



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi
75. Yıl Mahallesi
24133 Ada 2 ve 3 Parseller 3 Adet
Fabrika Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.12.2023 / Öİ-2023.774
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Mahallesi sınırları dâhilindeki 24133 ada 2 ve 3 parsellerde (Eski bilgiler: Yassihöyük Mahallesi 104 ada 15 ve 16 parseller) yer alan fabrika değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:31 ve No:33 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 07.12.2023, Rapor Tarihi: 12.12.2023, Rapor No: Öİ-2023.774
Arsa Yüzölçümü (m²)	2 Parsel: 42.346,83 m ² 3 Parsel: 26.770,44 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	2 Parsel: 24.861 m ² 3 Parsel: 21.026 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368-Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUZBAY (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 gayrimenkulleri 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 gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, 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-2023.774 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 FİRUZBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 07.12.2023 Rapor tarihi 12.12.2023’dür.

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'dür. 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 gayrimenkullerin, 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, gayrimenkullerin 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 tesisleriyle 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 sınırları dâhilindeki 24133 ada 2 ve 3 parseller (Eski bilgiler: Yassıhöyük Mahallesi 104 ada 15 ve 16 parseller) üzerindeki 3 adet fabrika taşınmazların 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 taşınmazlar; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:31 No:33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 3 adet fabrikadır.

Söz konusu taşınmazlar Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl OSB Mahallesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 1. Bölgede konumludur. Taşınmazlar bölgenin önemli aksı durumundaki Teknoloji Bulvarı üzerinde güneydoğu istikametinde ilerlerken bu bulvarı sola dik kesen Şehitler Bulvarı üzerinde sol kolda konumludur. 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.

Taşınmazların 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 bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	75. YIL (Eski: YASSIHÖYÜK)
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	Bknz Tablo 1
PARSEL	Bknz Tablo 1
YÜZÖLÇÜMÜ	Bknz Tablo 1
ARSA PAYI	1/1
ANA GAYRİMENKUL VASFI	KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	Bknz Tablo 1
UAVT	Bknz Tablo 1

TAPU KAYDI TABLOSU					
Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Uavt No
24133 (E:104)	2 (E:15)	42.346,83	36	3572	2168851604
24133 (E:104)	3 (E:16)	26.770,44	36	3573	2171251529

Tablo 1

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

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri 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 gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 06.12.2023 tarihinde ve 17:12 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Şerhler;

Her iki Parselde müştereken;

* 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

Rehin;

2 Parselde;

* İpotek: TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1000000000.00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. Tarih: 13-04-2023 ve Yevmiye: 17337

3 Parselde;

* İpotek: TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1000000000.00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. Tarih: 13-04-2023 ve Yevmiye: 17335

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazların tapu kayıtlarına göre bu haliyle GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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 24133 ada 2 parsel için düzenlenmiş 13.12.2005 tarih 192 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 650 sayılı 1493SG1 Yapı Ruhsatı, 02.03.2009 tarih 201 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 13.05.2014 tarih 717 sayılı Yapı Kullanma İzin

Belgesi, 24133 ada 3 parsel için düzenlenmiş 12.06.2006 tarih 241 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 649 sayılı 1493 SG1 Yapı Ruhsatı, 02.03.2009 tarih 202 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgeler eski ada parsel bilgileri olan 104 ada 15 ve 16 parsel olarak düzenlenmiştir. 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 24133 ada 2 ve 3 parsel üzerinde yer alan fabrikalar projesinden farklı olarak parsel sınırları dahilinde büyütülmüş olup aynı zamanda taşınmazların bir bütün halde kullanıldıkları tespit edilmiştir. Yapılan büyümelerin geri dönüşümü mümkün olmakla birlikte yapılan büyümelerin taşınmazların taşıyıcı sisteme olan etkileri bilinmemektedir. İş bu sebeple taşınmazların bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edebileceği kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 ilçe 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 Atıksu 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 Atıksu 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 Reel Yüzde Değişim)			3,3			3,9			5,9		
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			4.642.985			5.505.148			7.681.432		
GSYH (Milyon \$)			246.058			271.615			295.815		
Tüketim Etkeninden 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)	31.058	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	-5.562	-7.772	716	-5.605	-357	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	23.562	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	26.062	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	-880	-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	1.062.701	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 Toplam 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	5.885,0	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											
Sanayiye 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	5.885	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)											
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	61,1	59,4	58,4	63,1	49,4	67,6	64,7	65,2	64,9	64,2	
M1 (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 \$)	70.206	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	0,84	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	40,70	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	2,81
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 aşıllara 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, gelişmekte 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 gelişmekte 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 gelişmekte 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 gelişmekte 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 faaliyetteki 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	
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-Teçhizat	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 bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

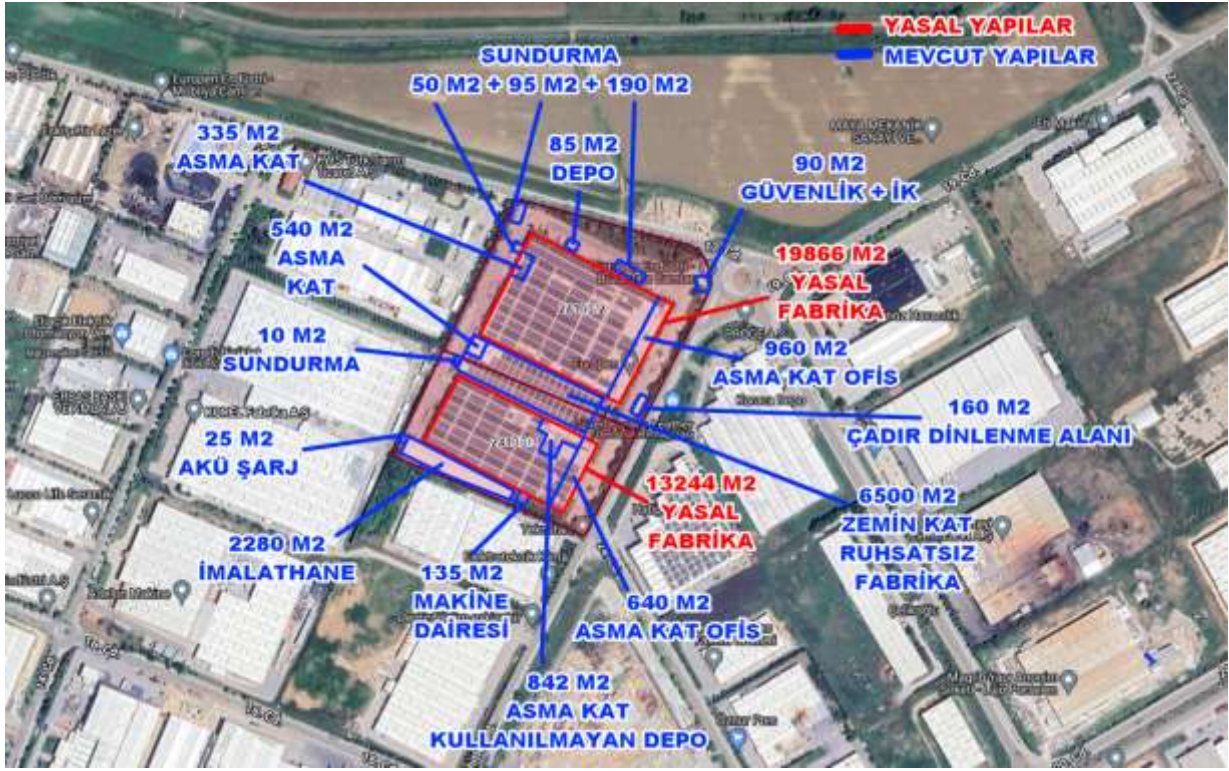
Değerleme konusu taşınmazlar birbirine komşu 2 ve 3 parseller üzerinde inşa edilmiş 3 adet fabrika binası ve yapı dışında kalan bölümlerde inşa edilmiş yasal olmayan eklenti yapılar bulunmaktadır. 2 parsel üzerinde yasal 19866 m² oturma alanı fabrika binası, 3 parsel üzerinde yasal 13244 m² oturma alanı fabrika binaları bulunmaktadır. Bu iki yasal fabrika binalarının arasında kalan boşluğa bu iki fabrika binasına bitişik olacak şekilde inşa edilmiş yaklaşık 6500 m² zemin kat oturma alanı yasal olmayan 3. Fabrika binası bulunmaktadır. 3. Fabrika binasının bir kısmı 2 parselde bir kısmı 3 parselde yer almaktadır. Cbs uydu görüntüleri ile parsel sınırları üzerinden yapılan yaklaşık ölçümlere göre 6500 m² oturma alanı 3. Fabrika binasının 2650 m² oturma alanı 2 parselde, 3850 m² oturma alanı bölümü 3 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu 24133 ada 2 parsel düz bir topoğrafik yapıda dörtgene benzer geometrik şekle sahip 42.346,83 m² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika yapısıdır. 2 parsel Şehitler Bulvarı ve 17. Cadde kesişiminde köşe konumundadır. Parsel üzerindeki fabrika yapısı için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 19800 m² alanı olmasına karşın mimari projesinde 19866 m² alanı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesindeki 19866 m² alan yasal olarak değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika yapısı mimari projesine uyumlu oturma alanı olarak inşa edilmiş ancak Şehitler Bulvarı Cephesi boyunca yaklaşık 8 m. derinlikte yaklaşık 960 m² alanlı bölümü zemin ve asma kat olacak şekilde idari ofisler+wc alanları ve bina giriş hol ve koridoru olacak şekilde inşa edilmiştir. Fabrika alanında makas altı yükseklik 7,50 m.dir. Fabrika zemin katta 18906 m² fabrika alanı ve 960 m² ofis alanı, asma katta 960 m² ofis alanı olacak şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrikanın doğu kenarında yaklaşık 335 m² alanlı bölümünde asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrikanın kuzey cephesinde makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 190 m² alanlı sundurma yapısı, 85 m² alanlı depo yapısı yapıldığı, fabrikanın batı cephesinde yaklaşık 50 m² alanlı sundurma depo yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Parselin kuzey doğu köşesinde yaklaşık 90 m² alanlı güvenlik ve insan kaynakları birimlerinin olduğu bina yapıldığı ve parselin kuzey batı köşesinde yaklaşık 95 m² alanlı atık saha sundurma yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca komşu 3 parsel ile birlikte kullanılan 3. Fabrika binasının yaklaşık 2650 m² oturma alanı bölümü 2 parselde kalmaktadır. 3. Fabrika binasının 2 parsel sınırında kalan bölümünde kuzey batı köşesinde yaklaşık 540 m² alanlı asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca Şehitler Bulvarı cephesi ön bahçede yaklaşık 160 m² alanlı demir doğrama branda çadır ile kapatılmış dinlenme alanı yapıldığı tespit edilmiş olup yapının sökülebilir ve taşınabilir malzemedan yapılmış olması nedeniyle değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Değerleme konu 2 parsel 19866 m² yasal alanı olup, mevcutta 24861 m² kullanım alanıdır. Fabrika binası prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş, duvarlar hafif panel, doğu kenarı cephesi bir kısmı cam giydirmeye olup, çatısı saç panel kaplıdır. İç hacimlerde zeminler fabrika alanında sıkıştırılmış beton kaplı duvarlar boyalıdır. İdari bölümlerde zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Taşınmazın çatısında güneş enerjisinden elektrik üretmek amaçlı güneş panelleri yerleştirildiği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu 24133 ada 3 parsel düz bir topoğrafik yapıda dörtgene benzer geometrik şekle sahip 26.770,44 m² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika yapısıdır. Parsel üzerindeki yapı ruhsatında toplam 13200 m² alanı olmasına karşın mimari projesinde 13244 m² alanı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesindeki 13244 m² alan yasal olarak değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan

incelemelerde fabrika yapısı mimari projesine uyumlu oturma alanı olarak inşa edilmiş ancak Şehitler Bulvarı Cephesi boyunca yaklaşık 8 m. derinlikte yaklaşık 640 m² alanlı bölümü zemin ve asma kat olacak şekilde idari ofisler+wc alanları ve bina giriş hol ve koridoru olacak şekilde inşa edilmiştir. Fabrika alanında makas altı yükseklik 7,50 m.dir. Fabrika zemin katta 12604 m² fabrika alanı ve 640 m² ofis alanı, asma katta 640 m² ofis alanı olacak şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrikanın kuzeyinde yaklaşık 842 m² alanlı basit saç malzeme ile yapılmış asma kat depo yapısı yapıldığı ancak mahallinde kullanılmadığı tespit edilmiştir. Fabrikanın güney batı kenarında yaklaşık 2280 m² alanlı çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem üzeri çelik makaslar ile duvar ve çatıları saç levha kaplı olacak şekilde imalathane yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrika binasının güney kenarında yaklaşık 135 m² alanlı yağma tarzda inşa edilmiş ek makine dairesi yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrika yapısının güney batı köşesinde yaklaşık 25 m² sundurma akü şarj sundurma alanı yasal olmayan fabrika batısında 10 m² sundurma yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca komşu 2 parsel ile birlikte kullanılan 3. Fabrika binasının yaklaşık 3850 m² oturma alanlı bölümü 3 parselde kalmaktadır. Konu 3 parsel 13244 m² yasal alanlı olup, mevcutta 21026 m² kullanım alanlıdır. Fabrika binası prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş, duvarlar hafif panel, doğu kenarı cephesi bir kısmı cam giydirmeye olup, çatısı saç panel kaplıdır. İç hacimlerde zeminler fabrika alanında sıkıştırılmış beton kaplı duvarlar boyalıdır. İdari bölümlerde zeminler yer yer PVC kaplı yer yer laminant parke kaplı duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Taşınmazın çatısında güneş enerjisinden elektrik üretmek amaçlı güneş panelleri yerleştirildiği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konu 2 ve 3 parseller birlikte kullanılmaktadır. 2 ve 3 parsellerdeki yasal fabrika binalarının idari ofis bölümü asma kat seviyesinden her iki ofis yapısını birbirine bağlayan çelik köprü bulunmaktadır. Yasal iki fabrika arasındaki ruhsatsız 3. Fabrika yapısı prefabrik taşıyıcı sistem, duvarlar tuğladır. Fabrika içi zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup, duvarlar sıvasız ve boyasızdır. Parsel sınırları istinat duvarı üzeri tel örgü ile belirlenmiştir. Parselin yapılar dışında kalan bölümü yer yer kilit parke taş döşeli yer yer asfalt kaplıdır. Çevre düzenlemeleri ve peyzaj çalışmaları yapılmış parsellerin çevresinde birçok ağaç dikilmiştir. Fabrika girişi 2 parselin kuzey doğu köşesinden yapılmakta olup fabrikaya giriş yapıldıktan hemen sonra sağ tarafta kantar yapısı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde yapıların bakımlı oldukları görülmüştür.



İMAR DURUMU: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazlar sanayi alanı lejantında yer almakta olup, E: 1,00 H: Serbest imarlıdır. Değerleme konu 15 parselin kuzey cephesi 10 m., güney ve batı cephelerinden 15 m. ve doğu cephesinden 22 m. çekme mesafeleri, 16 parselin kuzey, güney ve batı cephelerinden 12 m. ve doğu cephesinden 22 m. çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

Sayı	7925	ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	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: 33 ESKİŞEHİR	
PAFTA	I25A24D3A - I25A24D3D I25A24D4B - I25A24D4C		Kat Adedi		
ADA	24133		Kot Alın Yer		
PARSEL	2		Subasman Kotu		
İmar Pafta No.	I25A24D3A - I25A24D3D I25A24D4B - I25A24D4C	Ön bahçe mesafesi	22.00	Bina yüksekliği	
Yüzölçümü (m ²)	42346.83 m ²	Komşu mesafe	10.00 - 15.00	Bina derinliği	
K.A.K.S.	1.00	Arka bahçe mesafesi	15.00	Cephe	

İMAR FORMÜLÜ

KOORDİNATLAR İTRF

İcanta No	Y	X
1	556879.61	4402708.13
2	556879.33	4402777.78
4	556974.21	4402787.41
5	556813.02	4402756.28
6	556905.06	4402795.87
8	556982.28	4402853.75
10	556954.93	4402900.02
13	556822.08	4402656.58
16	556900.70	4402614.25
19	556896.68	4402824.03
43	556770.62	4402857.94
69	556698.02	4402698.35

İmar Formülü Tarafından Tanzim ve Kontrol Edilmiştir

Kerem ÇEREN
Harita Teknikeri

Nezih Yılmaz
Bölge Müdürü

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Orçeği: 2500

AÇIKLAMALAR :

- İmar durumu ve inşaat şartları, geçerli İmar planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için yukarıda gösterilmiştir.
- İmar formülü ile yalnız proje tanzim etmektedir. İnşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
- İç bu İmar formülü ve İnşaat İstikamet Rölövesi (1) bir serisi için geçerlidir. Üzerinde silindi ve düzeltilme bulunan formüller geçersizdir.
- Sıgnak yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Otopark , Alet bölgelerinde yapılacak yapılar, Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Parsel kısmen Ö.A.S.1 içinde kalmaktadır. »Mühendislik Problemleri(İşime-Oturma)Açısından Önemli Alanlar**
- Parsel kısmen U.A içinde kalmaktadır. »Uygun Alan (Kaya ortamları)**
- Parsel kapı girişi planlanırken, Altyapı bacalarının yer değişikliği yapılamayacağından dolayı OSB altyapı bağlantı bacalarına dikkat edilmesi gerekmektedir.**



Sayı:	7898	ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		Tanzim tarihi:	20.12.2023
Mahallesi:	ORGANİZE SANAYİ	İMAR FORMÜLÜ		Adı/Soyadı:	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Caddesi/Sokağı:	ŞEHİTLER BULVARI			ADRES:	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO: 31 ESKİŞEHİR
PAFTA:	I25A24D4B - I25A24D4C I25A24D3D			Kat Adedi:	
ADA:	24133			Kot Alın.Yer:	
PARSEL:	3			Subasman Kotu:	
İmar Pafta No:	I25A24D4B - I25A24D4C I25A24D3D			Bina yüksekliği :	
Yüzölçümü (m ²):	26770.44 m ²	Komşu mesafe:	12.00	Bina derinliği:	
K.A.K.S.:	1.00	Arka bahçe mesafesi:	12.00	Cephe:	
On bahçe mesafesi:		22.00			

24133 ADA

E=1.00
Yençok=Serbest
3
Ö.A.5.1

KOORDİNATLAR_ITRF

Nokta No	Y	X
16	556900.70	4402614.25
20	556895.07	4402602.55
27	556846.06	4402505.47
69	556696.02	4402698.35
92	556644.16	4402587.38

İmar Formülü
Tanzimden Tanzim ve Kontrol Edilmiştir

Kemal ÇEREN
Harita Teknikeri

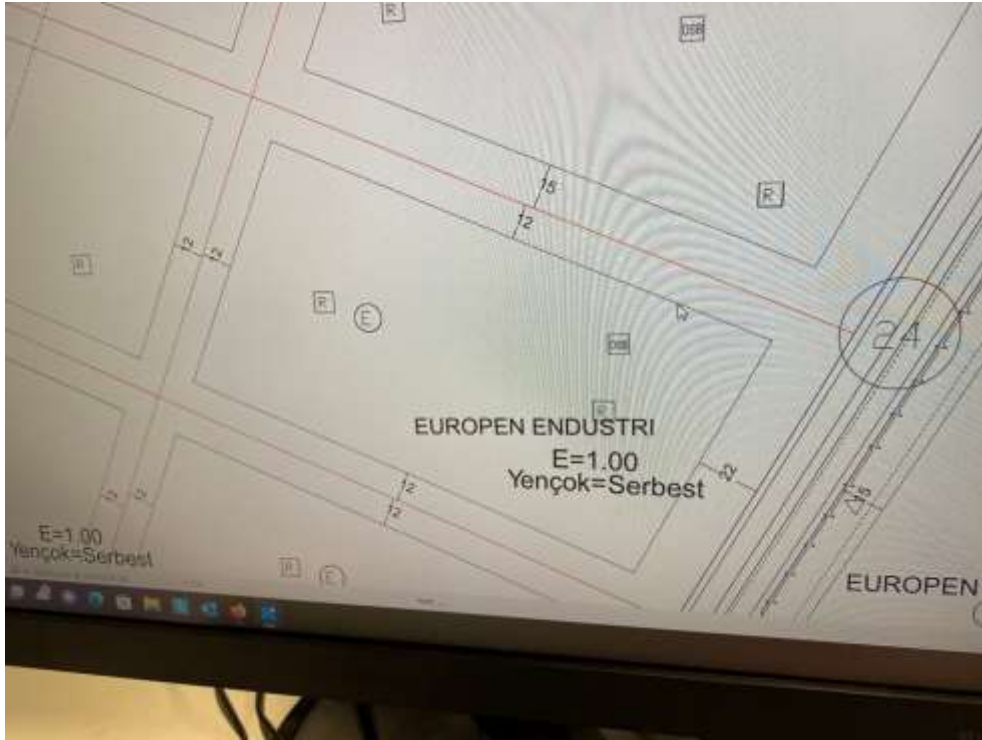
Necdet YÜREKLİ
Bölge Müdürü

Ölçeği : 2000

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
ETİKAN TAAHHÜT
Sahne Müdürlüğü
EODB

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.
- İç bu İmar formülü ve inşaat İstikamet Rölövesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinili ve düzeltme bulunan formüller geçersizdir.
- Sığınak yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Otopark , Afet bölgelerinde yapılacak yapılar, Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Parsel kısmen Ö.A.5.1 içinde kalmaktadır. =Mühendislik Problemleri(Şişme-Oturma)Açısından Önemli Alanlar
- Parsel kısmen U.A içinde kalmaktadır. =Uygun Alan (Kaya ortamlar)
- Parsel kapı girişi planlanırken, Altyapı bacalarının yer değişikliği yapılamayacağından dolayı QSB altyapı bağlantı bacalarına dikkat edilmesi gerekmektedir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT:

Yapı Ruhsatı: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 24133 ada 2 parsel için düzenlenmiş 13.12.2005 tarih 192 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 650 sayılı 1493SG1 Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Her iki ruhsatta yol seviyesi üzeri 1 katlı olacak şekilde fabrika yapısı için 9900 m² alanlı olarak düzenlenmiştir. 24133 ada 3 parsel için düzenlenmiş 12.06.2006 tarih 241 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 649 sayılı 1493 SG1 Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Her iki ruhsatta yol seviyesi üzeri 1 katlı olacak şekilde fabrika yapısı için 6600 m² alanlı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu belgeler eski ada parsel bilgileri olan 104 ada 15 ve 16 parsel için düzenlenmiştir.1493SG1 yapı ruhsatları ilgili personelden alınan şifahi bilgiye göre yapımına başlanmış yapılar için düzenlenen yapı ruhsatı olduğu bilgisi alınmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 24133 ada 2 parsel için düzenlenmiş 02.03.2009 tarih 201 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 13.05.2014 tarih 717 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Her iki belgede yol seviyesi üzeri 1 katlı olacak şekilde fabrika yapısı için 9900 m² alanlı olarak düzenlenmiştir. 24133 ada 3 parsel için düzenlenmiş 02.03.2009 tarih 202 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgeye göre yol seviyesi üzeri 1 katlı olacak şekilde fabrika yapısı için 6600 m² alanlı olarak düzenlenmiştir. 08.06.2009 tarih 649 sayılı 1493 SG1 Yapı Ruhsatına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Söz konusu belgeler eski ada parsel bilgileri olan 104 ada 15 ve 16 parsel için düzenlenmiştir.

Mimari Proje: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde incelenen bila onay tarihli değerlendirme konu taşınmazlara ait mimari projeler incelenmiştir. Değerleme konu 104 ada 15 parsel üzerinde zemin kattan oluşan 120 m. x 165,55 m. boyutlarında 19866 m² alanlı olarak fabrika binası

projelendirilmiştir. Değerleme konu 104 ada 16 parsel üzerinde zemin kattan oluşan 80 m. x 165,55 m. boyutlarında 13244 m² alanlı olarak fabrika binası projelendirilmiştir. Parsel üzerindeki fabrika binaları oturma olarak projelerine uygun oldukları belirlenmiş olup, 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 değerlemesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadaki 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 sağlamadığı 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
- 2 parselin köşe konumlu olması
- Yapıların bakımlı olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Aykırı imalatların bulunması
- 3 parsel 08.06.2009 tarih 649 sayılı 1493 SG1 Yapı Ruhsatına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaması

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

Taşınmazların 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 gayrimenkuller 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
PAZARLIKLIL RAKAM	45.000.000	45.000.000	PAZARLIKLIL 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
PAZARLIKLIL RAKAM	51.000.000	51.000.000	PAZARLIKLIL 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
PAZARLIKLIL RAKAM	46.000.000	46.000.000	PAZARLIKLIL 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 dâhil 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 kullanılmıştır.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dâhil 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; İnşa 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 24133 ada 2 ve 3 parseller için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

24133 ADA 2 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	42346,83	-	-	-	3750	158.800.613 ₺	158.800.000 ₺
Fabrika Yapısı	19866	IIC	10%	100%	5350	95.654.790 ₺	95.655.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						3.545.000 ₺	3.545.000 ₺
Toplam yapı alanı	19866					TOPLAM	258.000.000 ₺

24133 ADA 2 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	42346,83	-	-	-	3750	158.800.613 ₺	158.800.000 ₺
Fabrika Yapısı	18906	IIC	10%	100%	5350	91.032.390 ₺	91.030.000 ₺
Ofis İdari Bina Yapısı	1920	IIIA	10%	100%	7500	12.960.000 ₺	12.960.000 ₺
3.Fab. Parselde Kalan ve Asma Katı	3190	IIC	10%	100%	5350	15.359.850 ₺	15.360.000 ₺
Fabrika Asma Kat	335	IIC	10%	100%	5350	1.613.025 ₺	1.615.000 ₺
Güvenlik + İK Yapısı	90	IIIA	10%	100%	7500	607.500 ₺	610.000 ₺
Kuzey Cephe Yiğma Depo Yapısı	85	IIC	10%	100%	5350	409.275 ₺	410.000 ₺
Kuzey Cephe Sundurma	190	IA	10%	100%	1050	179.550 ₺	180.000 ₺
Batı Cephe Sundurma	50	IA	10%	100%	1050	47.250 ₺	45.000 ₺
Atık Saha Sundurma	95	IA	10%	100%	1050	89.775 ₺	90.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						3.545.000 ₺	3.545.000 ₺
Toplam yapı alanı	24861					TOPLAM	284.645.000 ₺

24133 ADA 3 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	26770,44			-	3750	100.389.150 ₺	100.390.000 ₺
Fabrika Yapısı	13244	IIC	10%	100%	5350	63.769.860 ₺	63.770.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						1.840.000 ₺	1.840.000 ₺
Toplam yapı alanı	13244					TOPLAM	166.000.000 ₺

24133 ADA 3 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	26770,41			-	3750	100.389.038 ₺	100.390.000 ₺
Fabrika Yapısı	12604	IIC	10%	100%	5350	60.688.260 ₺	60.690.000 ₺
Ofis İdari Bina Yapısı	1280	IIIA	10%	100%	7500	8.640.000 ₺	8.640.000 ₺
3.Fab. Parselde Kalan Alan	3850	IIC	10%	100%	5350	18.537.750 ₺	18.540.000 ₺
Fabrika İçi Kullanılmayan Asma Kat Depo	842	IB	10%	100%	1550	1.174.590 ₺	1.175.000 ₺
Güney Cephe Sundurma İmalathane	2280	IB	10%	100%	1550	3.180.600 ₺	3.180.000 ₺
Makine Dairesi	135	IIIA	10%	100%	7500	911.250 ₺	910.000 ₺
Şarj Alanı ve Sundurma 25 + 10 m ²	35	IA	10%	100%	1050	33.075 ₺	35.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						1.840.000 ₺	1.840.000 ₺
Toplam yapı alanı	21026					TOPLAM	195.400.000 ₺

GENEL TOPLAM	YASAL DURUM	424.000.000 ₺
	MEVCUT DURUM	480.045.000 ₺

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, piyasadan elde edilecek ve gelecek yıllar tahminine bağlı olarak elde edilecek belirli bir iskonto ile bugüne indirgenmesi sonucu bir değer göstergesine ulaştırılması yöntemidir.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerinin belirlenir, 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 Arsaların 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 taşınmazların yapılaşmış olması ve yapılaşmanın da mevcut imar durumuna uygun olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu 15 ve 16 parsel üzerinde yer alan fabrikalar projesinden farklı olarak parsel sınırları dâhilinde büyütülmüş olup aynı zaman taşınmazların bir bütün halde kullanıldıkları tespit edilmiştir. Yapılan büyümelerin geri dönüşümü mümkündür. Bu nedenle de GYO portföyüne alınabilir nitelikte oldukları değerlendirilmektedir.

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 kullanımını belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının; çevredeki mevcut yapılaşmalarda göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların 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

Değerleme konusu 2 ve 3 nolu parsellerde yer alan taşınmazlar birleştirilmiş halde tek bir tesis olarak kullanılmaktadır. Değerleme analizi yasal ve mevcut durumda parsel bazlı hazırlanmış olmasına karşın taşınmazların birlikte kullanılmasından dolayı takdir edilen değerler ortak değer olarak hesap edilmiştir.

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 (arsa değerinin tespitinde Pazar (Emsal) yaklaşımı kullanılmış) elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için maliyet yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdiri tek yöntem olarak **Maliyet Yöntemi** ile gerçekleştirilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Değerleme konu taşınmazlardan 24133 ada 3 parsel 08/06/2009 tarih 649 sayılı 1493SG1 yapı ruhsatına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 15 ve 16 parsel üzerinde yer alan fabrikalar projesinden farklı olarak parsel sınırları dâhilinde büyütülmüş olup aynı zaman taşınmazların bir bütün halde kullanıldıkları tespit edilmiştir. Yapılan büyümelerin geri dönüşümü mümkündür. İş bu sebeple taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. Parseller GYO portföyüne alınabilir niteliktedir.

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.

Değer takdirinde yasal durumda her bir parsel sınırları dahilinde yer alan projesinde belirtilen alanlar dikkate alınmış olup, mevcut durumda ise tespit edilen büyümeler parsel sınırları dahilinde dikkate alınarak 2 ve 3 nolu parsellerin değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir. Taşınmazların mahallinde bir bütün halde kullanılmaları nedeniyle takdir edilen değerler ortak değer olup müşterek olarak dikkate alınması önerilmektedir.

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 parsellerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

Parsel No	Yasal Durum Değeri(TL)	KDV Tutarı(TL)	KDV Dâhil Toplam Değer (TL)
2	258.000.000	51.600.000	309.600.000
3	166.000.000	33.200.000	199.200.000

Mevcut durum değerleri ise raporumuzun 4-8-2 başlığında bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir.

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 değerleme raporu bulunmaktadır.

1- Rapor tarihi ve sayısı: 12.01.2023 / Öİ-2023.13
Takdir edilen değer: Yasal Durum: 238.400.000 ₺ Mevcut Durum: 264.280.000 ₺

2- Rapor tarihi ve sayısı: 06.09.2021 / Öİ-2021.628
Takdir edilen değer: Yasal Durum: 69.555.000 ₺ Mevcut Durum: 82.060.000 ₺

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



EKLER

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





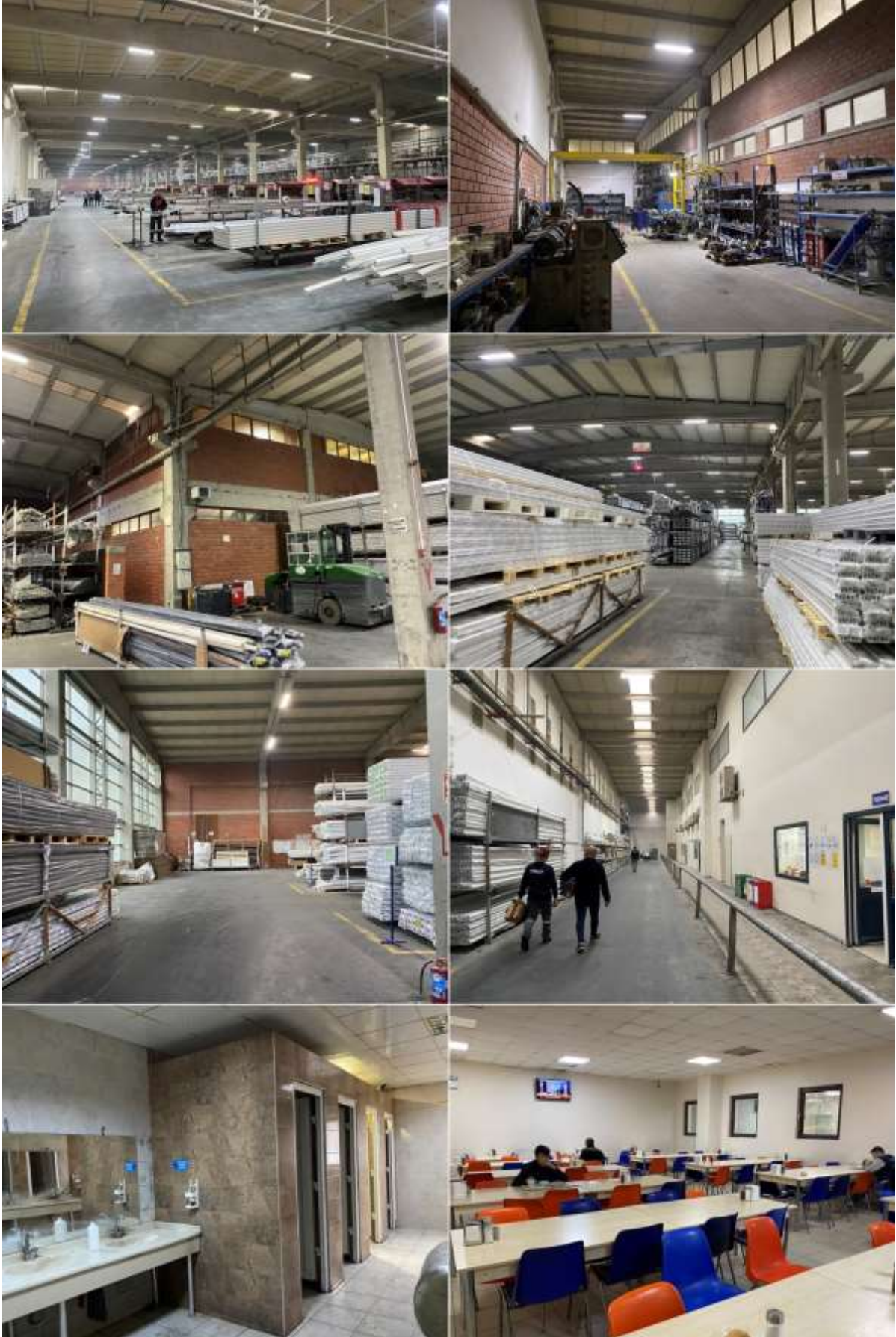












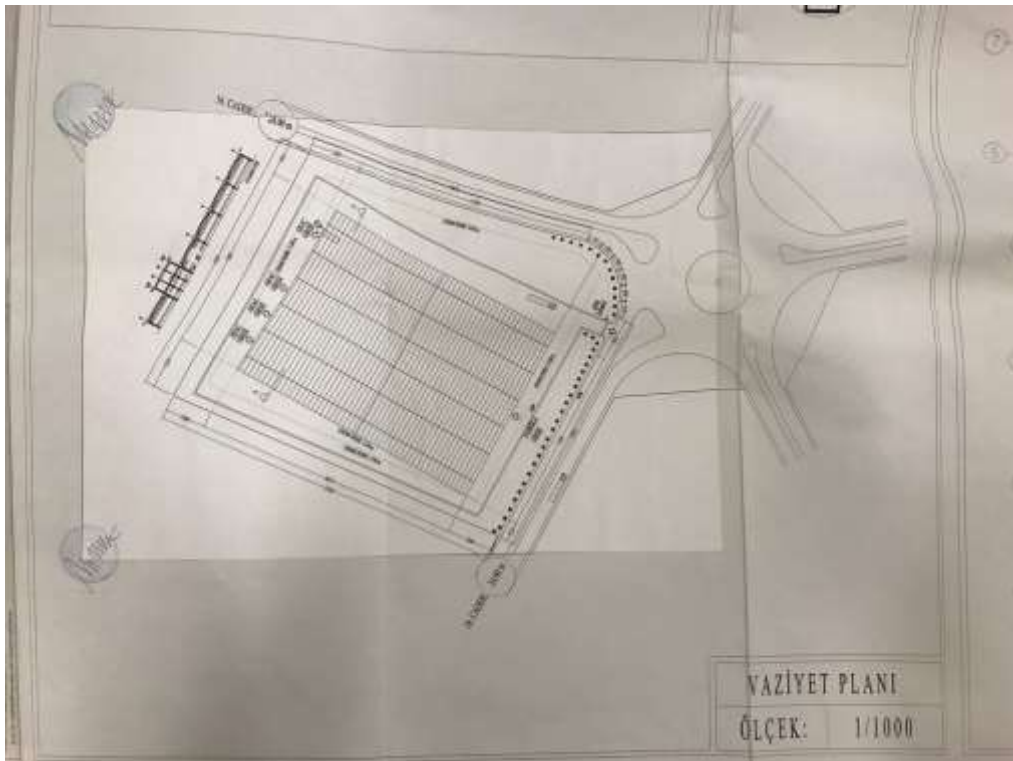
AYDIN MİMARLIK
AYDIN KÖSE MİMARLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. STİ

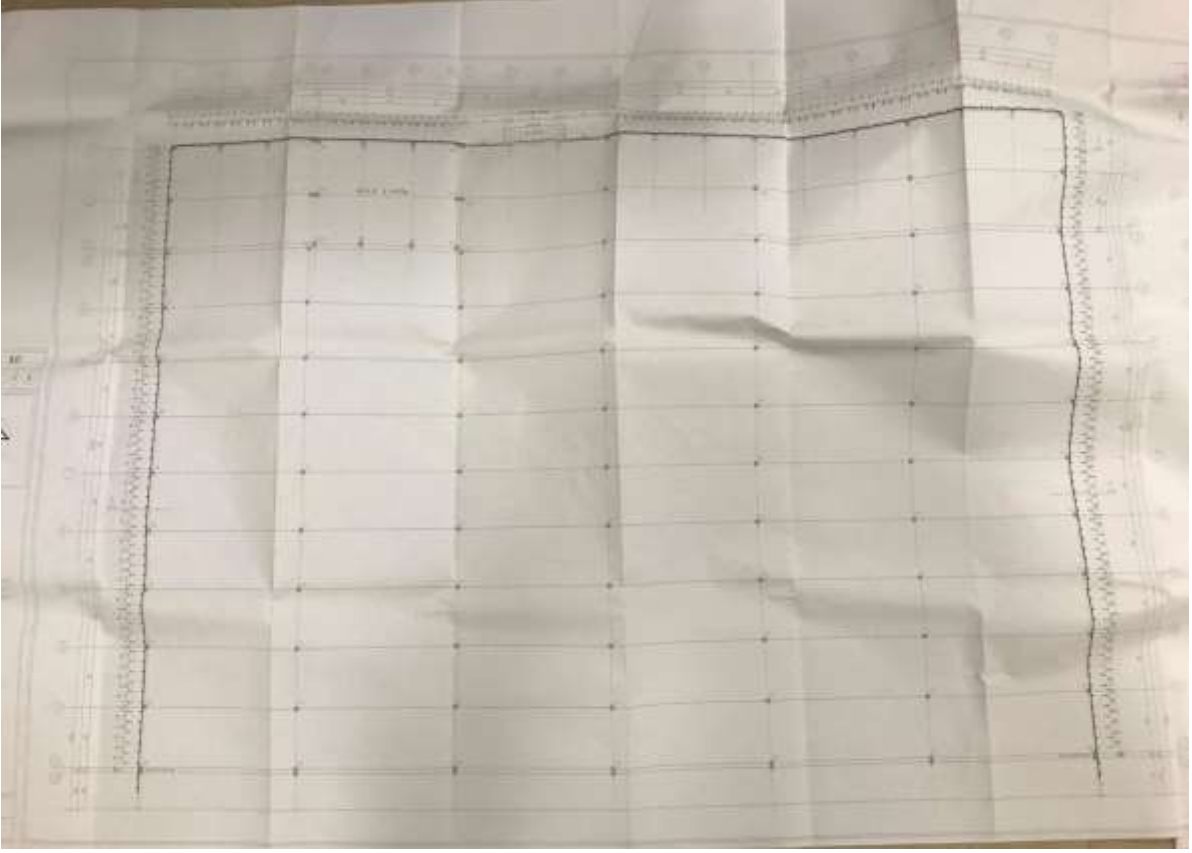
ŞİRKETİN MÜHÜRÜ: AYDIN KÖSE MİMARLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. STİ
MİMAR: M. Bülent ERDEN

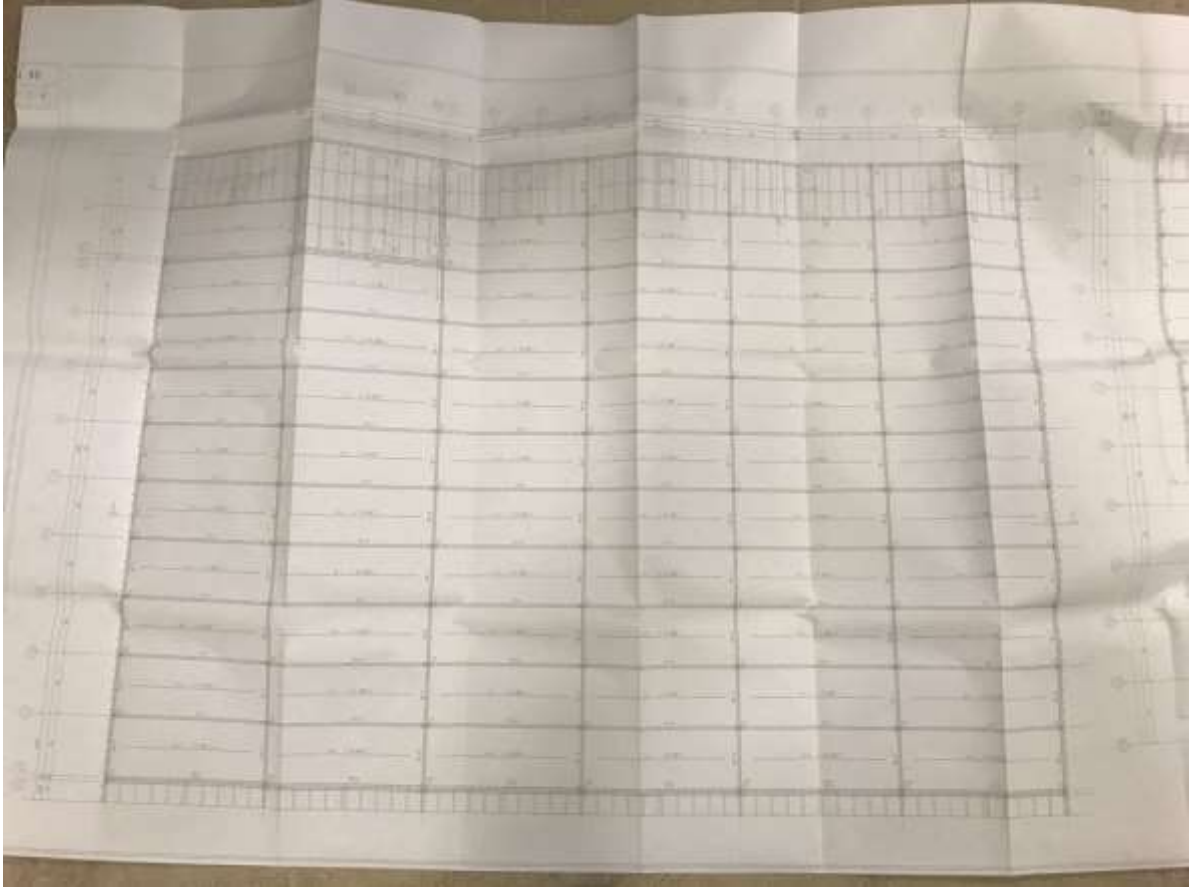
YÖNTEM
MİMARLIK VE İNŞAAT

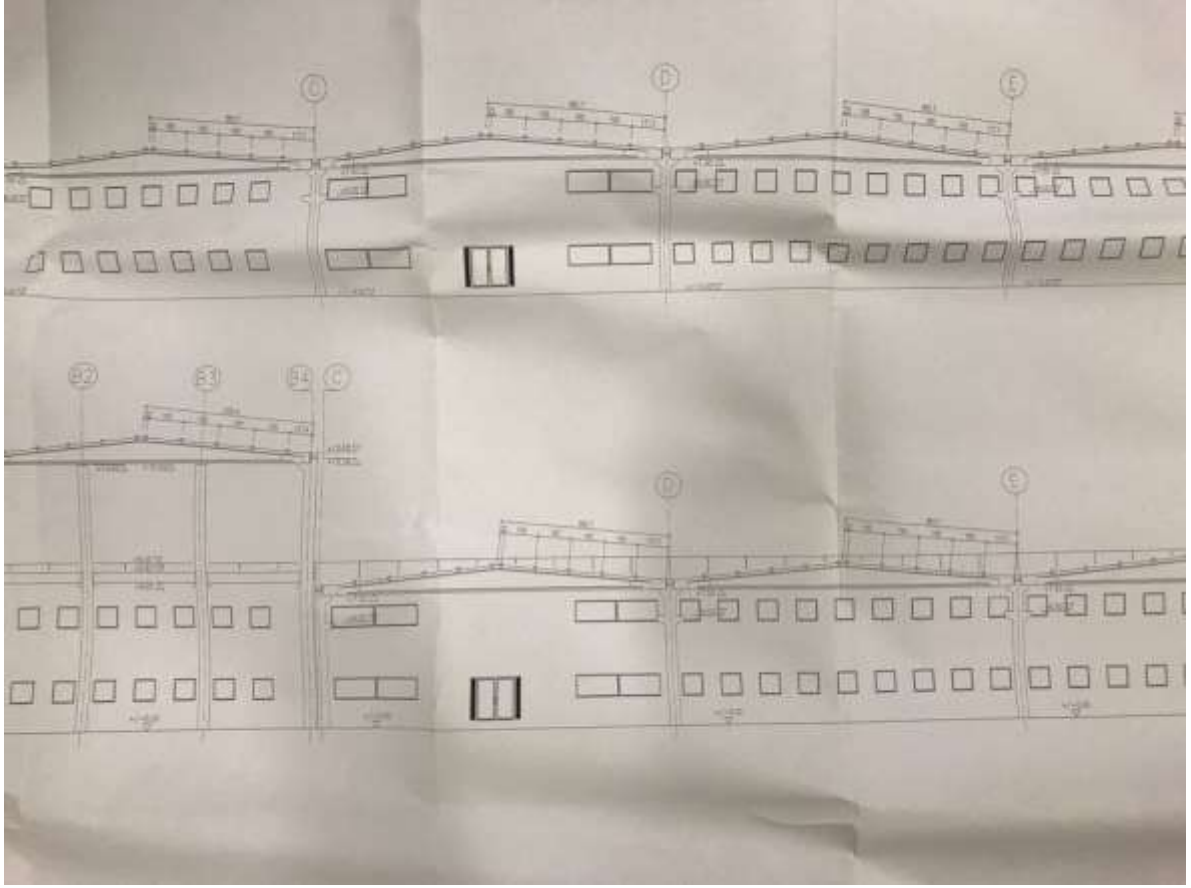
1. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
2. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
3. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
4. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
5. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
6. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
7. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
8. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
9. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
10. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
11. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
12. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
13. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
14. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
15. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
16. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
17. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
18. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
19. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000
20. KAT PLANI	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000	1/1000

AYDIN KÖSE MİMARLIK
MİMARLIK VE İNŞAAT
M. Bülent ERDEN
AYDIN KÖSE MİMARLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. STİ
AYDIN KÖSE MİMARLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. STİ
AYDIN KÖSE MİMARLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. STİ









Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
12.12.2023
Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.
2023.774

Rapor Tarihi:

Rapor No: Öİ-

AYDIN MİMARLIK
MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ

ŞİRKET ADI: AYDIN MİMARLIK
SİRKÜLER NO: 2023-001
TARİH: 12.12.2023

MİMAR: M. S. ÖZGEN
MİMARİNİN ADI: M. S. ÖZGEN
MİMARİNİN İMZA VE MÜHÜRÜ: [İmza]

MÜHÜR: [Mühür]

MÜHÜR NO: 24-050
MÜHÜR TARİHİ: 12.12.2023

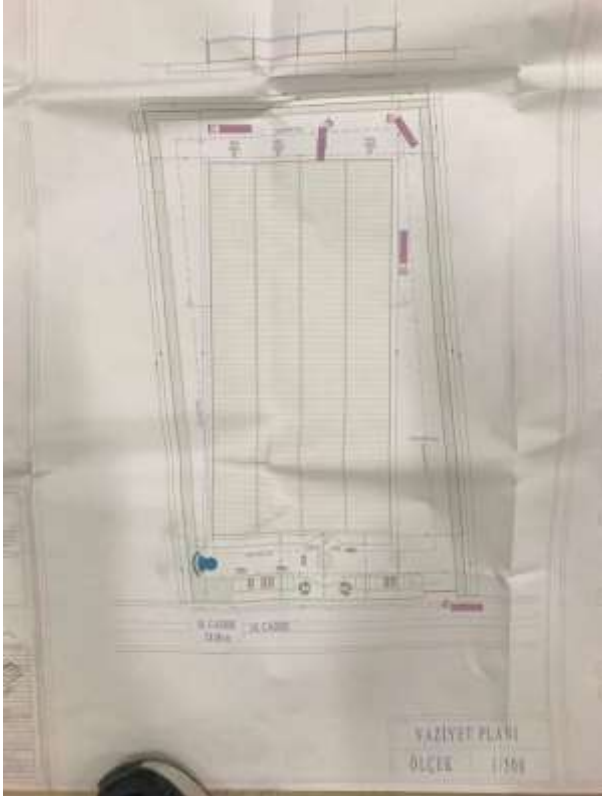
MÜHÜR ADI: [Mühür Adı]

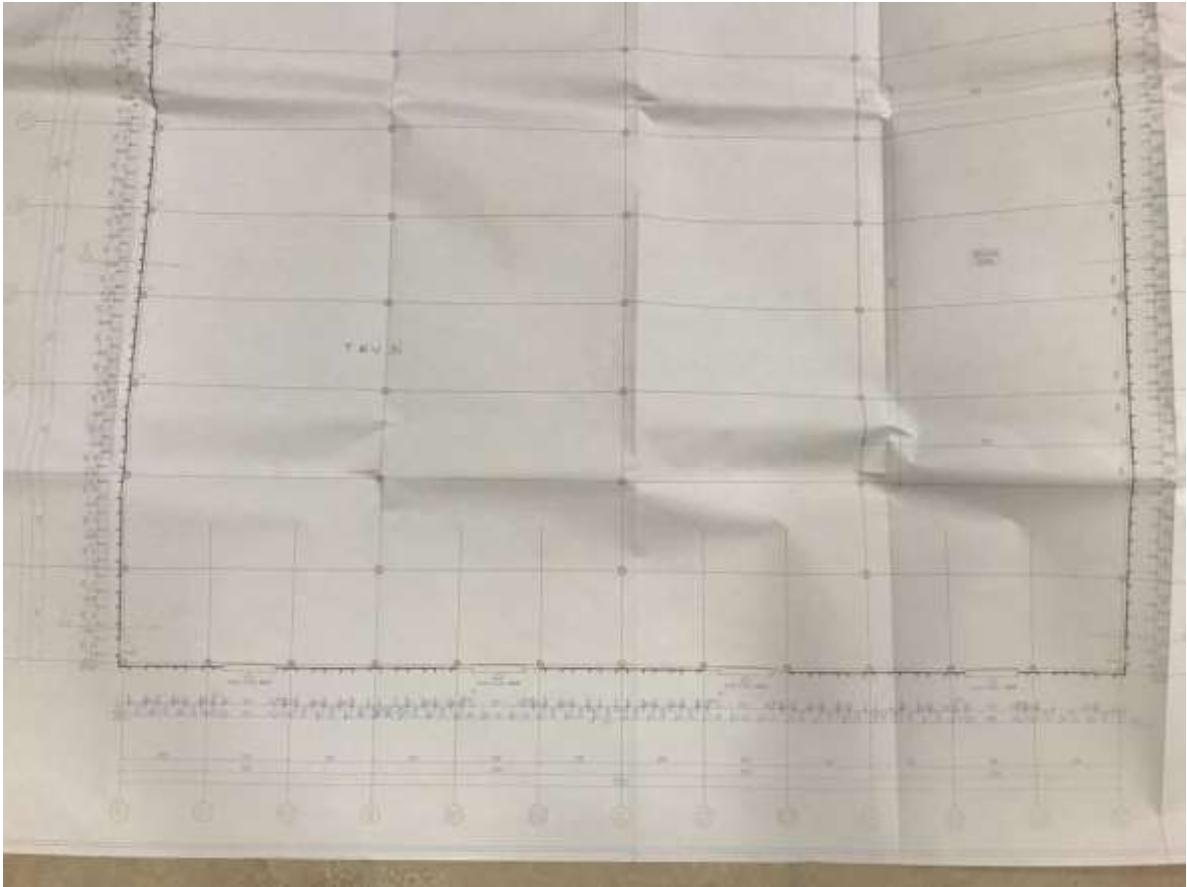
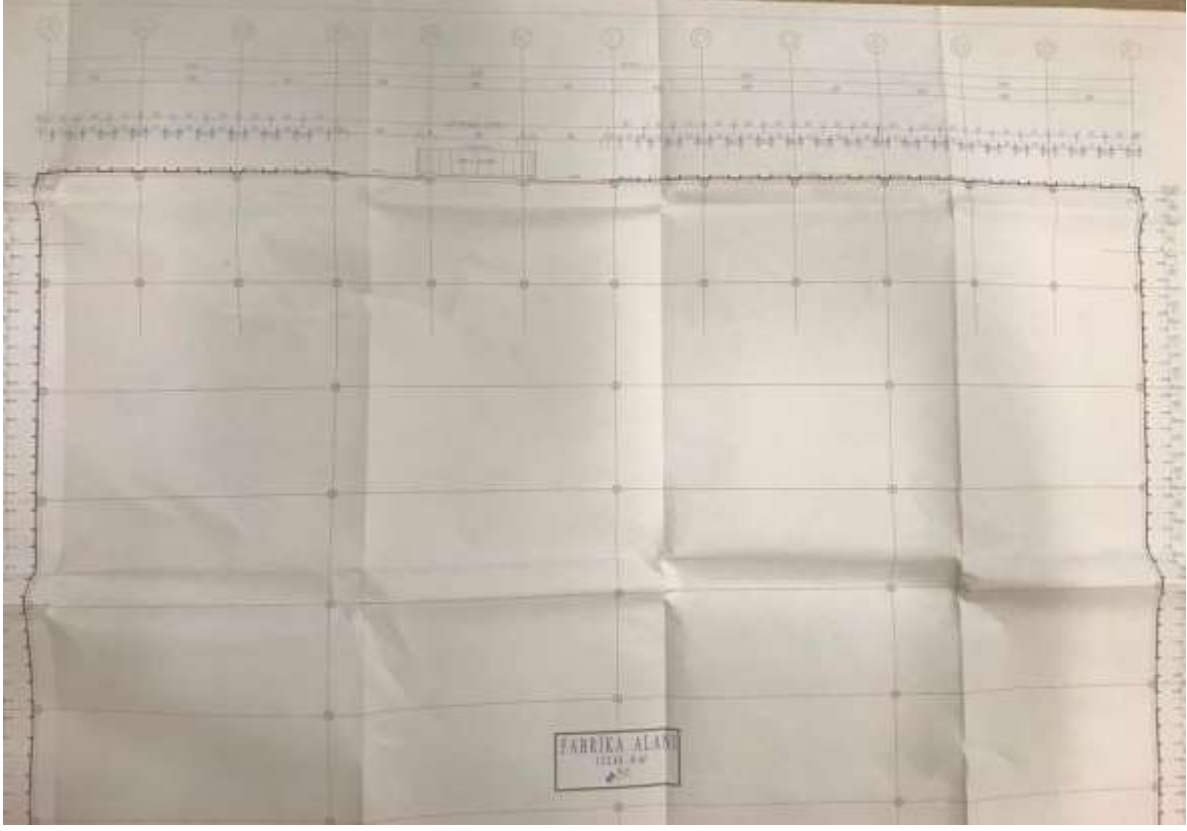
MÜHÜR NO: 24-050
MÜHÜR TARİHİ: 12.12.2023

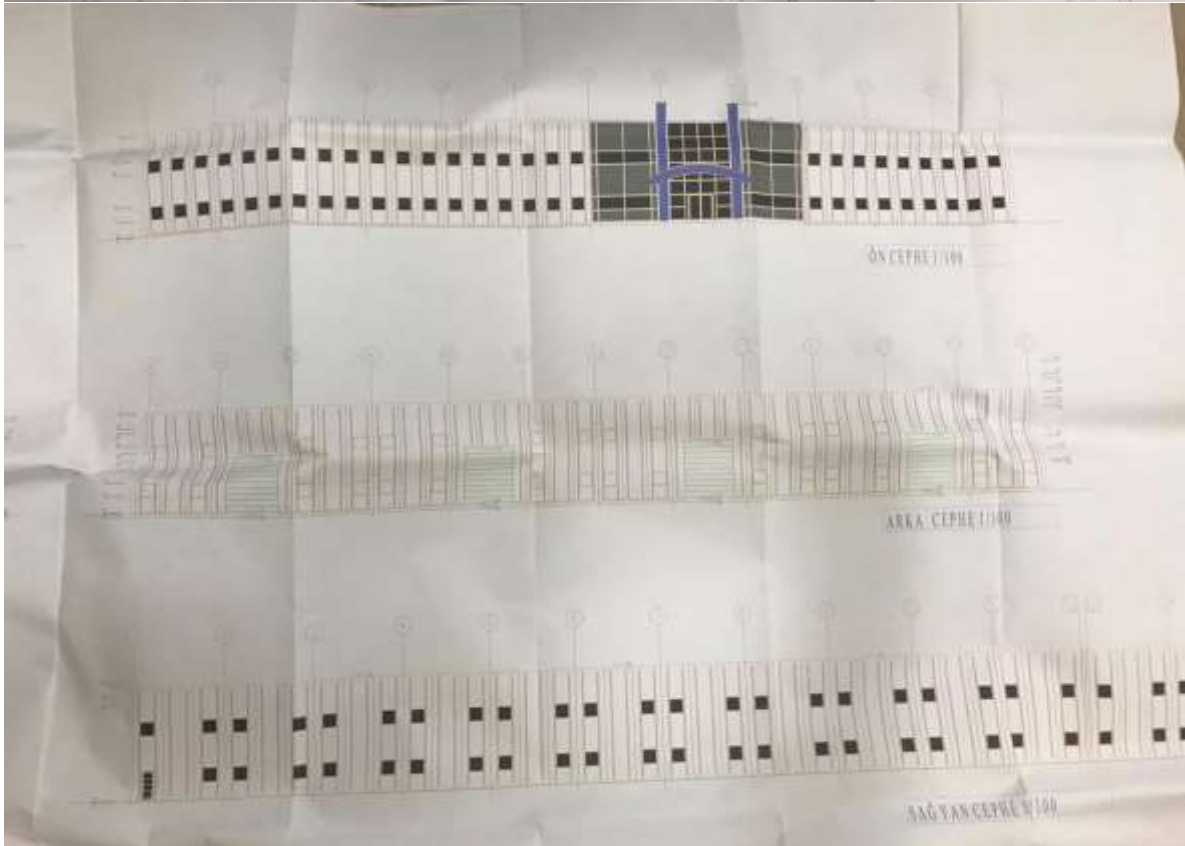
MÜHÜR ADI: [Mühür Adı]

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA	MÜHÜR	İMZA TARİHİ	MÜHÜR TARİHİ
1	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
2	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
3	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
4	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
5	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
6	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
7	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
8	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
9	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023
10	M. S. ÖZGEN	M. S. ÖZGEN	[İmza]	[Mühür]	12.12.2023	12.12.2023

MÜHÜR NO: 24-050
MÜHÜR TARİHİ: 12.12.2023
MÜHÜR ADI: [Mühür Adı]







447832

YAPI RUHSATI

1. Mülkiyet Ünvanı (Kısaca) ESKİŞEHİR SAN. ODASIDÜZENİ	6. Mülkiyet Üstünlük Türü	7. Mülkiyet Üstünlük Değeri	8. Ruhsatın Oluşturulduğu Tarih	9. Ruhsatın No	10. Ruhsatın Süresi	11. İşin Adı (Kısaca)	12. İşin Adı (Detaylı)
2. Mülkiyet Sahibi (Yapının Adresi) ESKİŞEHİR	1. Yaptıranın Adı	2. Yaptıranın Soyadı	3. Yaptıranın Adres	4. Yaptıranın Doğum Tarihi	5. Yaptıranın Doğum Yeri	6. Yaptıranın Kimlik No	7. Yaptıranın Mersim No
3. Yaptıranın Adı (Kısaca) ODUKPAZARI	8. Yaptıranın Kimlik No	9. Yaptıranın Doğum Tarihi	10. Yaptıranın Doğum Yeri	11. Yaptıranın Mersim No	12. Yaptıranın İşletme No	13. Yaptıranın İşletme No	14. Yaptıranın İşletme No
4. Yaptıranın Soyadı (Kısaca) ESKİŞEHİR SAN. ODASIDÜZENİ	15. Yaptıranın İşletme No	16. Yaptıranın İşletme No	17. Yaptıranın İşletme No	18. Yaptıranın İşletme No	19. Yaptıranın İşletme No	20. Yaptıranın İşletme No	21. Yaptıranın İşletme No
5. Yaptıranın İşletme No (Kısaca) OSB	22. Yaptıranın İşletme No	23. Yaptıranın İşletme No	24. Yaptıranın İşletme No	25. Yaptıranın İşletme No	26. Yaptıranın İşletme No	27. Yaptıranın İşletme No	28. Yaptıranın İşletme No

Yapı Sahibinin
Yapı Mütahhidinin
Santiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI		Ruhsat Tarih No				
1. Ruhsat veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kot ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	3. Ruhsatın onay tarihi 13.12.2005	4. Ruhsat no.			
İlçe: MERKEZ	5. Parça	6. Adres	7. Parsel no			
Bucak:	8. İmar planı onay tarihi	9. Parselasyon planı onay tarihi	10. İmar durumu tarihi ve no su			
Köy:	11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) FABRİKA-42.295	12. Tapu tesolı belgesi veren kurum	13. Rapor tesolı belgesi tarihi ve no.			
Belediye:	14. Zemin etilidi onay tarihi TEMMUZ-2005	15. ÇED Raporu onay tarihi / / 2005	16. Planlanan inşaat başı tar. 01/12/2005			
Mahalle: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 18.CADDE	17. Planlanan inşaat bitir tar. 01/06/2006	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 2005				
Muhtarlık:	ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı, soyadı, ünvanı MAKSİMUM ALÜMİNYUM METAL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	24. Adı, soyadı, ünvanı MAKSİMUM ALÜMİNYUM METAL SAN. VE TİC.A.Ş.	25. Hukukî durumu ANONİM ŞİRKET	34. Adı, soyadı, ünvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi BATTALGAZİ	26. Kurum sicil no. 20166	27. Bağlı olduğu vergi dai BATTALGAZİ	35. Oda sicil no.			
21. Vergi dairesi sicil no. 611 043 9079	28. Kurum tesolı belgesi no. 611 043 9079	29. Mütelahe tarihi ve no.	36. Büro tesolı belgesi no.			
22. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 17.CADDE ESKİŞEHİR	32. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 17.CD. ESKİŞEHİR	33. Adres	37. Oda belge no.			
42. Yapının ünletilerinin kullanma amacı FABRİKA	43. Önite Sayısı 1	44. Yüzdölümü (m ²) 9900	45. Benzer yapı sayısı 1			
46. Toplam yapı sayısı 1	47. Yapının taban alanı (m ²) 9900	48. Toplam taban alanı (m ²) 9900	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1			
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	51. Yapı inşaat alanı (m ²) 9900	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 9900	53. Yapının toplam kat sayısı 1			
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	55. Yapının sınıfı 2	56. İlave kat sayısı	57. Yapının gürubu B			
58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının arsa değeri (YTL) 634.425,00	60. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 1.910.700	61. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 2.545.125,00			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
65. ISITMA SİSTEMİ <input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma 68. SICAK SU Temin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şöben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müpterek Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> FUEL-OİL <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal	69. ORTAK KULLANILAN ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlik <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (karpiz) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Haff panel <input type="checkbox"/> Taş <input checked="" type="checkbox"/> Beton panel <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap		
YAPI PROJELERİ						
73. onay tarihi	74. Adı Soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tes. no.	77. Oda bel. no.	78. Adresi	79. İmza
Mimar	AYDIN KÖSE	23635	26.090	26.05.32.1247	CUMHURİYE MH. TERSEL SOK. KATA. İŞ	
Statik	HASAN DOĞAN	49860	26/21075	005-1172	HASAN POLATKAN BULVARI	
Elektrik	MÜKERREM ASLAN	06-26-13203	009010020180	37664	YÖRÜKOĞLU SOK. 153/B	
Mekanik tesisat	CAFER ÖKSÜZ	18322	322	26/04	İSTİKLAL MH. YALAMAN SOK. NO:18	
Harita					VİŞNELİK MH. SAVAŞ CD. NO:52/B	
Zemin Etidü	ALİ KÖSE	2725			ÇAĞLAYAN İŞHANI KAT.5 NO.:47/D	

317

YAPI RUHSATI	
1. Ruhsatın Yapan Kurum: ESKİŞEHİR BELEDİYESİ	
2. Ruhsatın verilen yapının adresi: A. ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI B. Sokaç: KIR C. Sokaç No: ESKİŞEHİR SAN. ÖZELİ (OSB) D. Mahalle: OSB E. Mahalle sınırları kodu: 2 F. Yıllık/Ortalama sınırları kodu: SEHTLER G. Cadda/Sokak sınırları kodu: 1263 H. Blok No: 31 - I. Blok adı: Mevki adı:	
3. Plan No: 25A2423A	4. Adres No: 104
5. Parcele No: 16	6. Blok No: 31 -
7. Bölgenin sınırları no: 16 1481 B0 1	8. Ruhsatın Verildi Tarihi: <input type="checkbox"/> 1. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 2. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 3. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 4. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 5. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 6. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 7. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 8. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 9. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 10. Yarı Yıl
9. Ruhsatın Verildi Tarihi: 06.06.2009	10. Ruhsatın Verildi Tarihi: 649
11. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009	12. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
13. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	14. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
15. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	16. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
17. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	18. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
19. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	20. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
21. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	22. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
23. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	24. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
25. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	26. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
27. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	28. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
29. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	30. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
31. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	32. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
33. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	34. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
35. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	36. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
37. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	38. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
39. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	40. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
41. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	42. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
43. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	44. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
45. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	46. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
47. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	48. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
49. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	50. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
51. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	52. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
53. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	54. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
55. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	56. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
57. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	58. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
59. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	60. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
61. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	62. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
63. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	64. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
65. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	66. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
67. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	68. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
69. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	70. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
71. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	72. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
73. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	74. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
75. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	76. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
77. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	78. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
79. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	80. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
81. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	82. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
83. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	84. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
85. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	86. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
87. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	88. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
89. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	90. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
91. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	92. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
93. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	94. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
95. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	96. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
97. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	98. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009
99. Ruhsatın Verildi Tarihi: 27.10.2008	100. Ruhsatın Verildi Tarihi: 09.08.2009

Yapı Sahibinin
27. Adres: **HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC. A.Ş.**
4131422574

Yapı Mütahhidinin
32. Adres: **HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC. A.Ş.**
4131422574

Şantiye Şefinin
43. Adres: **SERDAR TAĞOĞRAN - MAKİMH.**



Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

80. Çizim Tarihi:	81. Adres:	82. TC Kimlik No:	83. Çizim Tarihi:	84. Adres:	85. İmza:
	AYDIN XÖSE	2186197078	23605	ATA İŞ MERKEZİ KAT:410 ESKİŞEHİR	
	HASAN DOĞAN	36502197209	49860	ATATÜRK BULVARI GÖRÜCE APT.NO:153B ESKİŞEHİR	
	M.ZENK SÜREK	22893946000	1012	İSTIKAL MAH.ÖLEKLİ SK.DOĞAN İŞHANE NO:316 ESKİŞEHİR	
	CAFER OKSÖZ	42802194494	18322	VİĞNELİK MAH.SAVAŞ CAD.NO:52	
	BELHATTİN KILUÇ	37720344840	1915	AKARBAŞI MAH.M.KEMAL ATATÜRK CAD.71A ESKİŞEHİR	

YAPI RUHSATI														
1. Ruhsatı veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat lavası <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İnatat duvan <input type="checkbox"/> Bahçe duvan <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden			3. Ruhsatın onay tarihi 12.06/2006		4. Ruhsat no. 241							
İli: ESKİŞEHİR		5. Parça I2SA24D3A		6. Ada no 104		7. Parsel no 16								
İlçe: MERKEZ		8. İmar planı onay tarihi 27.10.2005		9. Parselasyon planı onay tarihi /././200		10. İmar durumu tarihi ve no.su								
Bucak: _____		11. Parselin kullanım amacı ve alanı(m ²) FABRİKA-26.770		12. Tapu tescil belgesi veren kurum ORGANİZE SANAYİ BL.MÜD.LÜĞÜ		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 20.03.2006 2/08193-722								
Köy: _____		14. Zemin etüdü onay tarihi Nis.06		15. ÇED Raporu onay tarihi /././200		16. Planlanan inşaat başı tar. 25.05.2006		17. Planlanan inşaatı bitir tar. 25.12.2006						
Belediye: _____		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi /././200												
Mahalle: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		19. YAPI SAHİBİNİN Adı,soyadı,ünvanı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		24. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı,soyadı,ünvanı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		25. HUKUKİ DURUMU ANONİM ŞİRKET		34. Adı,soyadı,ünvanı		35. Oda sicil no.				
Muhtarlık: ŞEHİTLER BULVARI		20. Bağılı olduğu vergi dairesi BATTALGAZI		26. Bağılı olduğu vergi dairesi BATTALGAZI		27. Vergi dairesi sicil no. 459 003 1804		36. Büro teskil no.		37. Oda belge no.				
21. Vergi dairesi sicil no. 459 003 1804		22. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15.CADDE ESKİŞEHİR		23. İmza 		31. Mülkiyet sicil no. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15.CADDE ESKİŞEHİR		32. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15.CADDE ESKİŞEHİR		33. İmza 				
42. Yapının ünitelerinin kullanım amacı FABRİKA		43. Ünite Sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 6600		45. Benzer yapı sayısı -		46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 6600				
48. Toplam taban alanı (m ²) 6.600		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı(m ²) 6600		52. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 6.600						
		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı -		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 1		56. İlave kat sayısı -						
		57. Yapının yüksekliği(m) 7.50		58. İlave kat yüksekliği(m) -		59. Yapının sınıfı 2		60. Yapının grubu B						
Toplam		1		6600		61. 1m ² maliyet(Y TL) 205		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)1353000		63. Yapının arsa değeri (YTL) -588.940				
						64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 1.941.940								
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER														
65. İSİTMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima			67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Anıtma			69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu			70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme			71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Pref panel <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>		
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>			68. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal			72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kirliş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>								
YAPI PROJELERİ														
73. onay tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tes. no.		77. Oda bel. no.		78. Adresi				
Mimari		AYDIN KÖSE		23635		26.090		26.06.320488		CUMHURİYE MH.TERSEL SOK.				
Statik		HASAN DOĞAN		49860		26/21075		006-0486		ATA İŞ MRK.KAT:4/10 ESKİŞEHİR				
Elektrik		ZEKİ SÜREK		1012		26/0053715				H.POLATKAN BULVARI YÖRÜKOĞLU SK. N NO:153/B ESKİŞEHİR				
Mekanik tesisat		CAFER ÖKSÜZ		18320		322		26/07		İSTİKLAL MH.DİLEKLİ SOK. DOĞAN İŞHANI NO:3/16 ESKİŞEHİR				
Harita		SELAHATTİN KILIÇ		1915		1072.02.29A		633		VIŞNELİK MH.SAVAŞ CD.52/B ESKİŞEHİR				
Zemin Etüdü										ATATÜRK CD. NO:7/A ESKİŞEHİR				

318

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2949998

1. Belgeli veren kurum ESKİŞEHİR SAN. ODASI (OSD)		8. Belgeli veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgeli veriliş tarihi 03.05.2014		11. Belgeli no 717			
2. Belgeli verilen yapının adresi E. ESKİŞEHİR		12. Belgeli veren ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.İz. İnce <input type="checkbox"/> 5.Kat İnce <input type="checkbox"/> 6.İnce <input type="checkbox"/> 7. Değişik <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Değişik <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Otopark <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesvasatlı <input type="checkbox"/> 14. Mülklerin birleştirilmesi <input type="checkbox"/> 15. Eski bina <input type="checkbox"/> 16. İnce değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İnceleme <input type="checkbox"/> 18. Başka <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 06.06.2009		14. İlk yapı ruhsatı no 650		15. Son yapı ruhsatı tarihi / /	
3. Pafta no E5A4ND03A		4. Ada no 104		5. Parsel no 15		6. Blok no /			
7. Yüzölçümü (m ²) ile belgelendirilen yapıların toplamı / /		8. Diğer Önemli İnceleme İzni alan yapıların toplamı / /		23. Zemin eteği inşaat tarihi / /		24. ÇED raporu inşaat tarihi 12.11.2009			
9. Yapı kullanma izni alan yapıların toplamı / /		10. Diğer Önemli İnceleme İzni alan yapıların toplamı / /		25. Yapı izni belgesi tarihi 23.01.2009		26. Yapı izni belgesi no 821			
11. Yapı kullanma izni alan yapıların toplamı / /		12. Diğer Önemli İnceleme İzni alan yapıların toplamı / /		27. Tapu basit belgesi verilen kurum OLUNPAZARI İSOLGE TAPU İSCL. M.D.		28. Parsel kullanım amacı FABRİKA			
13. Yapı kullanma izni alan yapıların toplamı / /		14. Diğer Önemli İnceleme İzni alan yapıların toplamı / /		29. Parsel kullanım amacı FABRİKA		30. Parselin alanı(m ²) 42342,65			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 41314225514		32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. MAKSİMUM ALÜMİNYUM METAL SAN VE TİC. A.Ş. 41314225514		33. Adı soyadı, unvanı SERDAR TAŞIN - MAK. MÜH.	
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BATTALGAZİ		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BATTALGAZİ		36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BATTALGAZİ	
37. Vergi kimlik no. 4590031804		38. Vergi kimlik no. 8110436979		39. Vergi kimlik no. 59657	
40. Adres ORG. SAN. BÖLGESİ ŞEHİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İZMİR YOLU NO: 33 ESKİŞEHİR		41. Adres ORG. SAN. BÖLGESİ ŞEHİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İZMİR YOLU NO: 33 ESKİŞEHİR		42. Adres ORG. SAN. BÖLGESİ ŞEHİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. İZMİR YOLU NO: 33 ESKİŞEHİR	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
54. Kullanma amacına göre yapılan bölümlerin birim alanları (m ²)	55. Bölümler toplam alanı (m ²)	57. İnceleme yapı sayısı	58. Yapıda bölümler toplam alanı (m ²)
(12511) Sanayi Bölgesi	1	1	8000
59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bölümler toplam alanı (m ²)	61. Toplam yapı sayısı	62. Toplam bölümler toplam alanı (m ²)
1	8000	1	8000
63. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	64. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	65. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	66. Yapıların yerleşim alanı (m ²)
1	8000	1	8000
67. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	68. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	69. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	70. Yapıların yerleşim alanı (m ²)
1	8000	1	8000
71. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	72. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	73. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	74. Yapıların yerleşim alanı (m ²)
1	8000	1	8000
75. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	76. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	77. m ² maliyeti (TL)	78. Yapıların yerleşim alanı (m ²)
1	8000	288	2053200
79. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	80. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	79. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	80. Yapıların yerleşim alanı (m ²)
1	8000	634425	2053200
81. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	82. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	81. Yapıların yerleşim alanı (m ²)	82. Yapıların yerleşim alanı (m ²)
1	8000	2053200	2053200

Yapının Teknik Özellikleri		88. Tesisatlar		89. Otak Kullanım Alanları		90. Yapının Yapı Sistemleri	
83. İncelenen yapıların yapı türleri		84. Tesisatlar		85. Otak Kullanım Alanları		86. Yapının Yapı Sistemleri	
83. İncelenen yapıların yapı türleri		84. Tesisatlar		85. Otak Kullanım Alanları		86. Yapının Yapı Sistemleri	
83. İncelenen yapıların yapı türleri		84. Tesisatlar		85. Otak Kullanım Alanları		86. Yapının Yapı Sistemleri	
83. İncelenen yapıların yapı türleri		84. Tesisatlar		85. Otak Kullanım Alanları		86. Yapının Yapı Sistemleri	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenememesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanların tamamlanmış ve kullanılabılır olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komünik, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
91. Belgeli tarihi	94. Belgeli no.	95. Blok no.	96. Bölümler toplam alanı (m ²)	97. Konutun toplam daireli oda sayısı							
/ /	/ /	/ /	/ /	1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
98. Daire sayısı				99. Pafta olan daire sayısı							
/ /				/ /							
100. Bir dairenin yerleşim alanı				/ /							

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsatı veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden			3. Ruhsatın onay tarihi 12.06/2006		4. Ruhsat no. 241			Ruhsat Takip No. <input type="checkbox"/>					
İl: ESKİŞEHİR		8. İmar planı onay tarihi 27.10.2005		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 200		5. Parça 25A24D3A		6. Ada no. 104		7. Parsel no. 16					
İlçe: MERKEZ		11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) FABRİKA-26.770		12. Tapu tescil belgesi veren kurum ORGANİZE SANAYİ BL.MD.LÜĞÜ		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 20.03.2006 2/08193-722		10. İmar durumu tarihi ve no.su		17. Planlanan inşaat başlangıç tarihi 25.05.2006					
Bucak: _____		14. Zemin etüdü onay tarihi Nis.06		15. ÇED Raporu onay tarihi / / 200		16. Planlanan inşaat bitir tarihi 25.12.2006		18. Ruhsatın geçeri tarih ve no.su		19. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200					
Köy: _____		19. Adı, soyadı, ünvanı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		24. Adı, soyadı, ünvanı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		25. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET		34. Adı, soyadı, ünvanı		35. Oda sicil no.					
Belediye: _____		20. Bağlı olduğu vergi dairesi BATTALGAZI		27. Bağlı olduğu vergi dairesi BATTALGAZI		28. Vergi dairesi sicil no. 459 003 1804		36. Büro tescil no.		37. Oda belge no.					
Mahalle: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		21. Vergi dairesi sicil no. 459 003 1804		29. Sipariş no. ESKİŞEHİR		31. Mülkiyet durumu SAN. ve TİC. A.Ş.		38. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15. CADDE ESKİŞEHİR		39. İşletme tarihi ve no.					
Muhtarlık: ŞEHİTLER BULVARI		22. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15. CADDE ESKİŞEHİR		23. İmza 		32. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15. CADDE ESKİŞEHİR		33. İmza 		40. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15. CADDE ESKİŞEHİR					
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı FABRİKA		43. Ünite Sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 6600		45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 6600		48. Toplam taban alanı (m ²) 6.600			
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 6600		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 6.600		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 2			
56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m) 7.50		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı B		60. Yapının grubu		61. 1m ² maliyet (YTL) 205		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 1353000			
63. Yapının arsa değeri (YTL) 588.940		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 1.941.940		65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klîma		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Anıtma 68. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığılma (kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input checked="" type="checkbox"/> Pref panel <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER															
73. Onay tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tes. no.		77. Oda bel. no.		78. Adresi		79. İmza			
Mimar		AYDIN KÖSE		23635		26.090		26.06.320488		CUMHURİYE MH. TERSEL SOK. ATA İŞ MRK. KAT.4/10 ESKİŞEHİR					
Statik		HASAN DOĞAN		49860		26/21075		006-0486		H. POLATKAN BULVARI YÖRÜKOĞLU SK. N NO:153/B ESKİŞEHİR					
Elektrik		ZEKİ SÜREK		1012		25/0053715				İSTIKAL MH. DİLEKLİ SOK. DOĞAN İŞHANI NO:3/16 ESKİŞEHİR					
Mekanik tesisat		CAFER ÖKSÜZ		18320		322		26/07		VİŞNELİK MH. SAVAŞ CD 52/B ESKİŞEHİR					
Harta		SELAHATTİN KILIÇ		1915		1072.02.29A		633		ATATÜRK CD. NO:7/A ESKİŞEHİR					
Zemin Etüdü															

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 318293

1. Belgeli Yapan Kurum: **ESKİŞEHİR SAN ODASI(ODB)** **Yapı Kullanma İzin Belgesi** **02.01.2009** **202**

2. Belgeli yapılan yapının adresi: **ESKİŞEHİR** **İlye ODUNPAZARI**

3. ESKİŞEHİR **İlye ODUNPAZARI** **Köyü:**

4. ESKİŞEHİR SAN ODASI(ODB) **Şehitler**

5. Mahalle: **ODB** **Mahalle numarası:** **2**

6. Meydan, Bulvar, Cadde, Anaokulu Adı: **ŞEHİTLER**

7. Cadde/ Sokak numarası: **1203** **Değer No:** **31**

8. Etki adı: **Mevki Adı:**

9. Y. Parçe No: **03A2403A** **4. Ada No:** **104** **3. Parçe No:** **16** **6. Blok no:**

10. 12. Belgeli esas nitelik: **1. Yık Yapı** **2. Yıkma** **3. Yenileme** **4. Ek Bina** **5. Ekli Bina** **6. İnce** **7. Değiştir**
8. Parçele **9. Değiştir** **10. Restorasyon** **11. Zeminde** **12. Kaldırım Değiştirme** **13. Zemin** **14. İnşaatın Yenileme**

11. 13. İş yapma niteliği tarihi: **12.06.2008** **14. İş yapma niteliği tarihi:** **24.1** **15. İş yapma niteliği tarihi:** **16. İş yapma niteliği tarihi:** **17. Yıkılma niteliği tarihi:**

18. Yıkılma niteliği tarihi: **19. Tashih niteliği tarihi:** **20. İmar planı emyal tarihi:** **21. İmar durumu tarihi:** **22. İmar durumu tarihi:**

23. Zemin emyal tarihi: **24. ÇED raporu emyal tarihi:** **25. Tapu kayıt belgesi tarihi:** **26. Tapu kayıt belgesi tarihi:**

27. Tapu kayıt belgesi alınan kurum: **ODUNPAZARI 1 BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.** **28. Parçele emyal tarihi:** **29. Parçele emyal tarihi:** **30. Parçele emyal tarihi:**

Yapı Sahibinin **Yapı Mütahhhidinin** **Şantiye Şefinin**

31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: **HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC A.Ş.** **41314225574**

32. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: **HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC A.Ş.** **41314225574**

33. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: **BATTALGAZI** **47. Adı soyadı, ünvanı:**

34. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: **ORG. SAN BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO:31 ESKİŞEHİR** **48. Adı soyadı, ünvanı:** **ORG. SAN BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO:31 ESKİŞEHİR** **49. Adı soyadı, ünvanı:**

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55. Kuruma arzına göre yapılan belgenin bölümleri ile ilgili alanlar: **1 (2511) Sanayi binaları** **56. Bölgenin bitiren sayısı:** **1** **57. Yıkılma (m2):** **6600**

Yapı İle İlgili Özellikler

58. Beton yapı sayı: **1** **59. Yıkılma belgesi bölün sayısı:** **1** **60. Yıkılma belgesi bölün sayısı:** **1** **61. Yapının taban alanı(m2):** **6600** **62. Yapı inşaat alanı(m2):** **6600**

63. Toplam yapı sayı: **1** **64. Toplam belgenin bölün sayısı:** **1** **65. Toplam belgenin bölün sayısı:** **1** **66. Toplam taban alanı(m2):** **6600** **67. Toplam inşaat alanı(m2):** **6600**

68. Yapının yitilme alanı sayı: **0** **69. Yapının yitilme alanı sayı:** **0** **70. Yapının toplam kat sayı:** **1** **71. İmar kat sayı:** **1**

72. Yapının yitilme alanı yüzdesi(%): **0** **73. Yapının yitilme alanı yüzdesi(%):** **0** **74. Yapının toplam yitilme alanı yüzdesi(%):** **7,5** **75. İmar kat yitilme alanı yüzdesi(%):** **0**

76. Yapının emyal: **2** **77. Yapının grubu:** **B** **78. 1+2 m2 malzeme (YTL):** **205** **79. Yapının malzeme (YTL):** **1353000** **80. Yapının emyal değeri(YTL):** **588040** **81. Arsa Dahi yapının malzemesi(YTL):** **1941940** **82. Fiyat Düzeltme katsayısı malzemesi(YTL):** **1353000**

Yapının Teknik Özellikleri

83. İmalat sistemi: **1. Metal çatı sistemi** **2. Beton çatı sistemi** **3. Kar çatı sistemi** **4. Diğer** **5. Diğer çatı sistemi** **6. Diğer çatı sistemi** **7. Diğer çatı sistemi**

84. İmalat sistemi: **1. Beton** **2. Betonarme** **3. Çerçeve** **4. Diğer**

85. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

86. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

87. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

88. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

89. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

90. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

91. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

92. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

93. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

94. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

95. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

96. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

97. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

98. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

99. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

100. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

101. Sıva türü: **1. Sıva** **2. Plaster** **3. Diğer** **4. Diğer** **5. Diğer**

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin **Konut İle İlgili Özellikler**

99. Daire sayısı: **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7+**

100. Parke olan daire sayısı:

101. Bir dairenin yığılıpılığı:

TOPLAM

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-12-2023-17:12



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182523804120	2023011596648142	80412

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	24133/2
Taşınmaz Kimlik No:	117179231	AT Yüzölçüm(m2):	42346.83
İl/ilçe:	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:	36/3572	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Karkas Fabrika Binası Ve Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612041170	(SN:8305251) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42346.83	42346.83	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/	-

1 / 3

						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 alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da syenen kabul edilmiş sayılır.	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Odunpazarı - 06-04-2023 13:32 - 15928	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Odunpazarı - 13-04-2023 14:24 - 17337
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Odunpazarı - 75.YIL Mah. - (Aktif) - 24133 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:8305251) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.0 0 TL	Odunpazarı - 13-04-2023 14:24 - 17337	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wJH3Sln9yKB kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-12-2023-17:12



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182523804120	2023011596648142	80412

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	24133/3
Taşınmaz Kimlik No:	117179236	AT Yüzölçüm(m2):	26770.44
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:	36/3573	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Karkas Fabrika Binası Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
612041222	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26770.44	26770.44	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/	-

1 / 3

						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 alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Odunpazarı - 06-04-2023 13:32 - 15928	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ


İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis 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 14:21 - 17335	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tecil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Odunpazarı - 75.YIL Mah. - (Aktif) - 24133 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.0 0 TL	Odunpazarı - 13-04-2023 14:21 - 17335	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pDx6T_thqj5 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / ŞEHİTLER (Bulvar) / 33 - 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
342892163	24133	2	İ25A24D3A	-	Bina Ana Giriş	-	-	33	2168851604	-	Fabrika	Özel	İskan	-

[Doğrula](#)

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2168851604

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

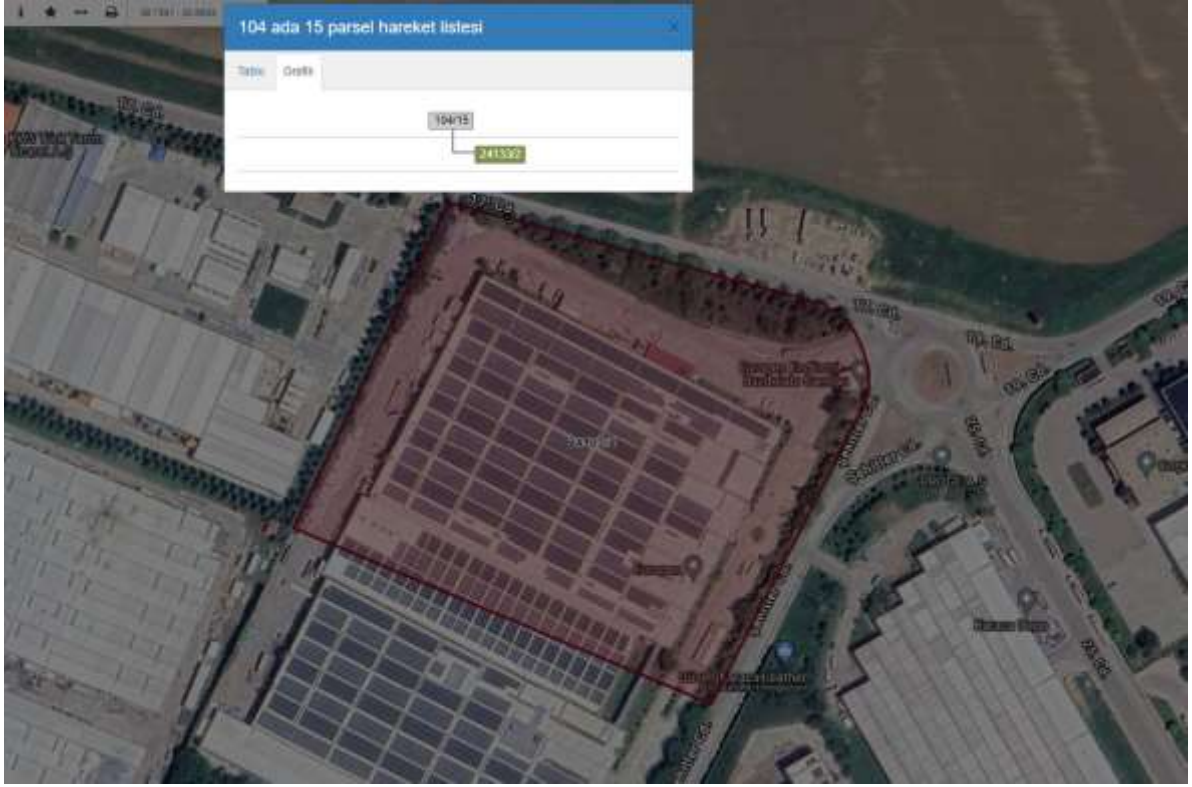
ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / ŞEHİTLER (Bulvar) / 31 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kulla



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
345293930	24133	3	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	31	2171251529	-	Sanayi	Özel	İskan	-

[Doğrula](#)

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2171251529





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ESKİŞEHİR		
	İlçe: ODUNPAZARI		
	Mahalle/Köy: YASSIHÖYÜK		
	Mevki:		
	Ada: 104	Parsel: 15	
	Yüz Ölçümü: 42.342,45 m ²	Cilt/Sayfa No: 27 - 2650	
	Niteliği: KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	42.342,45

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	5372823	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	09/08/2021 - 30608	Veriliş Tarihi : 09/08/2021 Mahir CENGİZ Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Yeni

İli	ESKİŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ODUNPAZARI						
Mahallesi	ASSIHÜYÜK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	I25A24D3A	104	16		ha	m ²	dm ²
					26.770,41		
Niteliği	KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 5372824						
Edinme Sebebi	Tamamı: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI 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: 145.040,5 YTL - bedel karşılığında. LEHTAR: ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEYHTAR: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YEVMIYE :08/05/2007 - 8293						
Sahibi	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	22801	27	2651		18/07/2017	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Cafer ÖRSEK Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin devri için bakanlık onayları için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kurumu Kurulmuş ise adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmelidir.							

D.M.O. Başım İgl. Md.

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
Barış 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 : Kadirli
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 uyarınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey 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 mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan