet

Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m ² maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m ² satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet

5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

5-4 Değerleme yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu haliyle taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz projesine göre uygun konum ve alanlı olarak mahallinde inşa edilmiştir. Ancak proje haricinde parsel sınırları dahilinde sundurma tarzı eklentilerin yapıldığı görülmüştür. Söz konusu eklenti yapıların mevcut taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamakla birlikte, bu kısımlar hakkında düzenlenmiş olumsuz bir evrak veya tutanak bulunmamaktadır. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 12.12.2023 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer	: 121.000.000 TL (YüzYirmiBirMilyonTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer	: 24.200.000 TL (YirmiDörtMilyonİkiYüzBinTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer	: 145.200.000 TL (YüzKırkBeşMilyonİkiYüzBinTürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Mevcut Değer	: 121.940.000 TL (YüzYirmiBirMilyonDokuzYüzKırkBinTürkLirası)
KDV Değeri Mevcut Değer	: 24.388.000 TL (YirmiDörtMilyonÜçYüzSeksenSekizBinTürkLirası)
KDV Dahil Mevcut Değer	: 146.328.000 TL (YüzKırkAltıMilyonÜçYüzYirmiSekizBinTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 28,9929 TL; KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen iki adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

- 1- Rapor tarihi ve sayısı: 12.01.2023 / Öİ-2023.14
Takdir edilen değer: Yasal Durum: 64.000.000 ₺ Mevcut Durum: 64.415.000 ₺

- 2- Rapor tarihi ve sayısı: 07.09.2021 / Öİ-2021.629
Takdir edilen değer: Yasal Durum: 20.610.000 ₺ Mevcut Durum: 20.810.000 ₺

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Barış Can KÜÇÜK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407368



Değerlemeyi Kontrol Eden
Ali Ozan FİRUBAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400209



Şirket Kaşe ve İmza



24139 ADA 8 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17122,04	-	-	-	3750	64.207.650 ₺	64.210.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	0%	100%	5350	51.012.250 ₺	51.010.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIA	0%	100%	7500	3.825.000 ₺	3.825.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						1.955.000 ₺	1.955.000 ₺
Toplam yapı alanı	10045					TOPLAM	121.000.000 ₺

24139 ADA 8 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17122,04	-	-	-	3750	64.207.650 ₺	64.210.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	0%	100%	5350	51.012.250 ₺	51.010.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIA	0%	100%	7500	3.825.000 ₺	3.825.000 ₺
Sundurma Alanlı	606	IB	0%	100%	1550	939.300 ₺	940.000 ₺
Trafo Binası	30	IIB	0%	100%	0	0 ₺	0 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						1.955.000 ₺	1.955.000 ₺
Toplam yapı alanı	10681					TOPLAM	121.940.000 ₺

EKLER

- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi



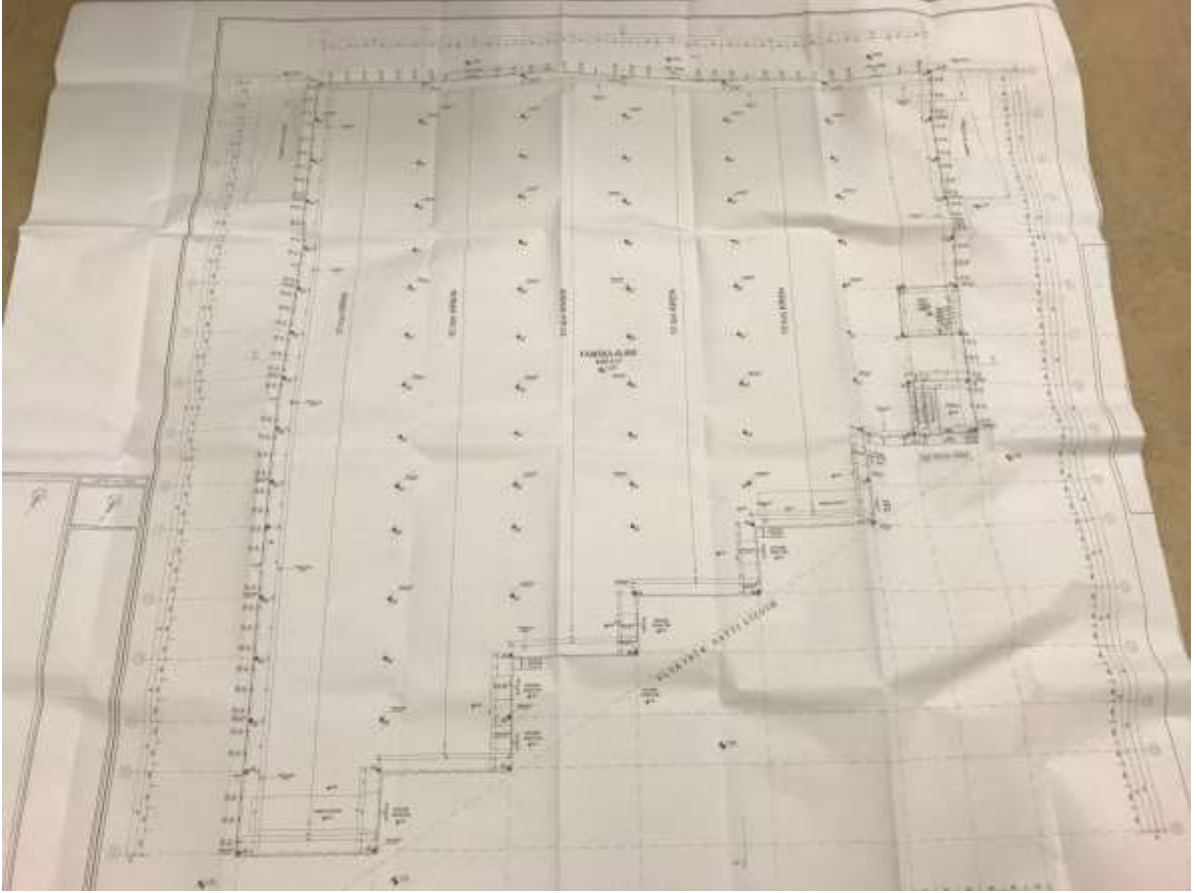




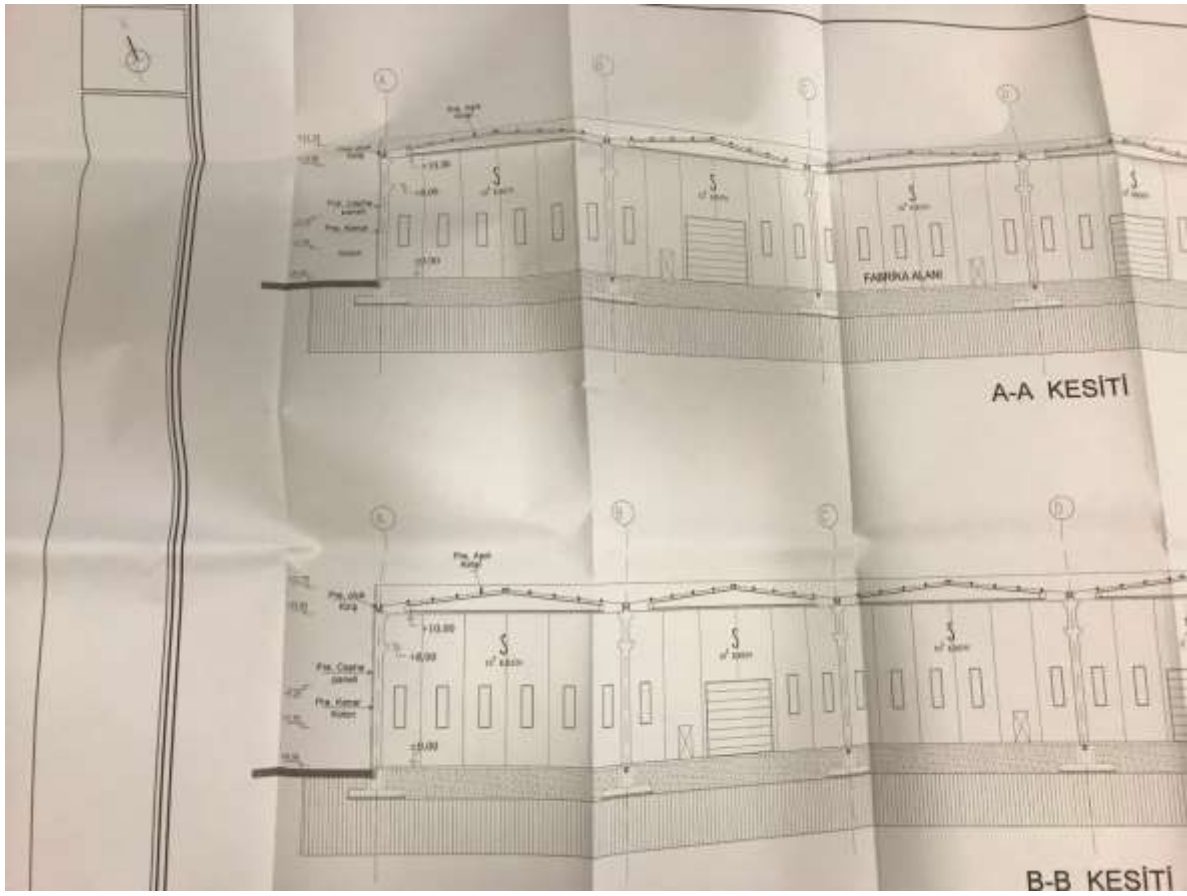
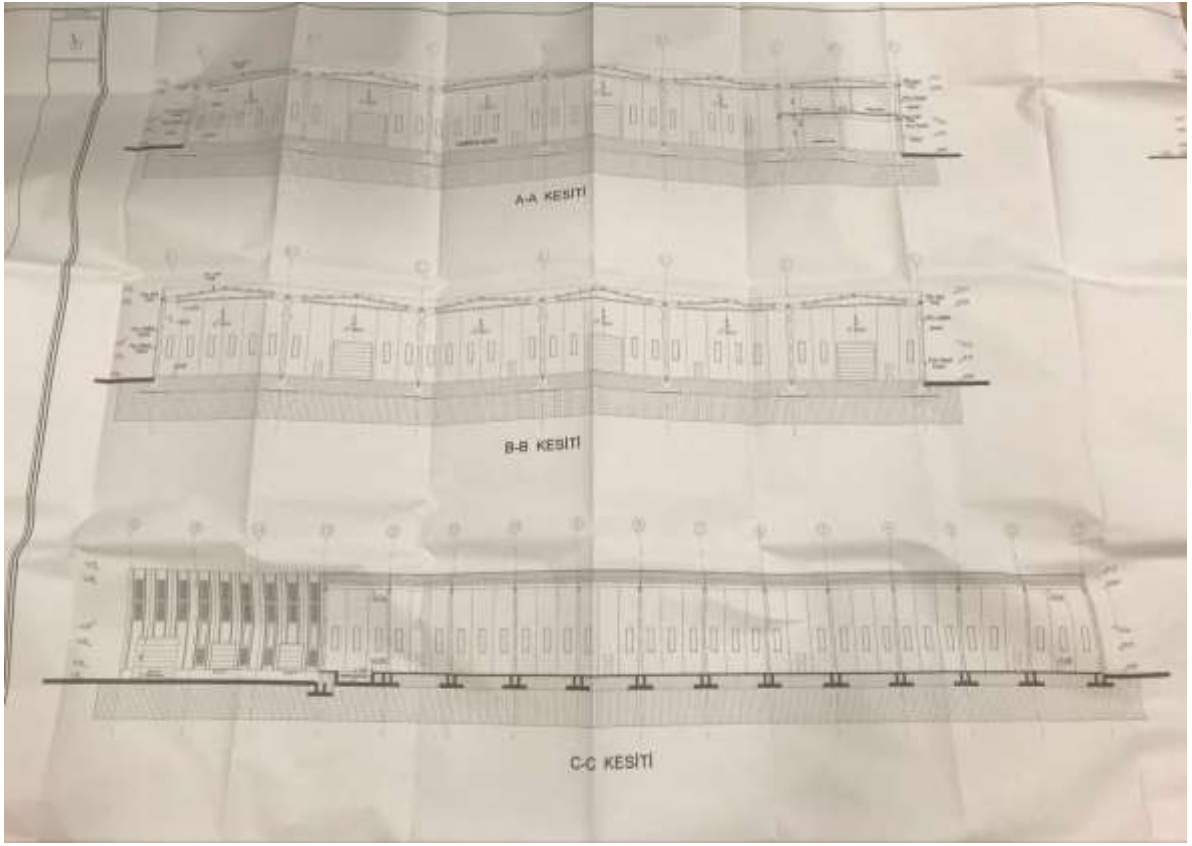


PROJE









YAPI RUHSATI

137421204

1. Proje Adı: ...		4. Proje Durumu: ...		9. Proje Tarihi: 15.12.2015		10. Proje No: 1934		11. İlçe: ...		12. İl: ...	
2. Alan Sahibi: ...		3. Alan No: ...		13. Alan Sahibi Adı: ...		14. Alan Sahibi Adı: ...		15. Alan Sahibi Adı: ...		16. Alan Sahibi Adı: ...	
7. Yapı No: ...		8. Alan No: ...		17. Proje Adı: ...		18. Proje Adı: ...		19. Proje Adı: ...		20. Proje Adı: ...	

16.12.2016

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidi			Şantiye Şefinin		
21. Adres: ...			22. Adres: ...			23. Adres: ...		
24. Adres: ...			25. Adres: ...			26. Adres: ...		
27. Adres: ...			28. Adres: ...			29. Adres: ...		
30. Adres: ...			31. Adres: ...			32. Adres: ...		

HATIPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

HATIPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Form Düzenlenen		Yapı İle İlgili Özellikler	
33. Özellik: ...	34. Özellik: ...	35. Özellik: ...	36. Özellik: ...
37. Özellik: ...	38. Özellik: ...	39. Özellik: ...	40. Özellik: ...
41. Özellik: ...	42. Özellik: ...	43. Özellik: ...	44. Özellik: ...
45. Özellik: ...	46. Özellik: ...	47. Özellik: ...	48. Özellik: ...
49. Özellik: ...	50. Özellik: ...	51. Özellik: ...	52. Özellik: ...

Yapının Teknik Özellikleri	
53. Özellik: ...	54. Özellik: ...
55. Özellik: ...	56. Özellik: ...
57. Özellik: ...	58. Özellik: ...
59. Özellik: ...	60. Özellik: ...
61. Özellik: ...	62. Özellik: ...
63. Özellik: ...	64. Özellik: ...
65. Özellik: ...	66. Özellik: ...
67. Özellik: ...	68. Özellik: ...
69. Özellik: ...	70. Özellik: ...
71. Özellik: ...	72. Özellik: ...
73. Özellik: ...	74. Özellik: ...
75. Özellik: ...	76. Özellik: ...
77. Özellik: ...	78. Özellik: ...
79. Özellik: ...	80. Özellik: ...

Yapı Projeleri	
81. Proje: ...	82. Proje: ...
83. Proje: ...	84. Proje: ...
85. Proje: ...	86. Proje: ...
87. Proje: ...	88. Proje: ...
89. Proje: ...	90. Proje: ...
91. Proje: ...	92. Proje: ...
93. Proje: ...	94. Proje: ...
95. Proje: ...	96. Proje: ...
97. Proje: ...	98. Proje: ...
99. Proje: ...	100. Proje: ...

657

YAPI RUHSATI

12345678

1. Kurum Unvanı Kurum No		2. Kurum Yetkili Yetkili No		3. Kurum Adresi		4. Kurum Telefon Numarası		5. Kurum E-posta Adresi		6. Kurum Web Adresi		7. Kurum Ticaret Sicil No		8. Kurum Vergi Sicil No		9. Kurum Mersis No	
10. Kurum Yetkili Adı		11. Kurum Yetkili Unvanı		12. Kurum Yetkili Telefon Numarası		13. Kurum Yetkili E-posta Adresi		14. Kurum Yetkili Web Adresi		15. Kurum Yetkili Mersis No		16. Kurum Yetkili T.C. Kimlik No		17. Kurum Yetkili İmza		18. Kurum Yetkili Tarih	

05.09.2024 1903

21. Yapı Sahibinin Adı				22. Yapı Sahibinin Adres				23. Yapı Sahibinin Telefon Numarası				24. Yapı Sahibinin E-posta Adresi			
25. Yapı Sahibinin Yetkili Adı				26. Yapı Sahibinin Yetkili Unvanı				27. Yapı Sahibinin Yetkili Telefon Numarası				28. Yapı Sahibinin Yetkili E-posta Adresi			

14.12.2016

30. İnşaat Yeri Adı		31. İnşaat Yeri Adres		32. İnşaat Yeri Telefon Numarası		33. İnşaat Yeri E-posta Adresi		34. İnşaat Yeri Web Adresi		35. İnşaat Yeri Mersis No		36. İnşaat Yeri T.C. Kimlik No		37. İnşaat Yeri İmza		38. İnşaat Yeri Tarih	
---------------------	--	-----------------------	--	----------------------------------	--	--------------------------------	--	----------------------------	--	---------------------------	--	--------------------------------	--	----------------------	--	-----------------------	--

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

39. Kuvvetlendirme (Yapı)	40. Kuvvetlendirme (Zemin)	41. Kuvvetlendirme (Su)	42. Kuvvetlendirme (Diğer)
1	1	1	1

Yapı İle İlgili Özellikler

43. Kat Sayısı	44. Kat Yüksekliği	45. Kat Alanı	46. Kat İncelikliği	47. Kat Değeri	48. Kat Türü
1	1	1	1	1	1

49. Yapının Teknik Özellikleri		50. Yapının Teknik Özellikleri		51. Yapının Teknik Özellikleri		52. Yapının Teknik Özellikleri		53. Yapının Teknik Özellikleri		54. Yapının Teknik Özellikleri	
<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Betonarme - Çelik	<input type="checkbox"/> 3. Çelik	<input type="checkbox"/> 4. Çelik - Beton	<input type="checkbox"/> 5. Çelik - Çelik	<input type="checkbox"/> 6. Çelik - Betonarme	<input type="checkbox"/> 7. Betonarme	<input type="checkbox"/> 8. Betonarme - Çelik	<input type="checkbox"/> 9. Çelik	<input type="checkbox"/> 10. Çelik - Beton	<input type="checkbox"/> 11. Çelik - Çelik	<input type="checkbox"/> 12. Çelik - Betonarme

55. Yapı Projeleri		56. Yapı Projeleri		57. Yapı Projeleri		58. Yapı Projeleri		59. Yapı Projeleri		60. Yapı Projeleri	
61. Proje No	62. Proje Adı	63. Proje Yılı	64. Proje Durumu	65. Proje Durumu	66. Proje Durumu	67. Proje Durumu	68. Proje Durumu	69. Proje Durumu	70. Proje Durumu	71. Proje Durumu	72. Proje Durumu

559

YAPI RUHSATI 137938367

1. Proje Adı / YERİ / DURUM / BAĞLI OLAN KURUM		6. Ruhsatın veriliş amacı		8. Ruhsatın veriliş tarihi		11. Ruhsatın tarihi		12. Ruhsatın no	
1. Proje Adı: ... 2. Yer: ...		<input type="checkbox"/> 1. İnşaat <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Değişiklik		07.02.2017		24.09.2017		1407	
3. Yapı Sahibinin		4. Yapı Mütahhidinin		5. İnşaatın yapılacağı alanın durumu		7. Yapının inşaatına başlama tarihi		9. İnşaatın bitme tarihi	
3.1. Adı: ... 3.2. Adres: ...		4.1. Adı: ... 4.2. Adres: ...		5.1. Durum: ...		7.1. Tarih: ...		9.1. Tarih: ...	
Form Düzenlenen Kurumun Adı ve Adresi		Yapı ile ilgili Özellikler		13. Yapının toplam alanı (m²)		14. Yapının toplam kat sayısı		15. Yapının toplam kat alanı (m²)	
Form Düzenlenen Kurumun Adı ve Adresi: ...		13.1. Alan: ...		14.1. Kat Sayısı: ...		15.1. Kat Alanı: ...		16.1. Kat Alanı: ...	
Yapının Teknik Özellikleri		17. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi		18. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi		19. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi		20. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi	
17.1. Malzeme: ...		18.1. Malzeme: ...		19.1. Malzeme: ...		20.1. Malzeme: ...		21.1. Malzeme: ...	
Yapı Projeleri		22. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi		23. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi		24. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi		25. Yapının inşaatı için kullanılan malzemelerin listesi	
22.1. Malzeme: ...		23.1. Malzeme: ...		24.1. Malzeme: ...		25.1. Malzeme: ...		26.1. Malzeme: ...	

457

YAPI RUHSATI						110207899
1. Adres: ... 2. Adres: ... 3. Adres: ...		4. Mülkiyet durumu: ... 5. Mülkiyet durumu: ... 6. Mülkiyet durumu: ...		7. Ruhsatın amacı: ... 8. Ruhsatın amacı: ... 9. Ruhsatın amacı: ...		10. Ruhsatın tarihi: 07.02.2017 11. Ruhsatın tarihi: ... 12. Ruhsatın tarihi: ...
13. Yapı Sahibinin Adı: ... 14. Yapı Sahibinin Adı: ... 15. Yapı Sahibinin Adı: ...		16. Yapı Mütavahhidinin Adı: ... 17. Yapı Mütavahhidinin Adı: ... 18. Yapı Mütavahhidinin Adı: ...		19. Saniye Sefinin Adı: ... 20. Saniye Sefinin Adı: ... 21. Saniye Sefinin Adı: ...		22. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.02.2017
23. Form Düzelenler Kısımına İlgili Özellikler		24. Yapı ile İlgili Özellikler				
25. ... 26. ... 27. ...		28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...				
29. Yapının Teknik Özellikleri						
30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...						
31. Yapı Projeleri						
32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...						

557

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						117784934
1. Başvuru tarihi: 02.03.2017		2. Başvuru yapı alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		3. Başvuru alanı: <input checked="" type="checkbox"/> Plan Kullanma Alan <input type="checkbox"/> Plan Kullanma Alan		4. Başvuru tarihi: 02.03.2017
5. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		6. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		7. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		8. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
9. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		10. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		11. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		12. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
13. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		14. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		15. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		16. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
17. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		18. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		19. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		20. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
21. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		22. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		23. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		24. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
25. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		26. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		27. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		28. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
29. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		30. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		31. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		32. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
33. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		34. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		35. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		36. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
37. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		38. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		39. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		40. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
41. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		42. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		43. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		44. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
45. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		46. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		47. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		48. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
49. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		50. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		51. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		52. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
53. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		54. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		55. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		56. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
57. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		58. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		59. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		60. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
61. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		62. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		63. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		64. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
65. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		66. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		67. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		68. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
69. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		70. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		71. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		72. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
73. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		74. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		75. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		76. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
77. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		78. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		79. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		80. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
81. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		82. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		83. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		84. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
85. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		86. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		87. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		88. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
89. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		90. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		91. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		92. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
93. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		94. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		95. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		96. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI
97. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		98. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		99. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI		100. Başvuru alanı: ÖZEL YATIRIM ALANI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				114055106	
1. Başvuru tarihi: 09.03.2017		2. Başvuru tarihi: 09.03.2017		3. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
4. Başvuru tarihi: 09.03.2017		5. Başvuru tarihi: 09.03.2017		6. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
7. Başvuru tarihi: 09.03.2017		8. Başvuru tarihi: 09.03.2017		9. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
10. Başvuru tarihi: 09.03.2017		11. Başvuru tarihi: 09.03.2017		12. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
13. Başvuru tarihi: 09.03.2017		14. Başvuru tarihi: 09.03.2017		15. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
16. Başvuru tarihi: 09.03.2017		17. Başvuru tarihi: 09.03.2017		18. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
19. Başvuru tarihi: 09.03.2017		20. Başvuru tarihi: 09.03.2017		21. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
22. Başvuru tarihi: 09.03.2017		23. Başvuru tarihi: 09.03.2017		24. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
25. Başvuru tarihi: 09.03.2017		26. Başvuru tarihi: 09.03.2017		27. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
28. Başvuru tarihi: 09.03.2017		29. Başvuru tarihi: 09.03.2017		30. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
31. Başvuru tarihi: 09.03.2017		32. Başvuru tarihi: 09.03.2017		33. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
34. Başvuru tarihi: 09.03.2017		35. Başvuru tarihi: 09.03.2017		36. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
37. Başvuru tarihi: 09.03.2017		38. Başvuru tarihi: 09.03.2017		39. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
40. Başvuru tarihi: 09.03.2017		41. Başvuru tarihi: 09.03.2017		42. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
43. Başvuru tarihi: 09.03.2017		44. Başvuru tarihi: 09.03.2017		45. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
46. Başvuru tarihi: 09.03.2017		47. Başvuru tarihi: 09.03.2017		48. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
49. Başvuru tarihi: 09.03.2017		50. Başvuru tarihi: 09.03.2017		51. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
52. Başvuru tarihi: 09.03.2017		53. Başvuru tarihi: 09.03.2017		54. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
55. Başvuru tarihi: 09.03.2017		56. Başvuru tarihi: 09.03.2017		57. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
58. Başvuru tarihi: 09.03.2017		59. Başvuru tarihi: 09.03.2017		60. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
61. Başvuru tarihi: 09.03.2017		62. Başvuru tarihi: 09.03.2017		63. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
64. Başvuru tarihi: 09.03.2017		65. Başvuru tarihi: 09.03.2017		66. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
67. Başvuru tarihi: 09.03.2017		68. Başvuru tarihi: 09.03.2017		69. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
70. Başvuru tarihi: 09.03.2017		71. Başvuru tarihi: 09.03.2017		72. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
73. Başvuru tarihi: 09.03.2017		74. Başvuru tarihi: 09.03.2017		75. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
76. Başvuru tarihi: 09.03.2017		77. Başvuru tarihi: 09.03.2017		78. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
79. Başvuru tarihi: 09.03.2017		80. Başvuru tarihi: 09.03.2017		81. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
82. Başvuru tarihi: 09.03.2017		83. Başvuru tarihi: 09.03.2017		84. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
85. Başvuru tarihi: 09.03.2017		86. Başvuru tarihi: 09.03.2017		87. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
88. Başvuru tarihi: 09.03.2017		89. Başvuru tarihi: 09.03.2017		90. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
89. Başvuru tarihi: 09.03.2017		90. Başvuru tarihi: 09.03.2017		91. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
90. Başvuru tarihi: 09.03.2017		91. Başvuru tarihi: 09.03.2017		92. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
91. Başvuru tarihi: 09.03.2017		92. Başvuru tarihi: 09.03.2017		93. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
92. Başvuru tarihi: 09.03.2017		93. Başvuru tarihi: 09.03.2017		94. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
93. Başvuru tarihi: 09.03.2017		94. Başvuru tarihi: 09.03.2017		95. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
94. Başvuru tarihi: 09.03.2017		95. Başvuru tarihi: 09.03.2017		96. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
95. Başvuru tarihi: 09.03.2017		96. Başvuru tarihi: 09.03.2017		97. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
96. Başvuru tarihi: 09.03.2017		97. Başvuru tarihi: 09.03.2017		98. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
97. Başvuru tarihi: 09.03.2017		98. Başvuru tarihi: 09.03.2017		99. Başvuru tarihi: 09.03.2017	
98. Başvuru tarihi: 09.03.2017		99. Başvuru tarihi: 09.03.2017		100. Başvuru tarihi: 09.03.2017	

657

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-12-2023-17:08



Kayıd Oluşturan: ALİ OZAN FİRUZBAY (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182523804100	2023011596620478	80410

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	24139/8
Taşınmaz Kimlik No:	117180504	AT Yüzölçüm(m2):	17122.04
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	75.YIL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3609	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Katlı Prefabrik Ofis Ve İşyeri Binası Ve Tek Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1692,88 M2 LİK SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK	(SN:7834576) TÜRKİYE	Odunpazarı 1.Bölge(Kapatıldı)	

1 / 4

	HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314	- 10-07-2009 16:37 - 8657	
--	---	---	---------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612049666	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17122.04	17122.04	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 05-10-2021 40412	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü	EUROPEN ENDÜSTRİ		Odunpazarı - 06-04-2023 13:32 -	

2 / 4

	alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	15928	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 13/09/2023 tarih 2020/25571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3285.06 TL bedel ile Alacaklı : Oytun Kahyaoğlu lehine haciz işlenmiştir.	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Odunpazarı - 13-09-2023 11:15 - 44732	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:8168925) TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790029935	Hayır	1000000000.00 TL	% 25	1/0	F.B.K.	Odunpazarı - 13-04-2023 14:30 - 17343
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Terkin Tarih Yev
Odunpazarı - 75. YIL Mah. - (Aktif) - 24139 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.00 TL	Odunpazarı - 13-04-2023 14:30 - 17343	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **IWXFV0tyiiil_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

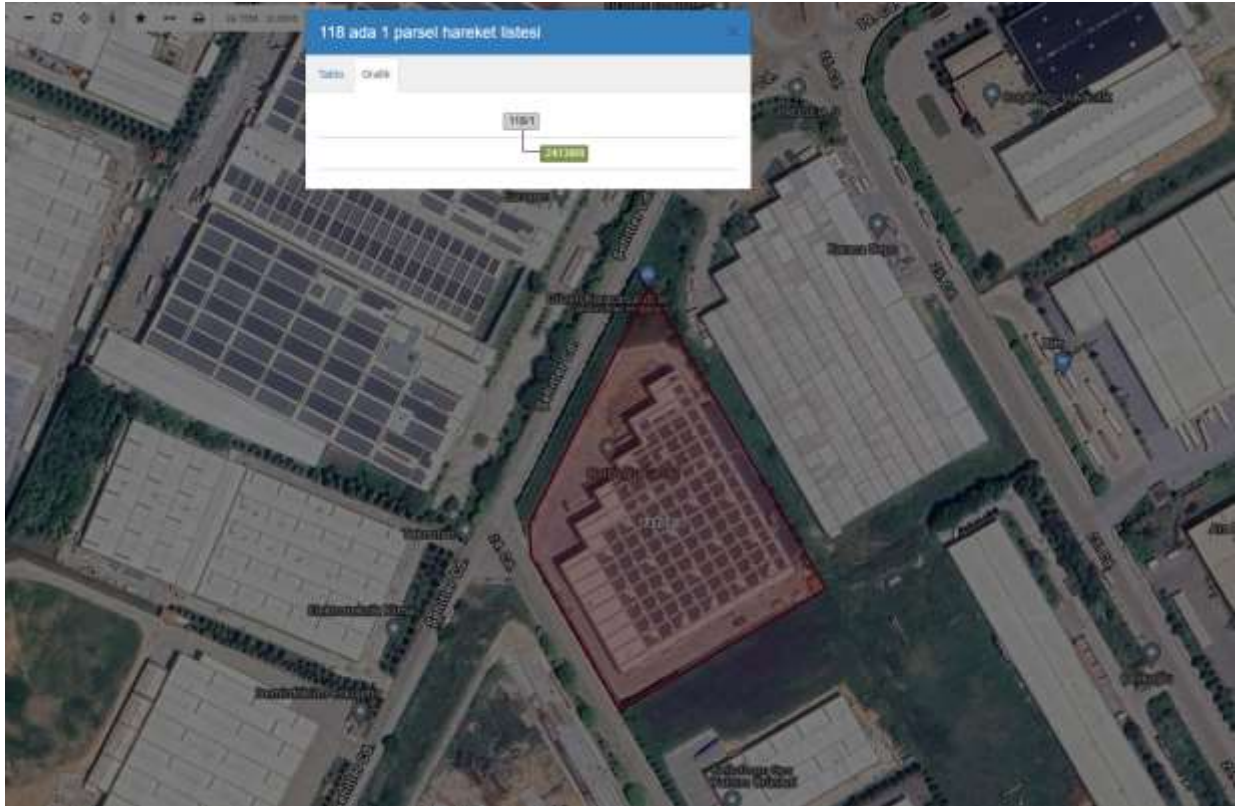
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / ŞEHİTLER (Bulvar) / 14 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kulla

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
104101670	118	1	İ25A24D3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	14	1480976362	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1480976362



İli		ESKİŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi		ODUNPAZARI									
Mahallesi		YASSIHÖYÜK									
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli		0,00	Pafta No.	125A24D3D	Ada No.	118	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
									ha	m ²	dm ²
									17.149,07 m2		
Niteliği	İKİ KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14084165 - QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
Edinme Sebebi	Tamamı HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. Geri Alım Hakkı: 407290.41 TL . bedel karşılığında. LEHTAR: ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEYHTAR :EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar :17/11/2016 Bit.Tar :15/11/2026) YEVMIYE :21/11/2016 - 36652										
Sahibi	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	29394	28	2798		14/09/2018	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

4. Siciline Uygundur.
Ziya UÇMAZ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Bariş Can KÜÇÜK

Tel: 02122112444

Mail: bariscank@ekolgd.com.tr

Adres: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad.
No:32/1/5 Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 26882634010



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Eğitim

Uşak Üniversitesi - Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	2014 - 2017
Eskişehir Osmangazi Üniversitesi - Fen Edebiyat Fakültesi Fizik Bölümü	2002 - 2006
Eskişehir Osmangazi Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü Fizik Öğretmenliği Yüksek Lisans Programı	2006 - 2007

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ. ve Dan.A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.08.2019 / Devam Ediyor
Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.05.2019 / 31.07.2019
Bariş Can Küçük Şahıs Şirketi-Çözüm Ortaklığı-Uşak	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	02.10.2017 / 31.12.2018
Prizma Mühendislik	Değerleme Uzman Yardımcısı	01.12.2016 / 01.11.2017

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2019, Autocad, Idecad Statik

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (Lisans No:407368, Tarih:29.09.2017)
SPL Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2017-1019, Tarih:10.01.2018)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2023-01.11593, Tarih:07.04.2023)

Yabancı Dil

İngilizce - Az

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 01.02.1986
Doğum Yeri : Kadırlı
Ehliyet : B-D-E
Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
İnşaat Mühendisleri Odası



Tarih : 29.09.2017

No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Barış Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11593

Sayın Barış Can KÜÇÜK

(T.C. Kimlik No: 26882634010 - Lisans No: 407368)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Cansel Şirin YAZICI
Başkan

Ali Ozan FİRUZBAY

Tel: 0 212 211 24 44

Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. No:32/1/5
Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995



Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı Şirket Ortağı	03.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (Lisans No:400209, Tarih:01.11.2004)
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2019-01.2474, Tarih:29.11.2019)
- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 02/04/1974
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

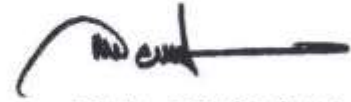
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyanınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2474

Sayın Ali Ozan FİRUZBAY

(T.C. Kimlik No: 15938353074 - Lisans No: 400209)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan