



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi
İmişehir Mahallesi
17442 Ada 1 Parsel Fabrika
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	05.12.2023 / Öİ -2023.775
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 17442 ada 1 parselde yer alan fabrika değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Eskişehir Organize Sanayi İmişehir 1. Gelişme Bölgesi, 75. Yıl OSB Mahallesi, 2004. Cadde, No:2 Odunpazarı / ESKİşEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 07.12.2023, Rapor Tarihi: 12.12.2023, Rapor No: Öİ-2023.775
Arsa Yüzölçümü (m²)	128.192,96 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 82.272 m ² Mevcut: 83.570 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368 - Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUBAY (Spk No: 400209 - Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması profesyonel değerlendirme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan 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-2023.775 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 tesisiyle Europen Türkiye'deki en büyük sanayi kuruluşlarından biri oldu.

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 17442 ada 1 parsel üzerindeki fabrika taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Eskişehir Organize Sanayi İmişehir 1. Gelişme Bölgesi, 75. Yıl OSB Mahallesi, 2004. Cadde, No:2 Odunpazarı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan fabrikadır. Söz konusu taşınmazlar Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, İmişehir Mahallesi, Eskişehir Organize Sanayi İmişehir 1. Gelişme Bölgesinde konumludur. Taşınmaz bölgenin yeni hizmete açılan EOSB 1. Bölge ile İmişehir 1. Gelişme bölgesini birbirine bağlayan bağlantı yolu üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 7 km. ilerlenir ve sola 2004. Cadde ile kesişiminde köşede konumludur. 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'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. Eskişehir'de yatırımcıların artan talepleri doğrultusunda EOSB yönetimi İmişehir – Kalkanlı Mahalleleri arasında kalan bölgede yaklaşık 4,8 milyon m² alanlı olacak şekilde İmişehir 1. Gelişim Bölgesi planlanmıştır. Bölge yaklaşık 2017 yılında başlayan çalışmalar ve ilk arsa tahsisleri ile yatırımlar başlamıştır. 2020 yılı sonu itibariyle toplam 56 yatırımcıya 1,1 milyon m²'lik yeni arsa tahsisi gerçekleştirilmiştir. Bölgedeki yapılaşma oranı yaklaşık %25 seviyesindedir. Bölge yeni gelişmekte olması nedeniyle ulaşım özel araçlar ve servis araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaz yakın çevresinde benzer nitelikte fabrikalar inşa edilmiş ve birçok yeni fabrika inşaatı devam etmektedir. Taşınmazın çevresi sanayi mıntıkası şeklinde gelişimi devam eden bir bölge olup, konumlu olduğu 1. Gelişim Bölgesinde yatırımcılara arsa tahsisi hızla devam etmektedir.

3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu taşınmaz tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	İMİŞEHİR
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	17442
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	128.192,96
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	BİR KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI, İKİ ADET İKİ'ŞER KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE BİR KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE BİR KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	14 / 1425
UAVT	5354970625, 5188165939, 5355731810, 5214865734, 5221432031, 2681261232, 3611530001

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 17:19 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

* Diğer (Konusu: Diğer (Konusu: 492 SY. HARÇLAR KANUNUNA BAĞLI (4) SAYILI TARİFENİN 13/A MD. KAPSAMINDAKİ CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR.) 10/03/2023 tarih 14653 sayı) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) Tarih: 14-03-2023 ve Yevmiye: 11961

* 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) Tarih: 25-02-2022 ve Yevmiye: 9696

* ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14. HUKUK DAİRESİ nin 26/10/2018 tarih 2018/348 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi) Tarih: 26-10-2018 ve Yevmiye: 34417 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* TESCİL ALANLARI TAVZİ KARARI ALINMADIĞINDAN MAHKEME HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUP, HESAP ALANI 47680,84 M2 DİR.(Şablon: Diğer Beyanlar) Tarih: 05-09-2018 ve Yevmiye: 27980 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* TESCİL ALANLARI TAVZİ KARARI ALINMADIĞINDAN MAHKEME HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUP, HESAP ALANI 6579,42 M2 DİR.(Şablon: Diğer Beyanlar) Tarih: 05-09-2018 ve Yevmiye: 27980 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* Diğer (Konusu: ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14.HUKUK DAİRESİ NİN 05/04/2018 TARİH VE 2018/486 ESAS 2018/911 KARAR SAYILI MAHKEME KARARI VARDIR.) Tarih: 18/04/2018 Sayı: 2018/486 ESAS(Şablon: Diğer) Tarih: 03-05-2018 ve Yevmiye: 14148 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* GENEL ALANI HATALIDIR(Şablon: Diğer) Tarih: 25-05-2017 ve Yevmiye: 17336 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 28-03-2016 ve Yevmiye: 10047 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* İŞ BU TAŞINMAZ ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR. SÖZ KONUSU TAŞINMAZ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.(Şablon: Diğer) Tarih: 03-06-2015 ve Yevmiye: 15779

* 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14-01-2015 ve Yevmiye: 959 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) Tarih: 14-01-2015 ve Yevmiye: 959 - **Terkin tarihi bulunmamakla birlikte benzer tarih ve yevmiye nolu aynı takyidat terkin edilmiştir. Bu nedenle bu takyidatında terkin edildiği düşünülmektedir.**

*Diğer (Konusu: İŞBU TAŞINMAZ ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNUN 4916 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 4 MADDESİNİN 7 FIKRASINA GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ,SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) Tarih: 11-05-2007 ve Yevmiye: 8560

Şerhler;

* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14. HUKUK DAİRESİ nin 01/11/2017 tarih 2017/1854 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile)(Şablon: İcra İfas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) Tarih: 03-11-2017 ve Yevmiye: 35867 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

* 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;

* İpotek: TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1000000000.00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. Tarih: 13-04-2023 ve Yevmiye: 17349

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 taşınmazın gayrimenkulün 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 konu taşınmaz 1. Etap için düzenlenmiş 23.01.2019 tarih 2178, 2179 ve 2180 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 18.03.2019 tarih 2198, 2199 ve 2200 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 23.10.2019 tarih 2258, 2259 ve 2260 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 10.11.2020 tarih 2414, 2415 ve 2416 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 12.11.2020 tarih 2422 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 08.12.2020 tarih 1277, 1278 ve 1279 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

2. Etap için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2263 ve 2264 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 22.12.2020 tarih 2447 ve 2448 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 13.04.2021 tarih 1301 ve 1302 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

3. Etap için düzenlenmiş 10.05.2021 tarih 2532 ve 2533 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 20.10.2021 tarih 2632 ve 2633 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı ve 18.10.2022 tarih 2956 ve 2957 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 23.06.2023 tarih 1527 ve 1528 yapı kullanma izin Belgesi bulunmaktadır.

İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde inşası tamamlanmış 1. 2. Ve 3. Etap sanayi yapısı bulunmaktadır. Taşınmazlar projesine uygun inşa edilmiştir. Fabrika yapılarının yanlarında projesinden ayrı olarak ilave sundurmalar inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan büyüme geri dönüştürülebilir nitelikte olup aynı zamanda büyümeler hakkında encümen kararı vs. bulunmamaktadır. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1. Etap projeyi; TGY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ., 2. Etap projeyi; ESKİŞEHİR BAŞARI YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 3. Etap projeyi; ESKİŞEHİR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

OSB alanının tarihsel gelişimi içindeki en önemli kilometre taşlarından ilki, 1997 yılında temeli atılan ve inşa çalışmalarına başlanan "Bilim Parkı"dır. Bu alan içindeki "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi", 10 Nisan 2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "2003/5390 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile yasal olarak kurulmuştur. 2004 yılında ilk, 2005 yılında ikinci piramit bina, 2008 yılında Yazılım Kule hizmete açılarak hem Türkiye hem de

Eskişehir sanayiinin bilimsel ve teknolojik gelişimine önemli katkılar sağlayacak firmaların yer alacağı tesisler kullanıma açılmıştır. Bölge içindeki diğer bir önemli yatırım ise 1998 yılında faaliyete geçen "Doğalgaz Elektrik Santrali"dir. İlk ünitesi 40 MW gücünde olan santral, OSB'deki tüm kuruluşların elektrik ihtiyaçlarını kesintisiz ve düzenli bir şekilde karşılamaktadır. Santralin ikinci ünitesi olan 20 MW gücündeki "Buhar Türbini" yatırımı ise 2001 yılının ilk yarısında devreye alınmıştır. 2005 yılında küçük ve orta büyüklükteki işletmeler için farklı bir fırsat yaratmayı hedefleyen Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, KOBİ-OSB ismini verdiği 550 bin m² alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m²'lik parsel alanına sahip bu bölgede toplam 98 firmaya yer verilmiştir. Yine Eskişehir OSB'nin gelişimi çerçevesinde Türkiye'de tek örnek olan ve lojistik hizmetlerini bünyesinde barındıran "Lojistik Merkez" 2004 yılının başında, bölgede diğer hizmet sektörleri için bir merkez olması planlanan "İş ve Ticaret Merkezi" de 2004 yılının sonunda hizmete açılmıştır. Bölgede faaliyet gösteren firmaların evsel ve endüstriyel nitelikteki atık sularını toplamak üzere 70 bin m² alan üzerinde Atık su Arıtma Tesisi kurulmuş ve 2008 yılında işletmeye alınmıştır. Tesiste ayrıca Akredite Laboratuvar ile doğaya saygılı üretim desteklenmektedir. 2018 yılında yapılan büyütme çalışmaları ile kapasitesi 36.000 m³'e çıkartılmıştır. 2015 yılında yapımına başlanan Atık su Arıtma Tesisi Arıtma Çamuru Kurutma Tesisi de 2016 yılında faaliyete geçmiştir. Bunların dışında Eskişehir OSB'de firmalara fiber optik kablo bağlantısıyla kesintisiz ve yüksek hızlarda internet erişim imkânı sağlanmaktadır.

Eskişehir'de yatırımcıların artan talepleri doğrultusunda EOSB yönetimi İmişehir – Kalkanlı Mahalleleri arasında kalan bölgede yaklaşık 4,8 milyon m² alanlı olacak şekilde İmişehir 1. Gelişim Bölgesi planlanmıştır. Bölge yaklaşık 2017 yılında başlayan çalışmalar ve ilk arsa tahsisleri ile yatırımlar başlamıştır. 2020 yılı sonu itibariyle toplam 56 yatırımcıya 1,1 milyon m²'lik yeni arsa tahsisi gerçekleştirilmiştir. Bölgedeki yapılaşma oranı yaklaşık %25 seviyesindedir. Bölge yeni gelişmekte olması nedeniyle ulaşım özel araçlar ve servis araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaz yakın çevresinde benzer nitelikte fabrikalar inşa edilmiş ve birçok yeni fabrika inşaatı devam etmektedir. Taşınmazın çevresi sanayi mıntıkası şeklinde gelişimi devam eden bir bölge olup, konumlu olduğu 1. Gelişim Bölgesinde yatırımcılara arsa tahsisi hızla devam etmektedir.

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			295.835		
Tüketim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	4,6	-8,2	0,4	-1,3	0,2	0,2	7,6	3,1	4,0		
İnşaat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,3	75,2	73,5	75,4	76,0	76,8	77,1	76,1	77,3	77,4	78,0
İşgücü											
İstihdam (Bin Kişi)	31.058	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	-5.362	-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	21.562	19.258	21.637	20.833	19.951	21.578	22.490		
İthalat (CIF, Milyon \$)	33.601	30.689	31.927	27.985	34.115	26.062	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	-28.722	-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	3.885	4.147	5.079	4.710	4.526	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,8	1,6	1,6	1,6	1,5		
Paraal Bütçelikler (Dönem Sonu, Milyon TL)											
M1 (Yıllık Yüzde Değişim)	61,1	59,4	58,4	63,1	49,4	67,6	64,7	65,2	64,9	64,2	
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	62,9	60,8	59,5	62,0	50,4	68,9	66,1	66,4	66,0	65,4	
Kredi Hacmi (Milyon TL)	7.801.294	8.001.643	8.509.936	8.889.016	9.128.882	9.986.527	10.287.107	10.424.761	10.687.341	10.924.148	
Faiz Oranları (Yüzde)											
TCMB Gecelik 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 Gecelik 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	0,94	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	86,46	76,61	62,45	52,11	40,70	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 aşılara cevap vermeyen bir zatürre görülmesi üzerine SARS-CoV-2 olarak adlandırılan yeni bir koronavirüs teşhis edildi. Kişiden kişiye bulaşabilen virüsün bulaşma oranı 2020 Ocak ortasında büyüme gösterdi. İlerleyen zamanlarda Avrupa, Kuzey Amerika ve Asya-Pasifik'te yer alan çeşitli ülkelerde yaşanan virüs vakaları rapor edilmeye başlandı. 11 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel salgın ilan edildi. 13 Mart 2020'de Avrupa'nın artık koronavirüs krizinin merkez üssü hâline geldiği bildirildi. 19 Eylül 2020 tarihi itibarıyla dünyada 30.701.291 onaylanmış vaka, 22.341.396 iyileşen varken virüs nedeniyle 956.498 hasta hayatını kaybetti.

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

Pandeminin ekonomik çöküntüye yol açmaması için tarihte benzeri görülmemiş mali teşvikler ve parasal genişleme politikaları uygulanmaktadır. Salgının istihdam, tedarik zincirleri ve üretim kapasitesi üzerinde yaratacağı kalıcı tahribatı gidermek için küresel çapta önemli boyutlarda mali tedbirler uygulamaya konulmuştur. Bu süreçte, birçok ülkede merkez bankaları faiz indirimleri gerçekleştirmiş, 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 olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 17442 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiş 3 adet fabrika ve idari binası, nizamiye binası ile fabrikalara bitişik olacak şekilde makine ekipmanları koruma amaçlı yasal olmayan eklenti sundurma yapıları ve nizamiyenin yanında demir doğrama ve branda çadır şeklinde dinlenme yapısı bulunmaktadır. Konu parsel 128.192,96 m2 yüzölçümlü eğimli bir topoğrafik yapıda ve dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir.

1. Etap; prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ile bir kısmı prefabrik bir kısmı betonarme yapı tarzda zemin + 1 normal katlı idari binası ve çelik taşıyıcı sistem zemin katlı Nizamiye binası inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika idari bina ve nizamiye binası yapıları onaylı mimari projesine uygun konum, kat ve alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrika bölümü üretim alanı, depo ve farklı üretim teknikleri için bölümlere ayrılmış hacimleri şeklinde zemin kat 35.500 m2 alanlı, **İdari Bina;** zemin kat giriş holü, depo, wcler, soyunma odaları, sosyal alanlar, revir, yemekhane, mutfak, idari ofisler, toplantı salonları, teknik hacimler ve laboratuvar hacimleri şeklinde 4390 m2, 1. Normal kat ofisler, toplantı odası, balkon, genel müdür odası, wcler ve bekleme alanı hacimleri şeklinde 1238 m2 alanlı olup toplam 5628 m2 alanlıdır.

Nizamiye binası, zemin kat güvenlik birimi, isg ofisi, wcler, çay ocağı ve ofis hacimleri şeklinde 297 m2 alanlıdır. Fabrika, idari bina ve nizamiye binası toplam 41.425 m2 alanlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.

Fabrika ve idari bina prefabrik taşıyıcı sistemli, duvarları hazır panel kaplı olup çatısı sandviç panel kaplıdır. İdari bina girişi cephesi kompozit kaplama ve cam giydirmedir. Fabrika alanında zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup duvarlar boyalıdır. Fabrika alanı makas altı yüksekliği 8 m. dir. İdari binada zeminler seramik kaplı, ofislerde zeminler halı kaplı duvarlar saten boyalı, ıslak hacimlerde duvarlar seramik kaplıdır. İdari bina kaliteli malzeme ve işçilik ile imal edildiği görülmüştür.

Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika binasının doğu kenarında malzemeleri koruma amaçlı yaklaşık 435 m2 sundurma alanı ve makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 90 m2 kuzeyinde 70 m2 sundurmalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca projesine göre kuzey cephesinde açık sosyal alan olarak gösterilen spor sahası mahallinde helikopter pisti olarak kullanılmaktadır.

2. Etap; prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika ve idari bina yapıları onaylı mimari projesine uygun konum, kat ve alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrika bölümü üretim alanı, wcler, teknik hacim ve akü şarj alanı hacimleri şeklinde 14.575 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan ve yemekhane hacimleri şeklinde 531 m2 alanlı olup toplam 15.106 m2 alanlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Fabrika ve idari bina prefabrik taşıyıcı sistemli, duvarları hazır panel kaplı olup çatısı sandviç panel kaplıdır. Fabrika alanında zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup duvarlar boyasızdır. Fabrika alanı makas altı yüksekliği 8 m. dir. İdari binada zeminler seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar

seramik kaplıdır. Fabrikanın güneyinde makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 42 m2 ve doğusunda 75 m2 sundurmalar yapıldığı tespit edilmiştir.

3. Etap; prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis binası olacak şekilde inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika ve idari bina yapıları onaylı tadilat mimari projesine uygun konum, kat ve alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrika bölümü üretim alanı şeklinde 24.667 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan, rezerv alan, wc'ler, soyunma odaları, duşlar ve yemekhane hacimleri şeklinde 1074 m2 alanlı olup toplam 25.741 m2 alanlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Fabrika ve idari bina prefabrik taşıyıcı sistemli, duvarları hazır panel kaplı olup çatısı sandviç panel kaplıdır. Fabrika alanında zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup duvarlar boyasızdır. Fabrika alanı makas altı yüksekliği 8 m. dir. İdari binada zeminler seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Fabrikanın kuzeyinde makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 40 m2 sundurma, doğusunda paletleri koruma amaçlı yaklaşık 470 m2 sundurma yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca fabrikanın kuzeybatı köşesi parsel sınır duvarında yaklaşık 36 m2 alanlı yağma kümes kulübe depo yapısı yapıldığı tespit edilmiştir.

Parsel sınırları istinat duvarı üzeri tel örgü ile belirlenmiştir. Parselin yapılar dışında kalan bölümünde zeminler sıkıştırılmış saha betonu ile kaplıdır. Çevre düzenlemeleri ve peyzaj çalışmalarının tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelerde yapıların yeni yapıldığı ve kaliteli malzeme ve işçilik ile imal edildikleri görülmüştür. Fabrika binaları çatısına güneş enerji panelleri yerleştirildiği bilgisi alınmıştır. Ayrıca nizamiyenin yanına yaklaşık 235 m2 alanlı demir doğrama profil üzeri branda çadır ile kapatılmış işçi dinlenme alanı yapıldığı görülmüştür. Yapının sökülebilir malzemedan yapılmış olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme konu parsel İmişehir 1. Gelişme Bölgesi içerisinde D200 Ankara-Eskişehir karayoluna cephe parsel olması nedeniyle reklam görünürlük vb. faktörlere göre bölgenin en değerli parsellerinden biridir.



İMAR DURUMU: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel sanayi alanı lejantında yer almakta olup, E: 0,70 H: Serbest imarlıdır. Parselin kuzey ve güney cephelerinden 18 er m., doğu cephesinden 30 m. ve batı cephesinden 33 m. çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

Sayı	7876	ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Tanzim tarihi	18.12.2023
Mahallesi	İMİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ		Adı/Soyadı	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Caddesi/Sokağı	2004. CADDE		ADRES	İMİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 2004.CADDE NO:2 ESKİŞEHİR
PAFTA	I25D10A2B-I25D10A2C I25D10B1A-I25D10B1D		Kat Adedi	PAFTA ÇİZİMİ İZLENİMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.
ADA	17442		Kot Alın.Yer	PAFTA ÇİZİMİ İZLENİMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.
PARSEL	1		Subesman Kotu	PAFTA ÇİZİMİ İZLENİMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.
İmar Pafta No.	I25D10A2B-I25D10A2C I25D10B1A-I25D10B1D	İMAR FORMÜLÜ	Bina yüksekliği	PAFTA ÇİZİMİ İZLENİMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.
Yüzölçümü (m ²)	128192.96 m ²		Komşu mesafe	18.00
K.A.K.S.	0.70		Arka bahçe mesafesi	30.00
Ön bahçe mesafesi	33.00	Bina derinliği	PAFTA ÇİZİMİ İZLENİMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.	
Cephe				

E=0.70
Yençok=Serbest
1
OA-5.1

17442 ADA

KOORDİNATLAR İTİF

Nokta No	Y	X
1	562065.13	4395321.08
2	562052.23	4395320.89
3	562051.81	4395308.37
4	561943.31	4395414.00
5	561868.50	4395471.08
6	561888.44	4395480.28
7	561886.03	4395486.78
8	561941.01	4395503.48
9	561963.75	4395633.30
10	562012.39	4395897.05
11	562081.17	4395787.18
12	562134.05	4395856.30
13	562144.58	4395857.91
14	562155.08	4395847.60
15	562227.73	4395766.83
16	562353.28	4395696.00
17	562336.08	4395674.80
18	562283.15	4395608.00
19	562284.95	4395582.96
20	562198.74	4395496.17
	562132.84	4395409.40

Öçeği : 4000

İmar Formülü
Tarafından Tanzim ve Kontrol Edilmiştir

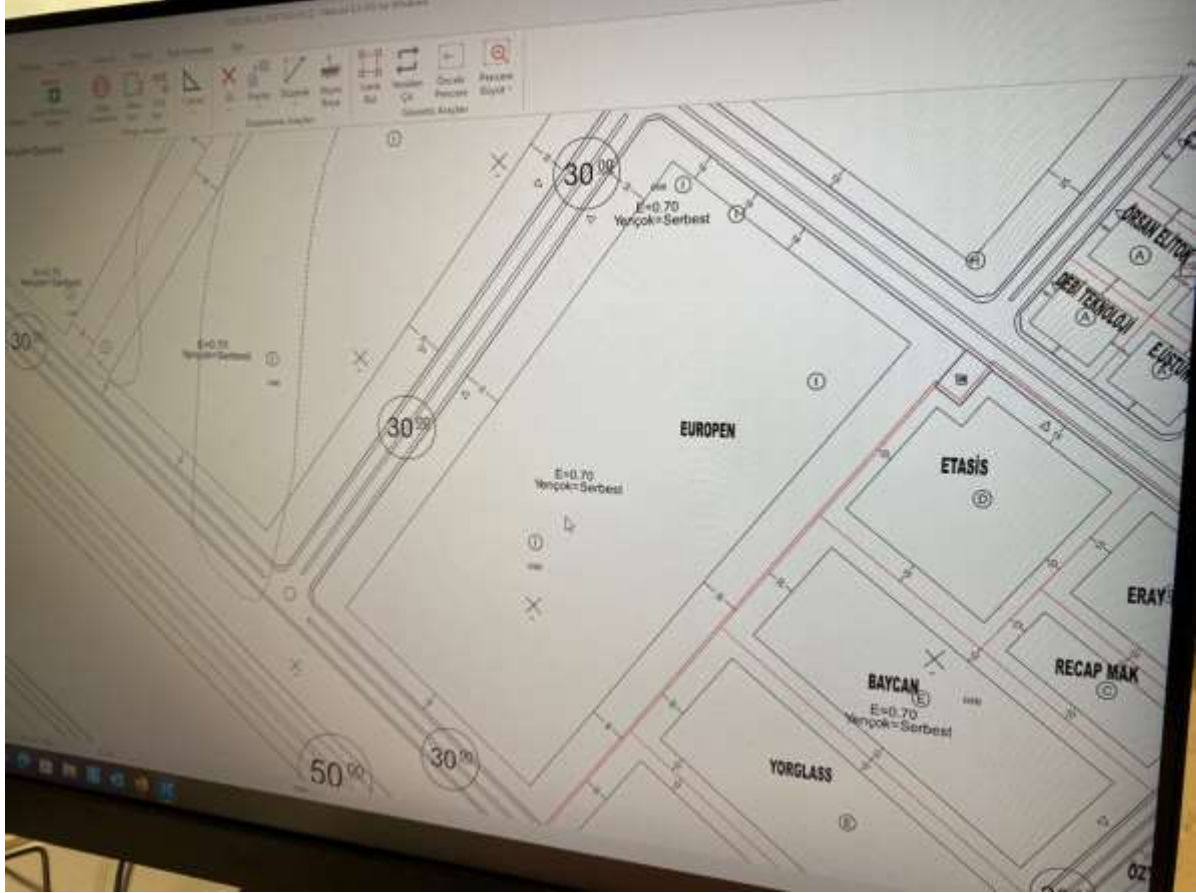
Kemal YEREN
Marka Teknikeri

Necdet YÜREK
Bölge Müdürü

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
EUSB
Bölge Müdürü

AÇIKLAMALAR :

- İmar durumu ve inşaat şartları, geçerli İmar planı ve mevzuat'na uygun olarak boş arsa için yukarıda gösterilmiştir.
- İmar formülü ile yalnız proje tanzim etirilebilir. İnşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
- İş bu İmar formülü ve İnşaat İstikamet Rölövesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti ve düzeltme bulunan formüller geçersizdir.
- Sığınak yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Otopark , Afet bölgelerinde yapılacak yapılar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Parselin tamamı Ö.A 5.1 içinde kalmaktadır. «Mühendislik Problemleri(Şişme-Oturma)Açısından Önemli Alanlar
- Parsel kazı girişli planlanırken, Altyapı bacalarının yer değişikliği yapılamayacağından dolayı OSB altyapı bağlantı bacalarına dikkat edilmesi gerekmektedir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde;

1. Etapta yer alan idari bina ve nizamiye binası için düzenlenmiş 23.01.2019 tarih 2178 ve 2179 sayılı yeni yapı ruhsatı, 18.03.2019 tarih 2198 ve 2199 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu ruhsatlarda yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 olacak şekilde 560 m2 ve 5240 m2 inşaat alanıdır. İdari bina için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2258 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 olacak şekilde 5870 m2 inşaat alanıdır. İdari bina için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2259 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 297 m2 inşaat alanıdır. İdari bina için düzenlenmiş 10.11.2020 tarih 2414 ve 2416 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu ruhsatlarda yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 olacak şekilde 297 m2 ve 5870 m2 inşaat alanıdır. İdari bina için düzenlenmiş 12.11.2020 tarih 2422 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 olacak şekilde 5628 m2 inşaat alanıdır.

1. Etap Fabrika binası için düzenlenmiş 23.01.2019 tarih 2180 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 18.03.2019 tarih 2200 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 35383 m2 inşaat alanıdır. Fabrika binası için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2260 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 10.11.2020 tarih 2415 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 35500 m2 inşaat alanıdır.

2. Etapta yer alan idari bina için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2263 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 22.12.2020 tarih 2447 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde yeni yapı ruhsatında 713 m2 tadilat yapı ruhsatında 531 m2 inşaat alanıdır.

2. Etap Fabrika binası için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2264 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 22.12.2020 tarih 2448 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde yeni yapı ruhsatında 14300 m2 tadilat yapı ruhsatında 14575 m2 inşaat alanıdır.

3. Etapta yer alan idari bina için düzenlenmiş 10.05.2021 tarih 2532 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 20.10.2021 tarih 2632 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 595 m2 inşaat alanıdır. 3. Etapta yer alan fabrika için düzenlenmiş 10.05.2021 tarih 2533 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 20.10.2021 tarih 2632 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 25559 m2 inşaat alanıdır. Ayrıca idari bina için düzenlenmiş 18.10.2022 tarih 2956 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 1074 m2 inşaat alanıdır. Farika binası için düzenlenmiş 18.10.2022 tarih 2957 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 24667 m2 inşaat alanıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde;

1. Etap idari bina için düzenlenmiş 08.12.2020 tarih 1277 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 2 ve toplam 5628 m2 inşaat alanıdır. Fabrika için düzenlenmiş 08.12.2020 tarih 1278 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 ve toplam 35500 m2 inşaat alanıdır. İdari bina (Nizamiye binası) için düzenlenmiş 08.12.2020 tarih 1279 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 ve toplam 279 m2 inşaat alanıdır.

2. Etap idari bina için düzenlenmiş 13.04.2021 tarih 1301 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 ve toplam 531 m2 inşaat alanıdır. Fabrika için düzenlenmiş 13.04.2020 tarih 1302 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 ve toplam 14575 m2 inşaat alanıdır.

3. Etap idari bina için düzenlenmiş 23.06.2023 tarih 1527 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 ve toplam 1074 m2 inşaat alanıdır. Fabrika için düzenlenmiş 23.06.2023 tarih 1528 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 ve toplam 24667 m2 inşaat alanıdır.

Mimari Proje: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

1.Etap yapılara ait bila onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesine göre prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ile bir kısmı prefabrik bir kısmı betonarme yapı tarzda zemin + 1 normal katlı idari binası ve çelik taşıyıcı sistem zemin nizamiye binası planlanmıştır. Fabrika bölümü üretim alanı, depo ve farklı üretim teknikleri için bölümlere ayrılmış hacimleri şeklinde zemin kat 35.500 m2 alanlı, idari bina bölümü zemin kat giriş holü, depo, wcler, soyunma odaları, sosyal alanlar, revir, yemekhane, mutfak, idari ofisler, toplantı salonları, teknik hacimler ve laboratuvar hacimleri şeklinde 4390 m2, 1. Normal kat ofisler, toplantı odası, balkon, genel müdür odası, wcler ve bekleme alanı hacimleri şeklinde 1238 m2

alanlı olup toplam 5628 m2 alanlı ve nizamiye binası zemin kat güvenlik birimi, isg ofisi, wc'ler, çay ocağı ve ofis hacimleri şeklinde 297 m2 alanlı olacak şekilde toplam 41.425 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

2. Etap yapılara ait bila onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesine göre prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis binası planlanmıştır. Fabrika bölümü üretim alanı, wc'ler, teknik hacim ve akü şarj alanı hacimleri şeklinde 14.575 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan ve yemekhane hacimleri şeklinde 531 m2 alanlı olup toplam 15.106 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

3. Etap yapılara ait bila onay tarihli tadilat mimari proje incelenmiştir. Projesine göre prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis binası planlanmıştır. Fabrika bölümü üretim alanı şeklinde 24.667 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan, rezerv alan, wc'ler, soyunma odaları, duşlar ve yemekhane hacimleri şeklinde 1074 m2 alanlı olup toplam 25.741 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

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 piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

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

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

neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkünde 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 bulundurmamak, 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 olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Parselin köşe konumlu olması
- Yapıların yeni olması
- D200 Ankara – Eskişehir karayoluna en yakın parsel olması reklam ve görünürlük avantajı olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Aykırı imalatların bulunması

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

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal 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 konum ve imar avantajlı 1. Bölgede 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 ve -%30 imar ile konum dezavantajı düzeltmesi öngörüldüğünde arsa m² birim fiyatı 2.406 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Büyüktemel Emlak 0 (222) 340 00 06

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde konum ve imar avantajlı 1. Bölgede 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 ve -%30 imar ile konum dezavantajı düzeltmesi öngörüldüğünde arsa m² birim fiyatı 2.765 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Redstone Emlak 0 (222) 224 24 21

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde konum ve imar avantajlı 1. Bölgede 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 ve -%30 imar ile konum dezavantajı düzeltmesi öngörüldüğünde arsa m² birim fiyatı 2.828 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Redstone Emlak 0 (222) 224 24 21

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde konum ve imar avantajlı 1. Bölgede 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 ve -%30 imar ile konum dezavantajı düzeltmesi öngörüldüğünde arsa m² birim fiyatı 2.570 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Urgancı Emlak 0 (532) 235 19 10

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde konum ve imar avantajlı 1. Bölgede 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 ve -%30 imar ile konum dezavantajı düzeltmesi öngörüldüğünde arsa m² birim fiyatı 2.635 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Taner Doğan Emlak 0 (530) 782 26 35

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesinde konum ve imar avantajlı 1. Bölgede 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 ve -%30 imar ile konum dezavantajı düzeltmesi öngörüldüğünde arsa m² birim fiyatı 2.752 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. Gelişme Bölgesinde arsa satışlarının devam ettiği ve arsa rayiç m² birim fiyatının konu taşınmaz gibi çevre yoluna cepheli parsellerin 2750 TL/m² iç kısımda kalan parsellerin ise 2200 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL 1 ARSA HESAP			EMSAL 2 ARSA HESAP		
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
İMAR KONUM DÜZ %30	₺2.406		İMAR KONUM DÜZ %30	₺2.765	
EMSAL 3 ARSA HESAP			EMSAL 4 ARSA HESAP		
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
İMAR KONUM DÜZ %30	₺2.828		İMAR KONUM DÜZ %30	₺2.570	
EMSAL 5 ARSA HESAP			EMSAL 6 ARSA HESAP		
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
İMAR KONUM DÜZ %30	₺2.635		İMAR KONUM DÜZ %30	₺2.752	

Not: Emsal 7, OSB satış fiyatı olduğu için emsal bilgilerde yer almakla birlikte tabloda yer almamıştır. Yukarıdaki analizlerle arsa değerinin (emsallerin indirgenmiş halinin ortalaması 2659,39.TL/m² olarak hesap edilmiş olmakla birlikte yuvarlatılmış halde 2.600.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-) İmişehir 1. Gelişme Bölgesinde satılık arsa emsali bulunmamakta olup, EOSB 1. Bölgede konumlu satılık fabrika ilanlarından yapıların yaşlarına göre bina yapım m² birim fiyatları belirlenerek arsa m² birim fiyatları belirlenmiştir. Arsa emsalleri EOSB 1. Bölgedeki arsalar için olup, İmişehir 1. Gelişme bölgesinde arsa m² birim fiyatlarının imar ve konum dezavantajı olması nedeniyle %30 daha düşük olacağı öngörülmüştür.

4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında EOSB İmişehir 1. Gelişme Bölgede ortalama arsa m² fiyatlarının 2.406-2.828 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. İmişehir 1. Gelişme bölgesinde arsa m² birim fiyatlarının 2200 - 2750 TL/m² arasında olduğu bilgisi OSB Müdürlüğü personelinin şifahi olarak öğrenilmiştir. Konu taşınmaz parselin bölgenin en değerli parseli olması ve alansal büyüklüğü dikkate alınarak arsa m² birim fiyatı 2.600 TL/m² olarak belirlenmiştir.

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 dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; 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. Değerlemede bu yöntem kullanılmıştır.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

17442 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	-	-	2600	333.301.696 ₺	333.300.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	0%	100%	5350	189.925.000 ₺	189.925.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIA	0%	100%	7500	42.210.000 ₺	42.210.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	0%	100%	7500	2.227.500 ₺	2.230.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	0%	100%	5350	77.976.250 ₺	77.975.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIA	0%	100%	7500	3.982.500 ₺	3.985.000 ₺
3. Etap Fabrika	24667	IIC	0%	100%	5350	131.968.450 ₺	131.970.000 ₺
3. Etap İdari Bina	1074	IIIA	0%	100%	7500	8.055.000 ₺	8.055.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						10.350.000 ₺	10.350.000 ₺
Toplam yapı alanı	82272					TOPLAM	800.000.000 ₺

17442 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	-	-	2600	333.301.696 ₺	333.300.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	0%	100%	5350	189.925.000 ₺	189.925.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIA	0%	100%	7500	42.210.000 ₺	42.210.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	0%	100%	7500	2.227.500 ₺	2.230.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	0%	100%	5350	77.976.250 ₺	77.975.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIA	0%	100%	7500	3.982.500 ₺	3.985.000 ₺
3. Etap Fabrika	24667	IIC	0%	100%	5350	131.968.450 ₺	131.970.000 ₺
3. Etap İdari Bina	1074	IIIA	0%	100%	7500	8.055.000 ₺	8.055.000 ₺
Sundurmalar	1298	IA	0%	100%	1050	1.362.900 ₺	1.365.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						10.350.000 ₺	10.350.000 ₺
Toplam yapı alanı	83570					TOPLAM	801.365.000 ₺

Değerleme çalışması, Maliyet Yöntemi ile yukarıdaki verilerle ve hesaplamalarla nihayetlendirilmiştir.

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 ulaşılması yöntemidir.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerinin belirlenmesi, 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 değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

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

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşmış olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

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

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

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirme yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m ² maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m ² satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemede bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet

Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
--	------

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

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

5-2 Asgari Bilgilerden 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

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

5-4 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 parsel üzerinde inşası tamamlanmış 1. 2.ve 3. Etap sanayi yapıları bulunmaktadır. Taşınmazlar projesine uygun inşa edilmiştir. Projelerinden aykırı olarak ilave sundurmalar inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan büyüme geri dönüştürülebilir nitelikte olup aynı zamanda büyümeler hakkında encümen kararı vs. bulunmamaktadır. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

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

17442 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	-	-	2600	333.301.696 ₺	333.300.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	0%	100%	5350	189.925.000 ₺	189.925.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIA	0%	100%	7500	42.210.000 ₺	42.210.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	0%	100%	7500	2.227.500 ₺	2.230.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	0%	100%	5350	77.976.250 ₺	77.975.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIA	0%	100%	7500	3.982.500 ₺	3.985.000 ₺
3. Etap Fabrika	24667	IIC	0%	100%	5350	131.968.450 ₺	131.970.000 ₺
3. Etap İdari Bina	1074	IIIA	0%	100%	7500	8.055.000 ₺	8.055.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						10.350.000 ₺	10.350.000 ₺
Toplam yapı alanı	82272					TOPLAM	800.000.000 ₺

17442 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
	ALAN (m ²)	YAPI SINIF	AMRT. (%)	SEVİYE (%)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	-	-	2600	333.301.696 ₺	333.300.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	0%	100%	5350	189.925.000 ₺	189.925.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIA	0%	100%	7500	42.210.000 ₺	42.210.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	0%	100%	7500	2.227.500 ₺	2.230.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	0%	100%	5350	77.976.250 ₺	77.975.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIA	0%	100%	7500	3.982.500 ₺	3.985.000 ₺
3. Etap Fabrika	24667	IIC	0%	100%	5350	131.968.450 ₺	131.970.000 ₺
3. Etap İdari Bina	1074	IIIA	0%	100%	7500	8.055.000 ₺	8.055.000 ₺
Sundurmalar	1298	IA	0%	100%	1050	1.362.900 ₺	1.365.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye						10.350.000 ₺	10.350.000 ₺
Toplam yapı alanı	83570					TOPLAM	801.365.000 ₺

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 800.000.000 TL (SekizYüzMilyonTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 160.000.000 TL (YüzAltmışMilyonTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 960.000.000 TL (DokuzYüzAltmışMilyonTürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Mevcut Değer : 801.365.000 TL (SekizYüzBirMilyonÜçYüzAltmışBeşBinTürkLirası)

KDV Değeri Mevcut Değer : 160.273.000 TL (YüzAltmışMilyonİkiYüzYetmişÜçBinTürkLirası)

KDV Dahil Mevcut Değer : 961.638.000 TL (DokuzYüzAltmışBirMilyonAltıYüzOtuzSekizBinTürkLirası)

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

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

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

1- Rapor tarihi ve sayısı: 13.01.2023 / Öİ-2023.15

Takdir edilen değer: Yasal Durum: 450.000.000 ₺ Mevcut Durum: 450.490.000 ₺

2- Rapor tarihi ve sayısı: 07.09.2021 / Öİ-2021.630

Takdir edilen değer: Yasal Durum: 121.875.000 ₺ Mevcut Durum: 122.000.000 ₺

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



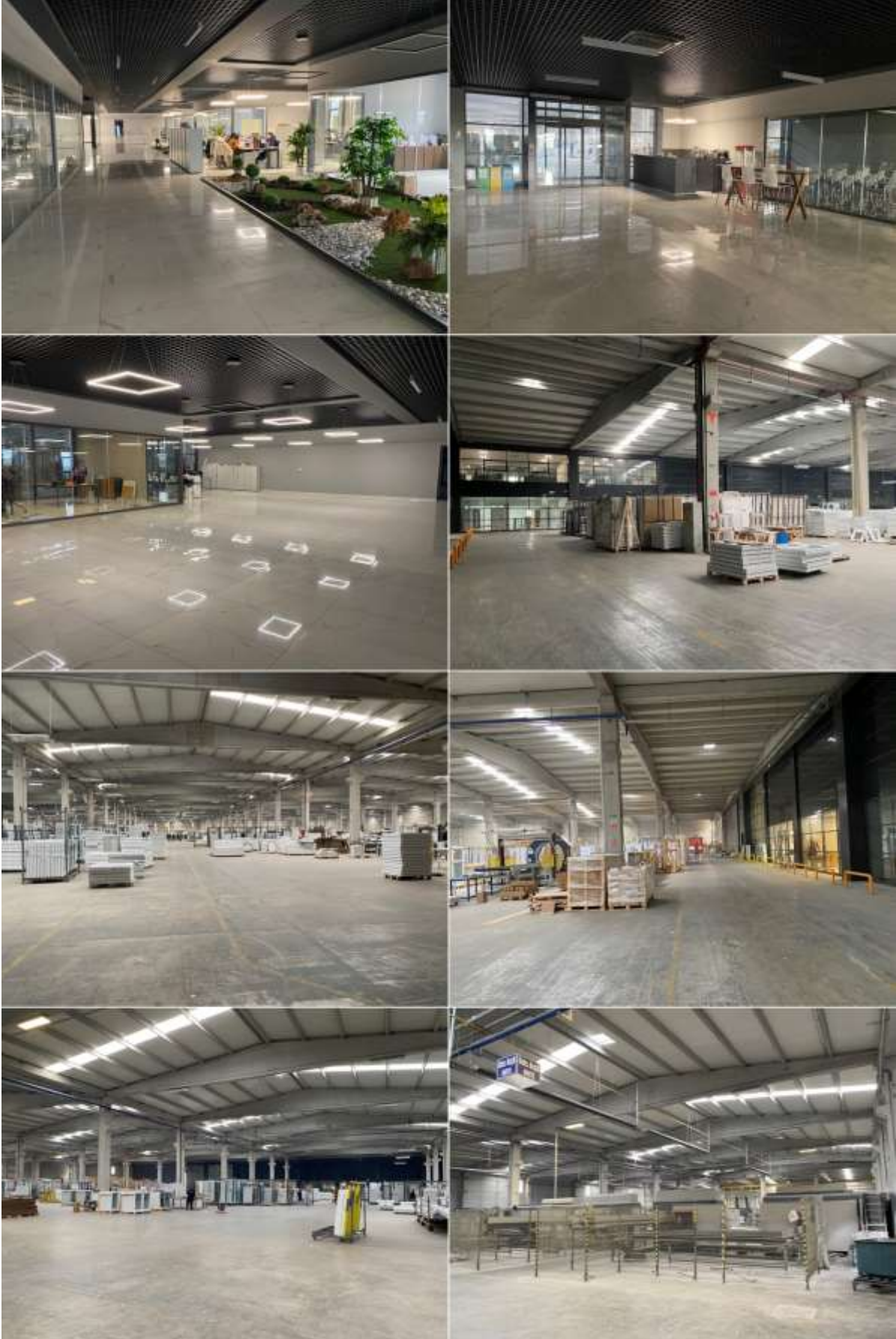


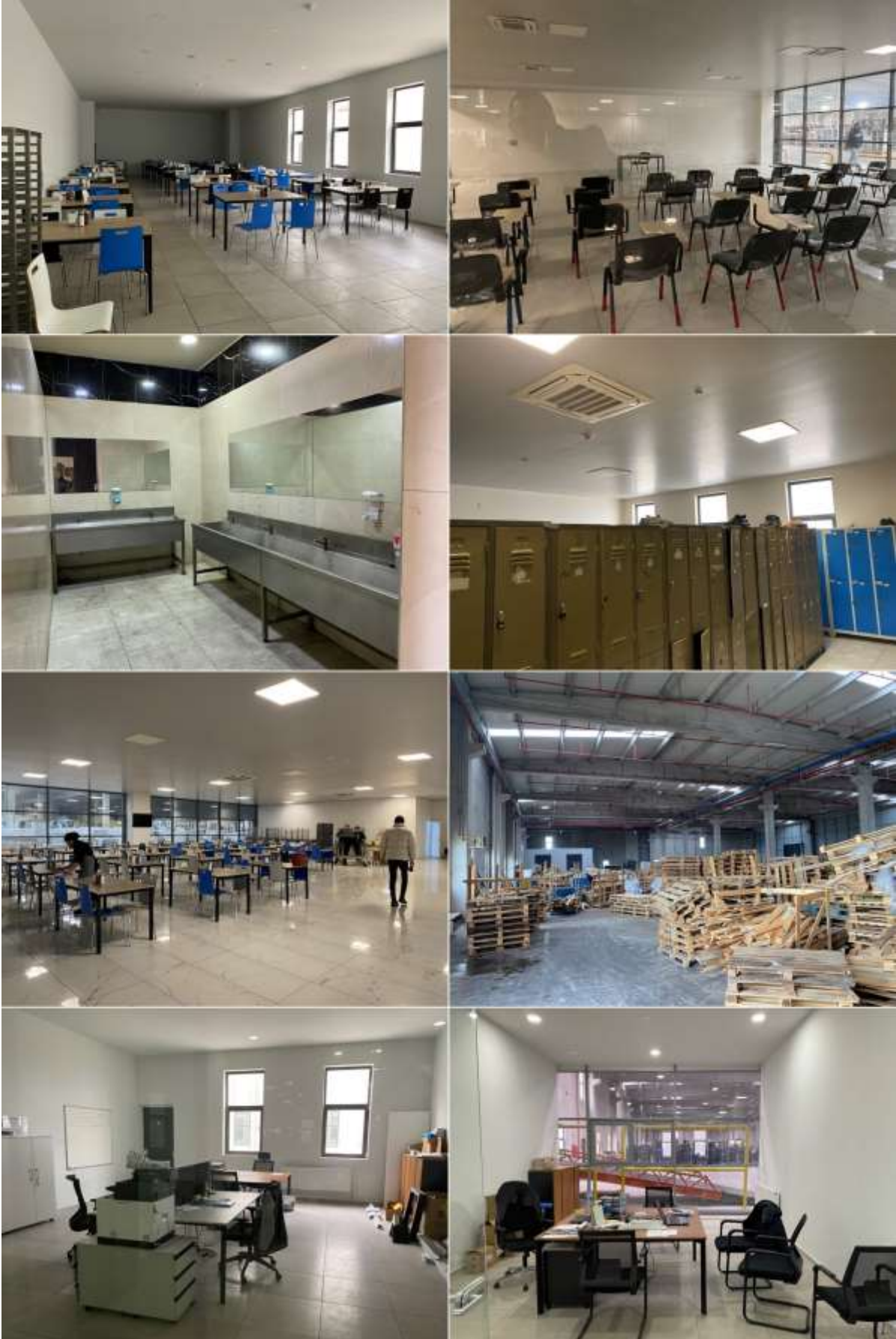


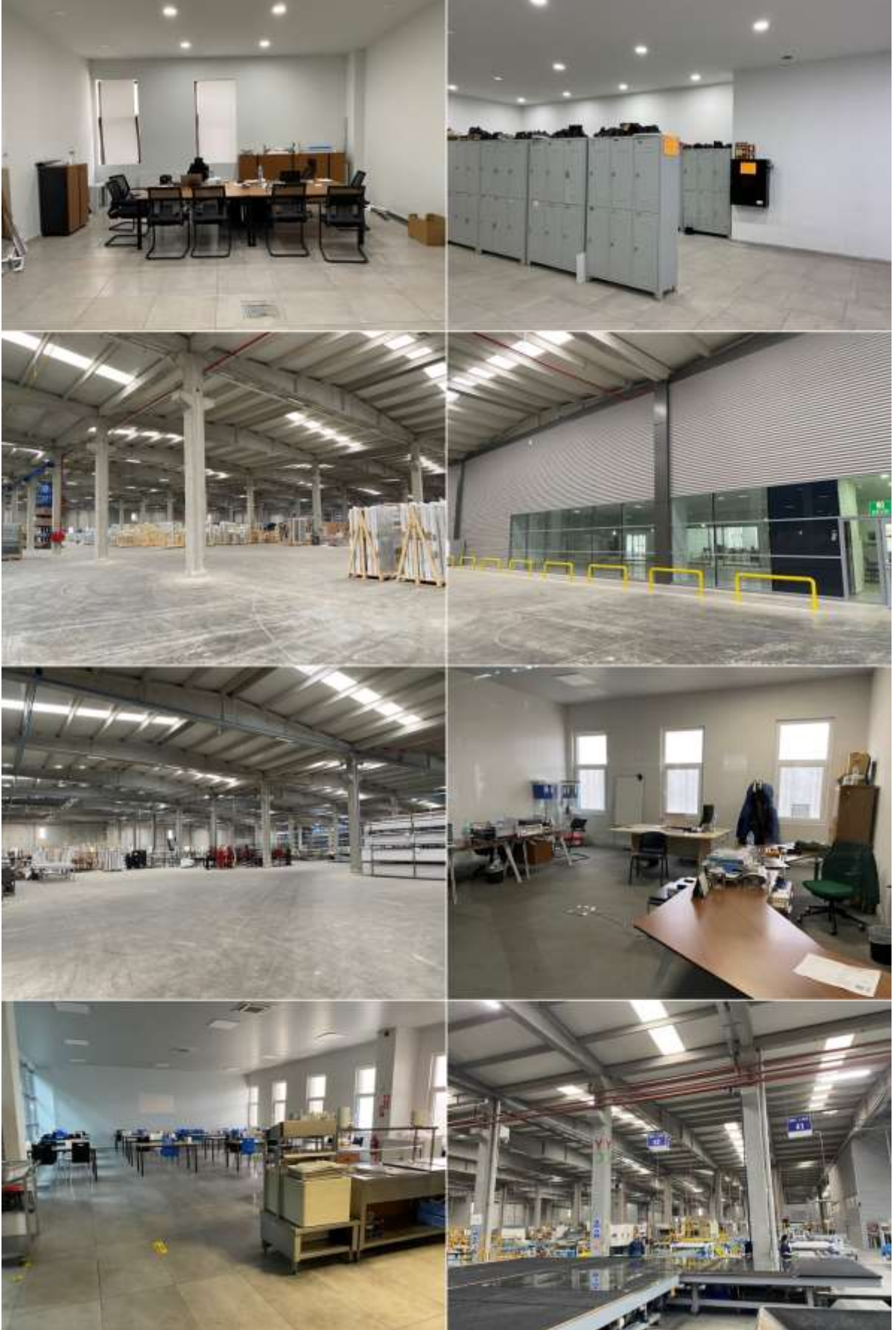












PROJE

senA
p r o j e

İLMAN PROJE TASARIM MİMARLIK İNŞ. VE DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
BİTLİAL İM. / ATATÜRK CD. / KARDEŞLERKAPT. / KAT: 8 / ESKİŞEHİR
TEL-FAKS : 0 302 230 38 38

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	YAPIL DENETİM STATİK TEKESAT ELEKTRİK HAYAT	TOY FATİH BERTİL MEHMET YILDIZ VURAL YAMALI	SU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLAR, RÖLİFÖR, SAKI SAKI FÖR VE SAKAT ESERLERİ KİSİSİ GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAKERİ VE DAVAYI GÜCÜNDEN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİNE İZİNİ VERİLMİŞTİR.
--	---	--	--

ECER ONAYLARI

Erkan TATAR
Mimar Mühürü

ESKİŞEHİR İNŞAAT SANAYİ VE TİC. A.Ş.
EKİBİ

TGY
Mühürü

YAPIL DENETİM ONAYI

**MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ**

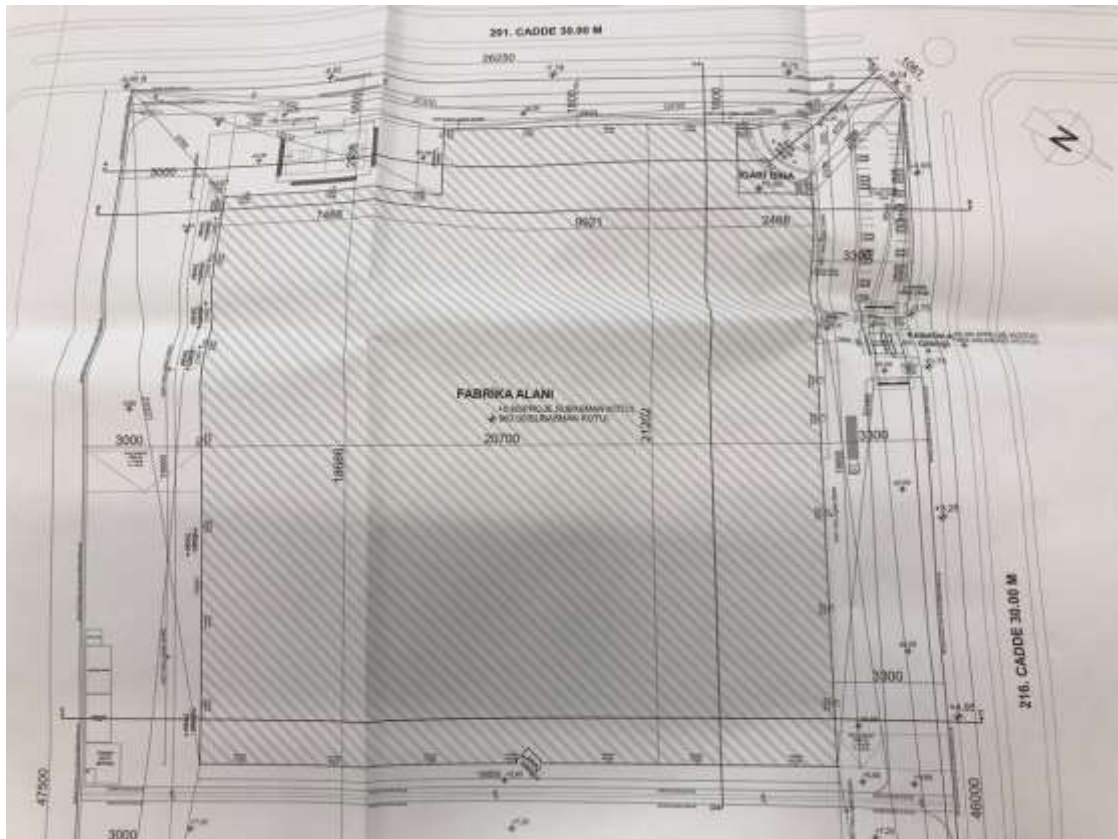
A PLANI PROJESİ, İSİM VE HESAPLARI YAPILANLARI	B PLANI PROJESİ, İSİM VE HESAPLARI YAPILANLARI
1 VERGİ DARESİ TAĞVAŞI	11 VERGİ DARESİ
2 SİCİL NO 422 178 488	12 SİCİL NO
3 SOYAD (Erişim) ÖZTAN	13 SOYAD (Erişim) ESİROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT
4 ADI ÖZNEF	14 ADI SAH VE TİC. A.Ş.
5 İMZA ADI İBRAHİM	15 Mahalle ve Sokak MİSİR-ER G.S.B.
6 DOĞUM TARİHİ 25.05.1979	16 Cadde ve Sokak 216. CADDE
7 DOĞUM İLİ UŞAK	17 Kapı Numarası
8 YERİ İLÇE BAHARZ	18 Tescim Numarası
9 TİCARET MÜHÜRÜ	19 İL ESKİŞEHİR
10 BAĞLI OLDUĞU ODANIN ADI MİMARLAR ODASI	20 İLÇE MERKEZ
11 ODA SİCİL NO 3069	21 YAPILAN İŞİN
12 PLANI PROJESİ, İSİM VE HESAPLARI YAPILANLARI	22 ODA PROJESİ KAYIT NO
13 Adı İsmail GÖNER GÜLTERİN	23 ADA NO 1036
14 Mühürü	24 PARSEL NO 13

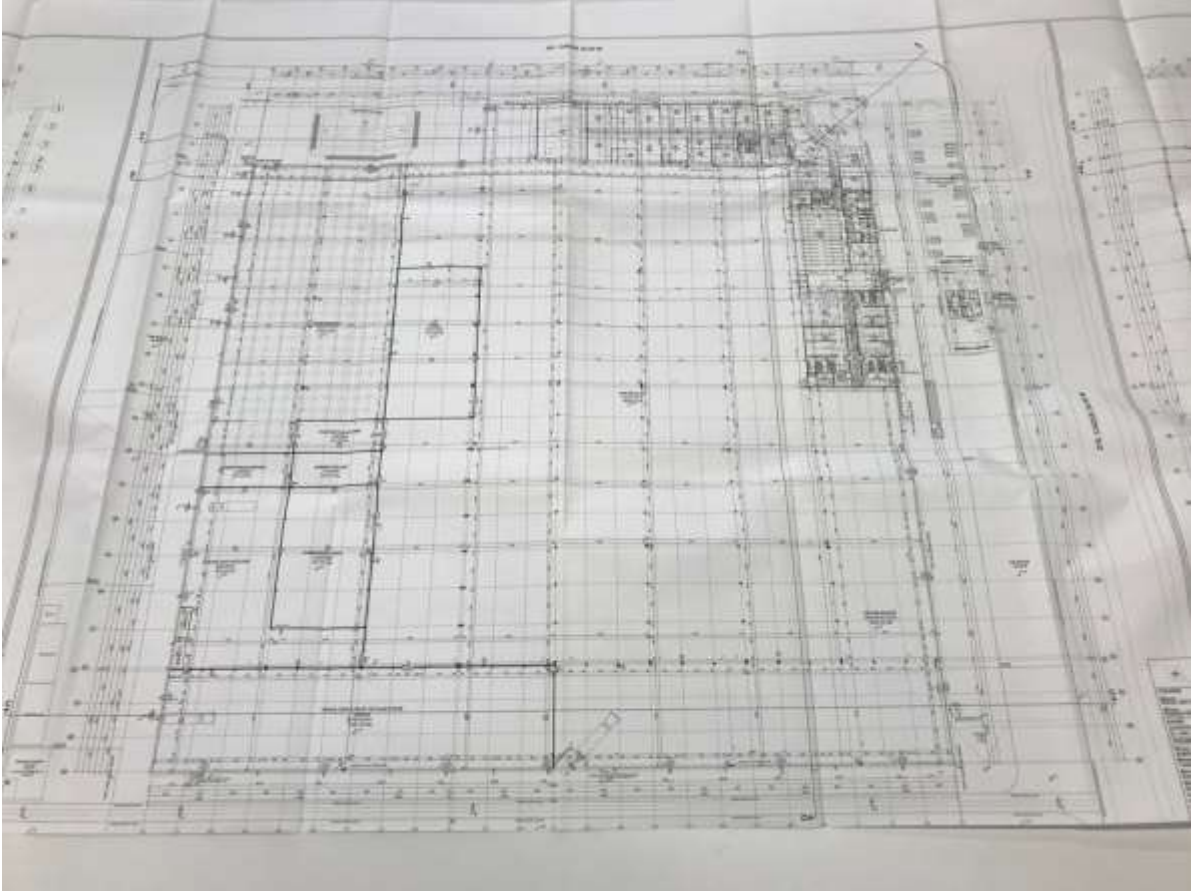
Plan, proje, inşaat ve hesapları yapıldı
Adı İsmail GÖNER GÜLTERİN
Mühürü

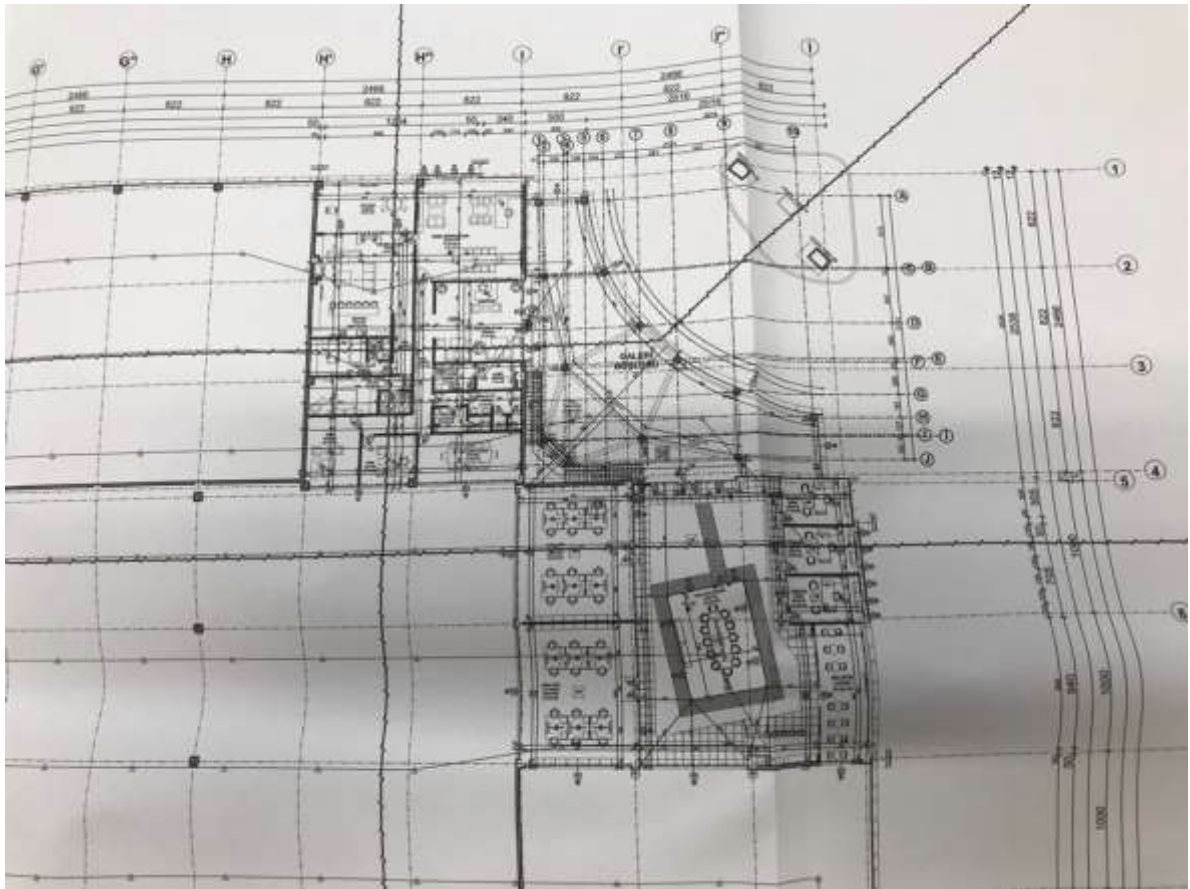
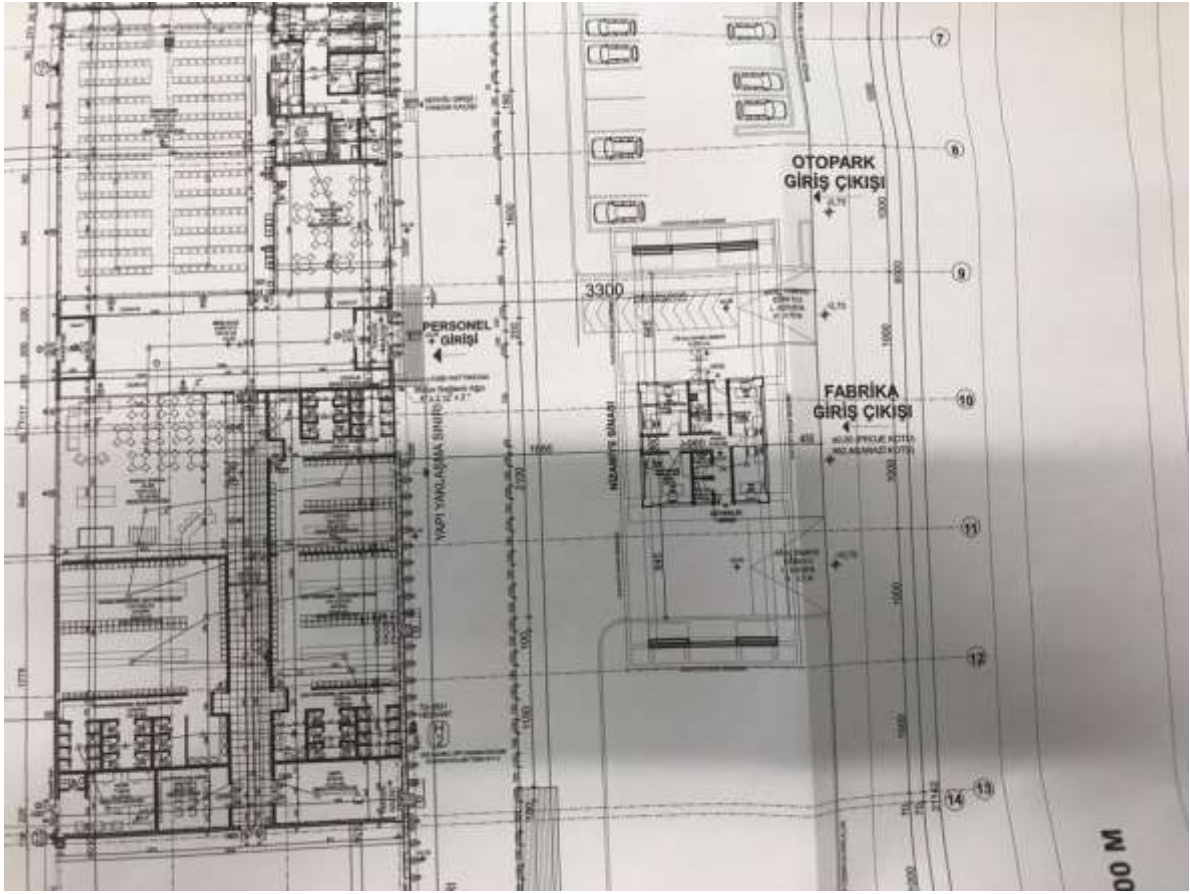
YAPILAN	SANBİ	ESİROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
MÜTEAHHİT	MÜTEAHHİT	HATİPOĞLU PLASTİK İNŞAATÇILIK SAN. VE TİC. A.Ş.
KULLANIM AMACI	KULLANIM AMACI	İMAM + FABRİKA BİNASI

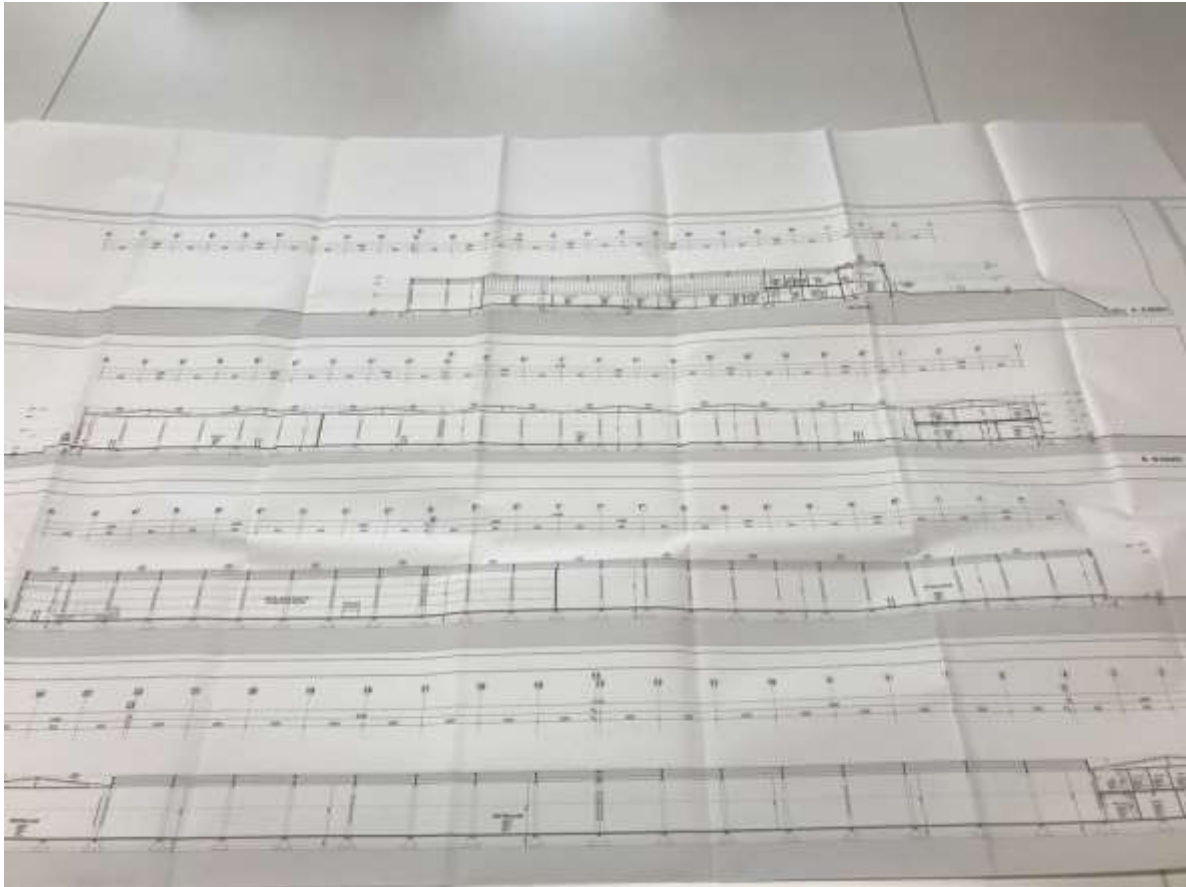
ADRESİN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAKI	PAPATYA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
ESKİŞEHİR	ESKİŞEHİR	MERKEZ	ORGANİZE	201-216-202 CAD.	7200-00428	1036	1	26.08.2018

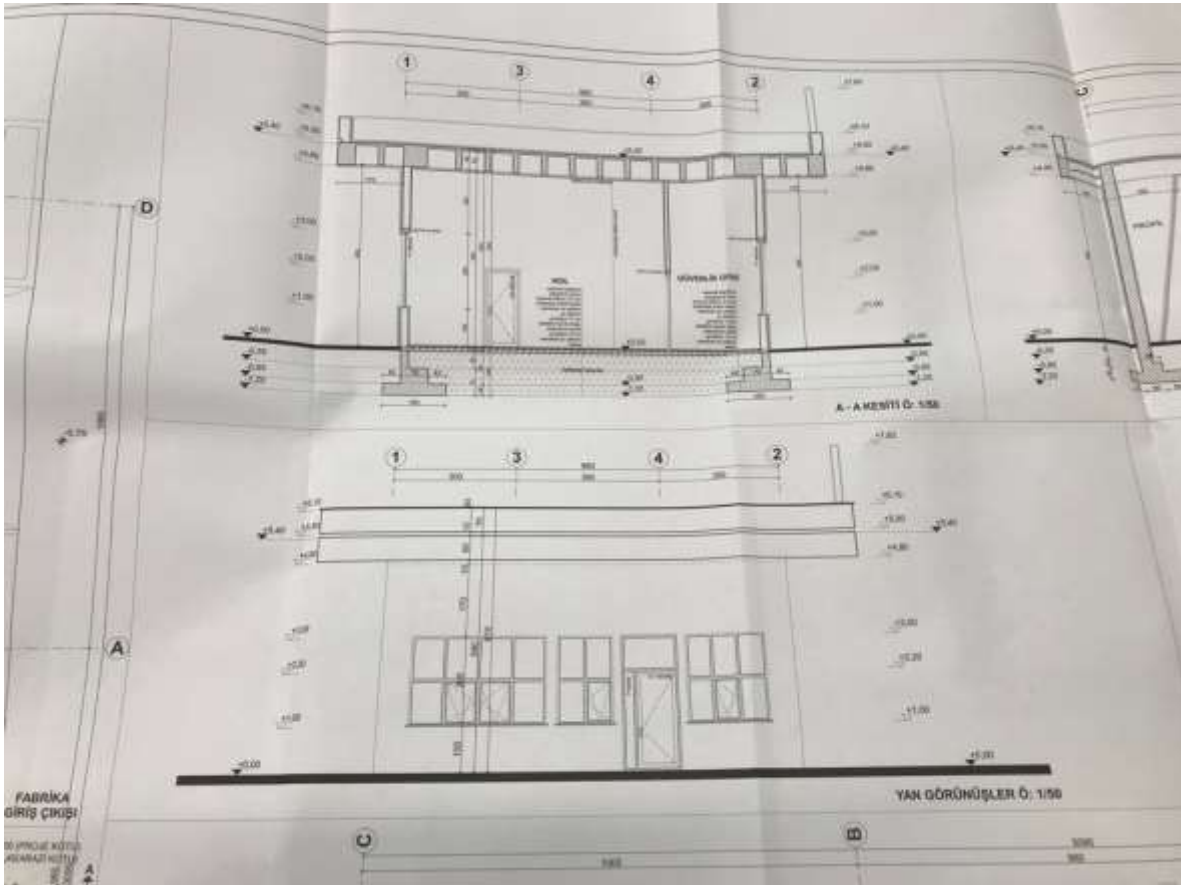
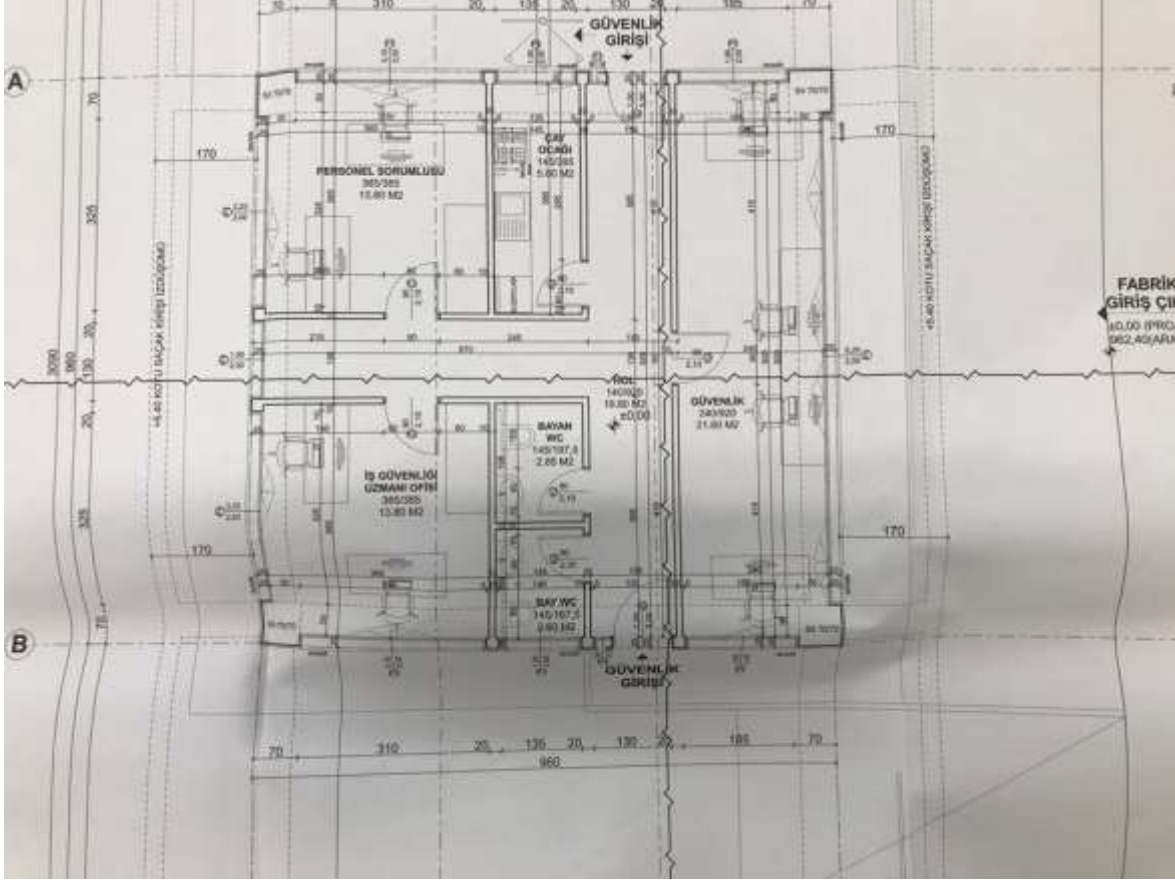
ÖLÇÜLERİ	Alan	Yük	Mülkiyet	Kat	Alan	İnşaat	Tesviye	En Yüksek	En Fazla	Harmanlık
ÖLÇÜLERİ	Metrekare	Metrekare	Metrekare	Metrekare	Metrekare	Metrekare	Metrekare	Metrekare	Metrekare	Metrekare
ÖLÇÜLERİ	30	30	30	21A	41.424,00	1036	1036	1036	1036	1036











senA
DİJİTAL

PLAN PROJESİ YAPIMCI MİMARLIK VE İNŞAAT YATIRIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
 BİTİMLİK MİLLİTARIN CAD. / KARADÖZLERAPTI / KAT. A / ESKİŞEHİR
 TEL/FAX NO : 0332 236 30 30

İNŞAAT PROJESİ KONUTLARI MÜHÜRLEME	YAPIMCI EYÜP ELECTRİK MİMARLIK	MİMARLIK KATİP BİTİMLİK MİMARLIK	İNŞAAT PROJESİ YAPIMCI MİMARLIK VE İNŞAAT YATIRIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ. KARADÖZLERAPTI / KAT. A / ESKİŞEHİR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
--	---	--	---

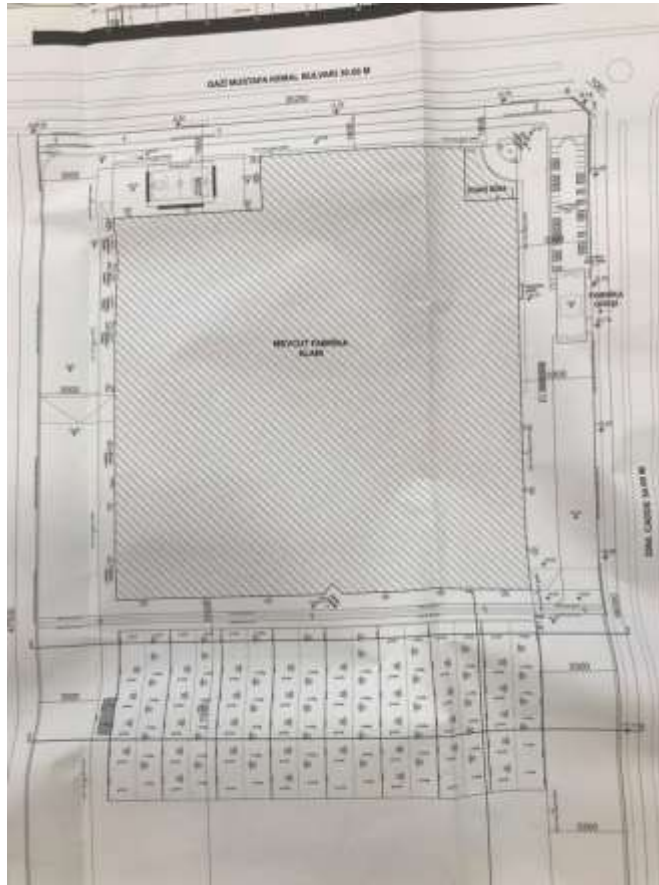
İNŞAAT PROJESİ
 MİMARLAR ODASI
 ESKİŞEHİR ŞUBESİ

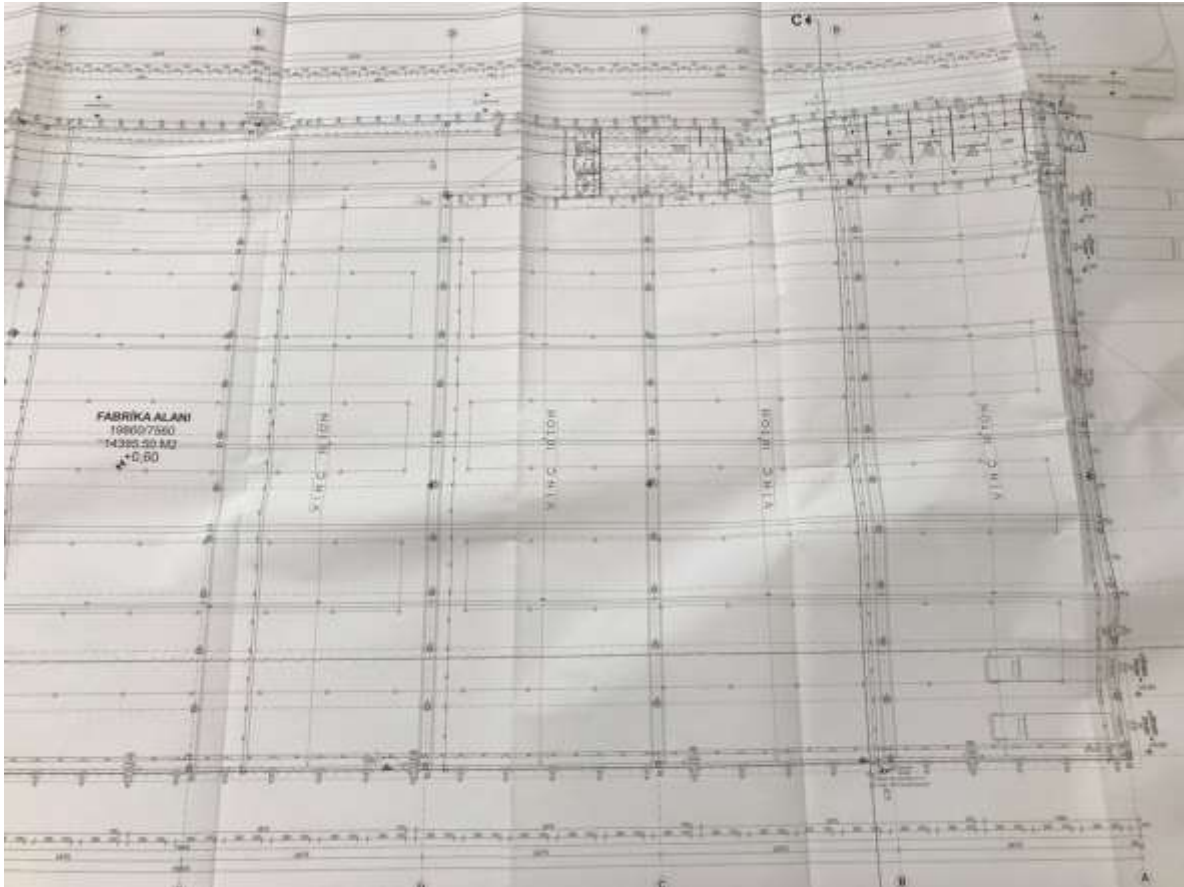
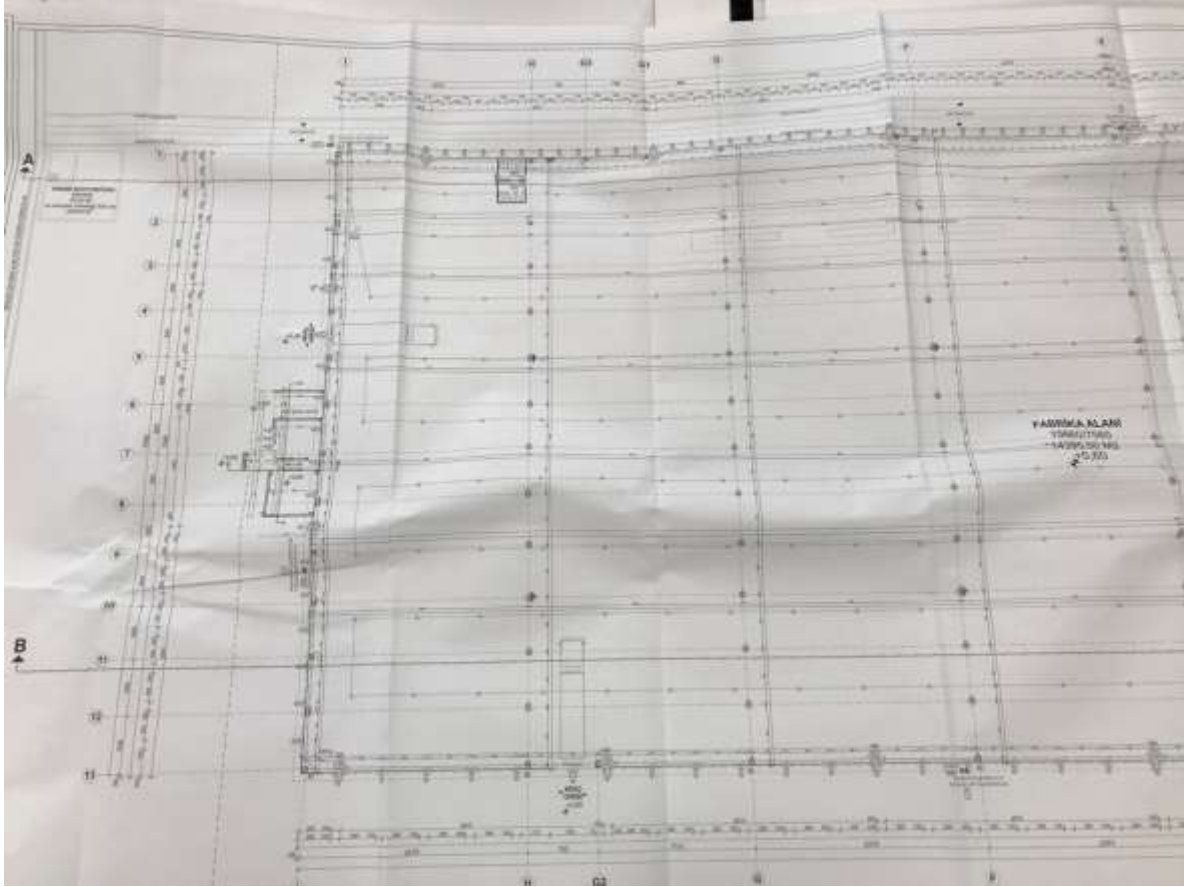
TETKİK EDİLMİŞTİR

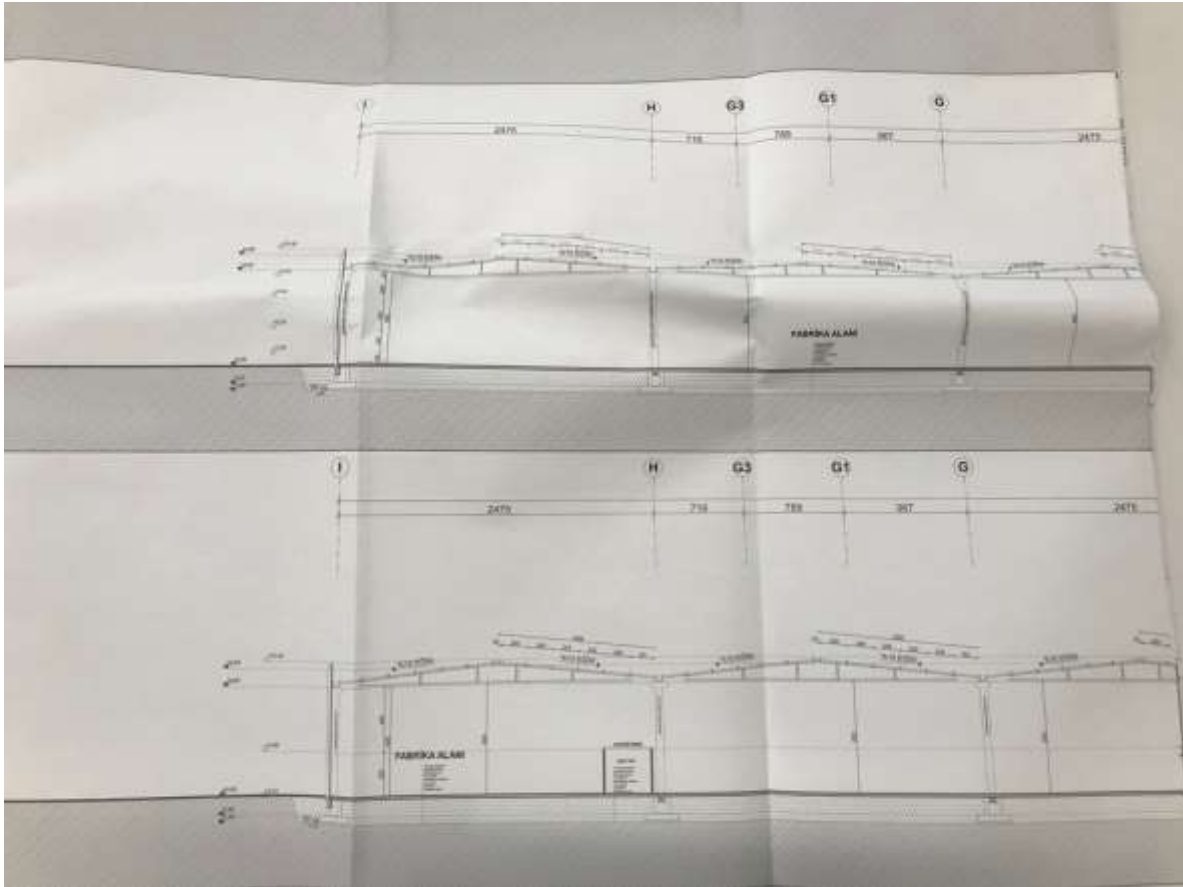
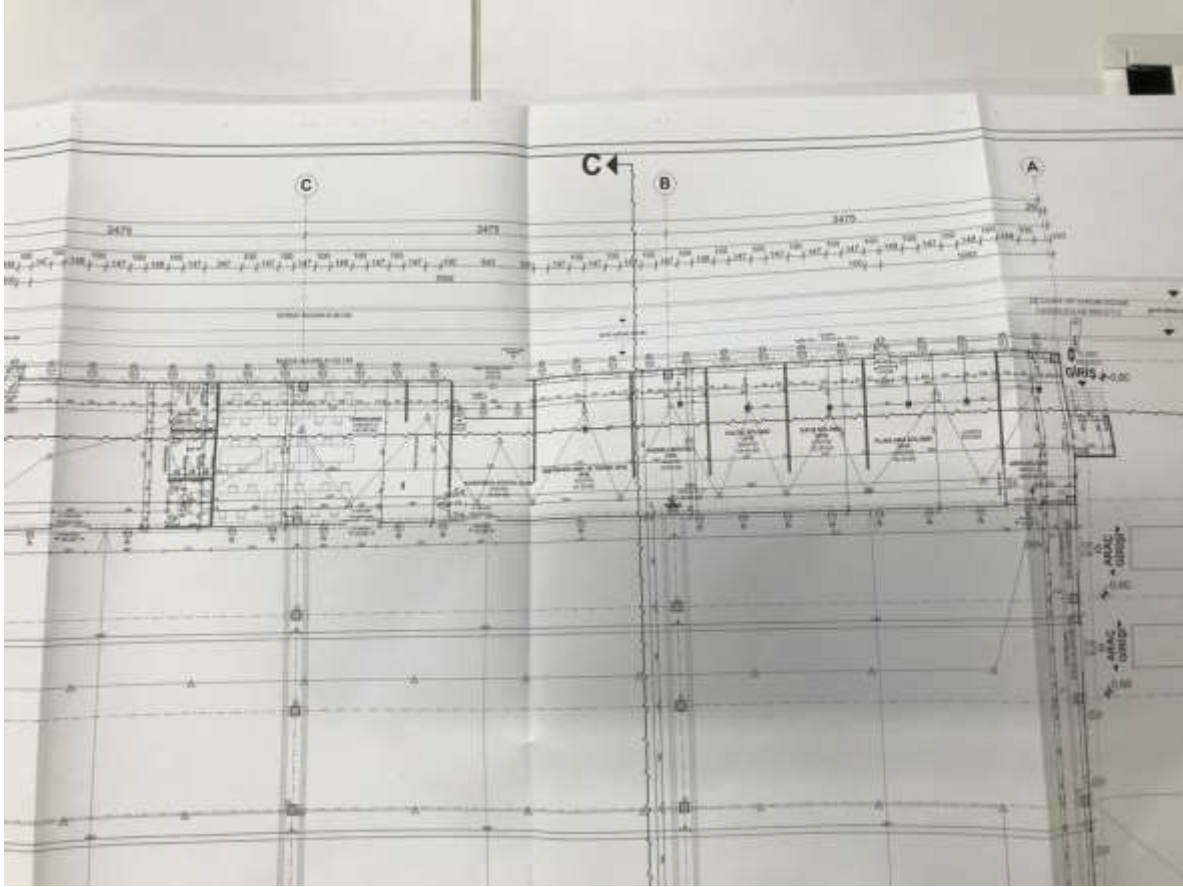
1. PLAN PROJESİ RESİM VE HEŞİMLERİ DİPTERİMLERİ	10. PLAN PROJESİ RESİM VE HEŞİMLERİ DİPTERİMLERİ
2. VERGİ DİZİNİ	11. VERGİ DİZİNİ
3. İZİN NO	12. İZİN NO
4. İZİN NO	13. İZİN NO
5. İZİN NO	14. İZİN NO
6. İZİN NO	15. İZİN NO
7. İZİN NO	16. İZİN NO
8. İZİN NO	17. İZİN NO
9. İZİN NO	18. İZİN NO
10. İZİN NO	19. İZİN NO

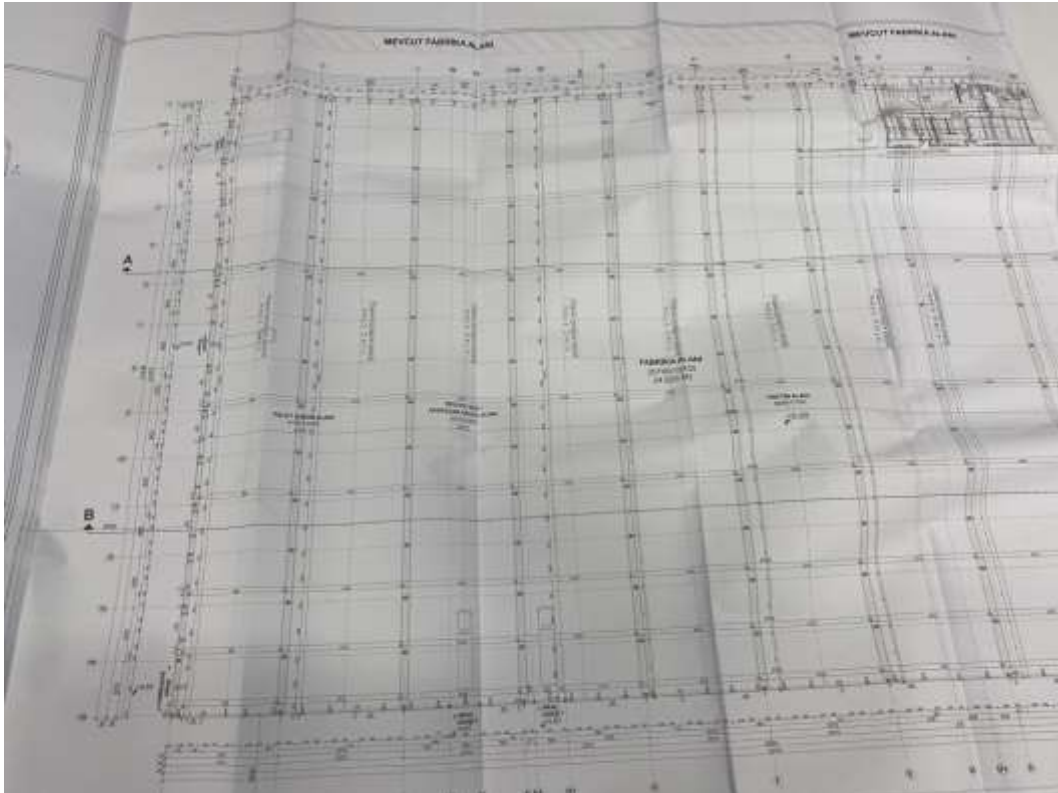
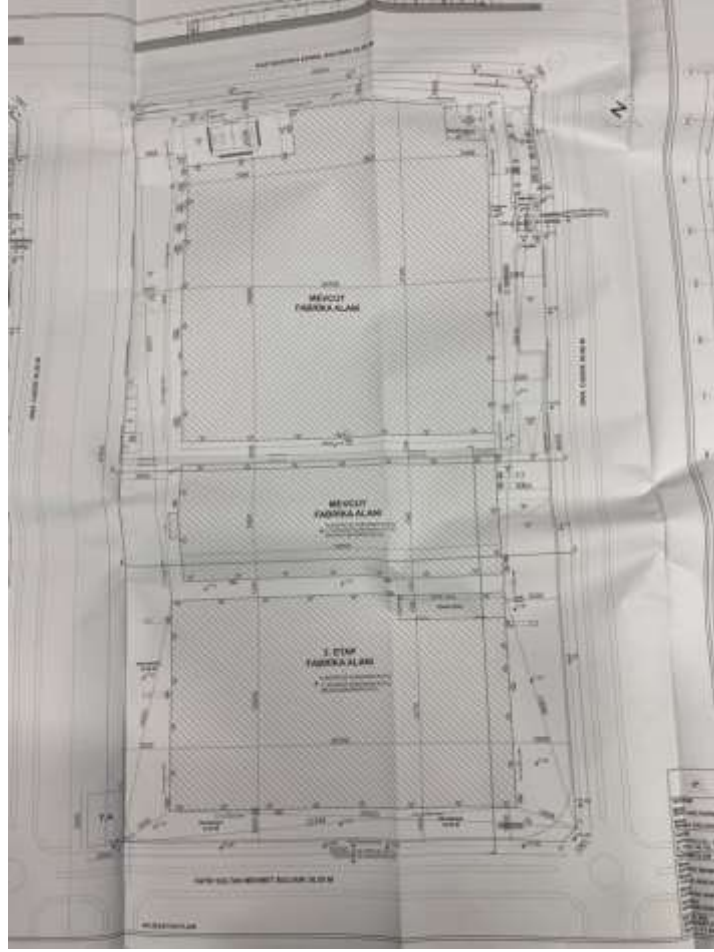
MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

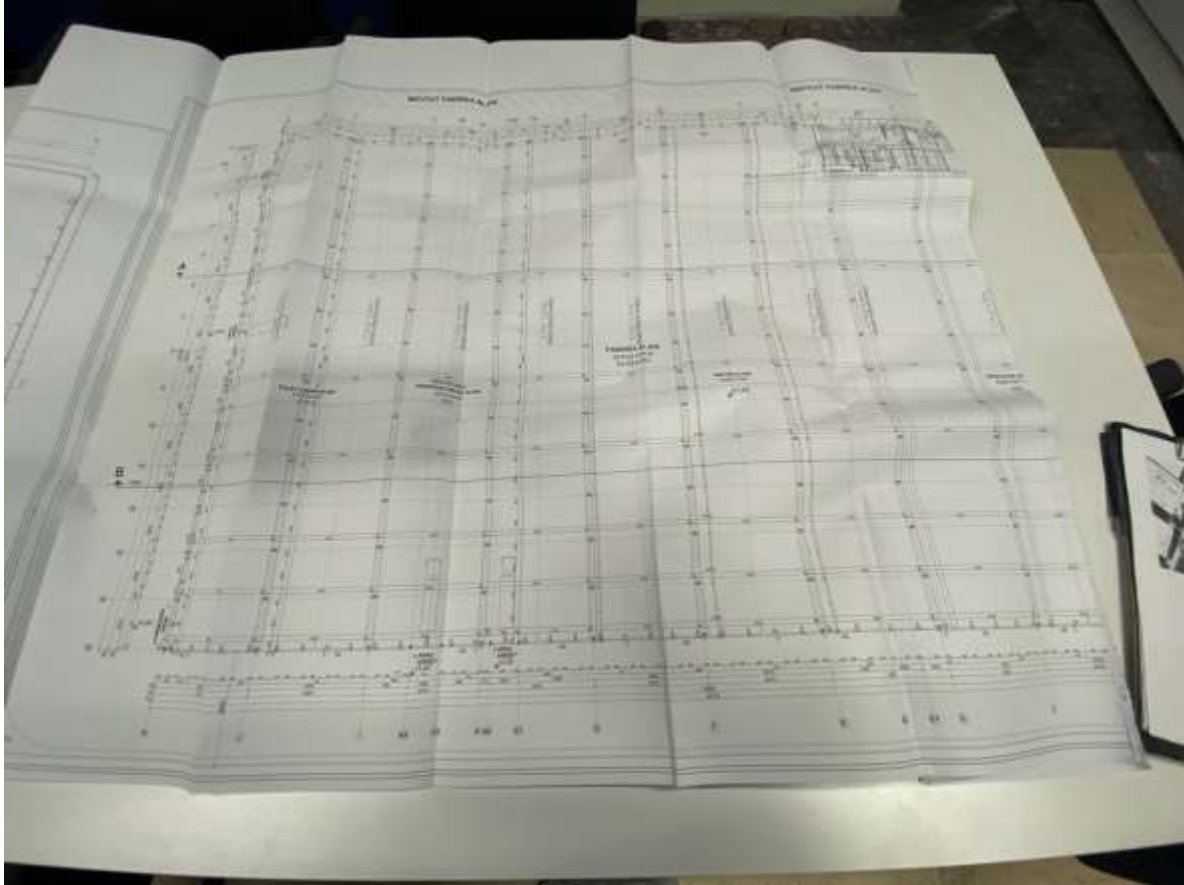
ADI	SOYADI	İMZA	İMZA
...

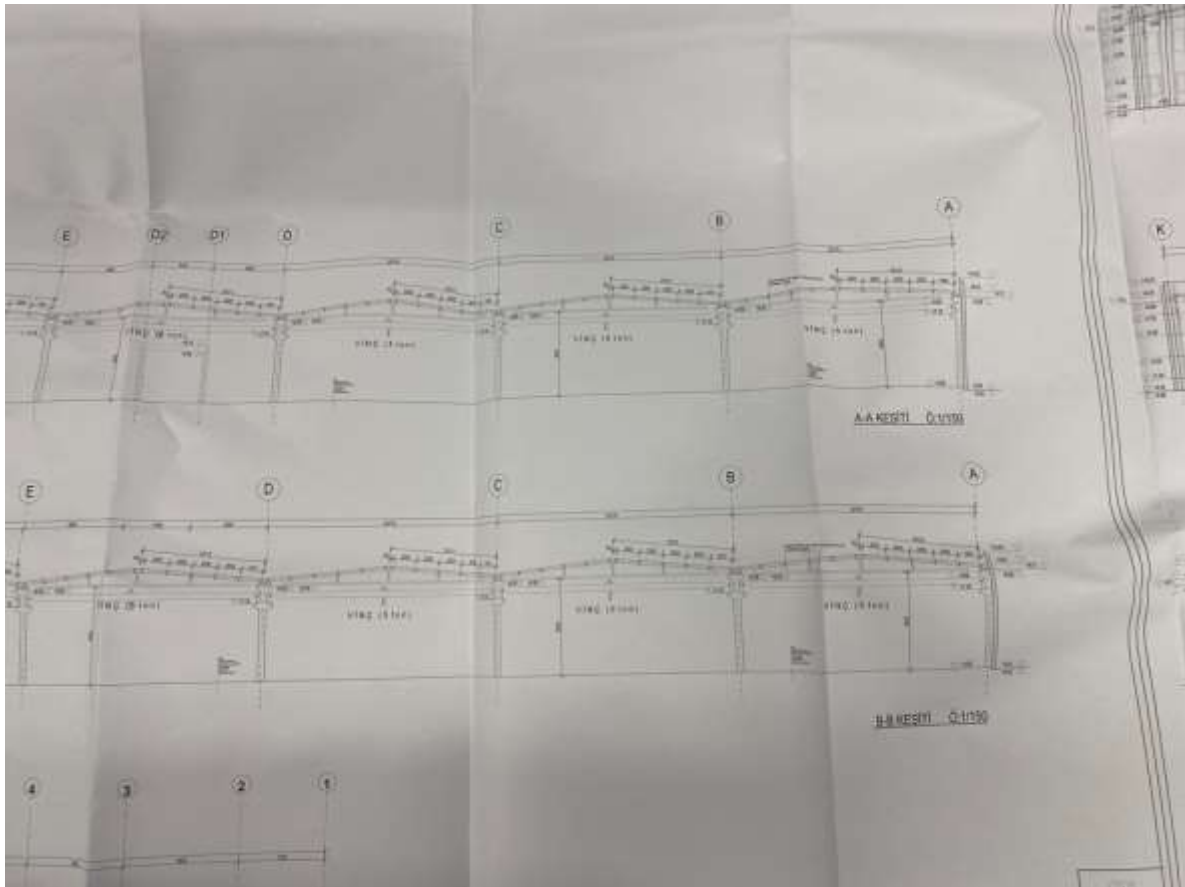
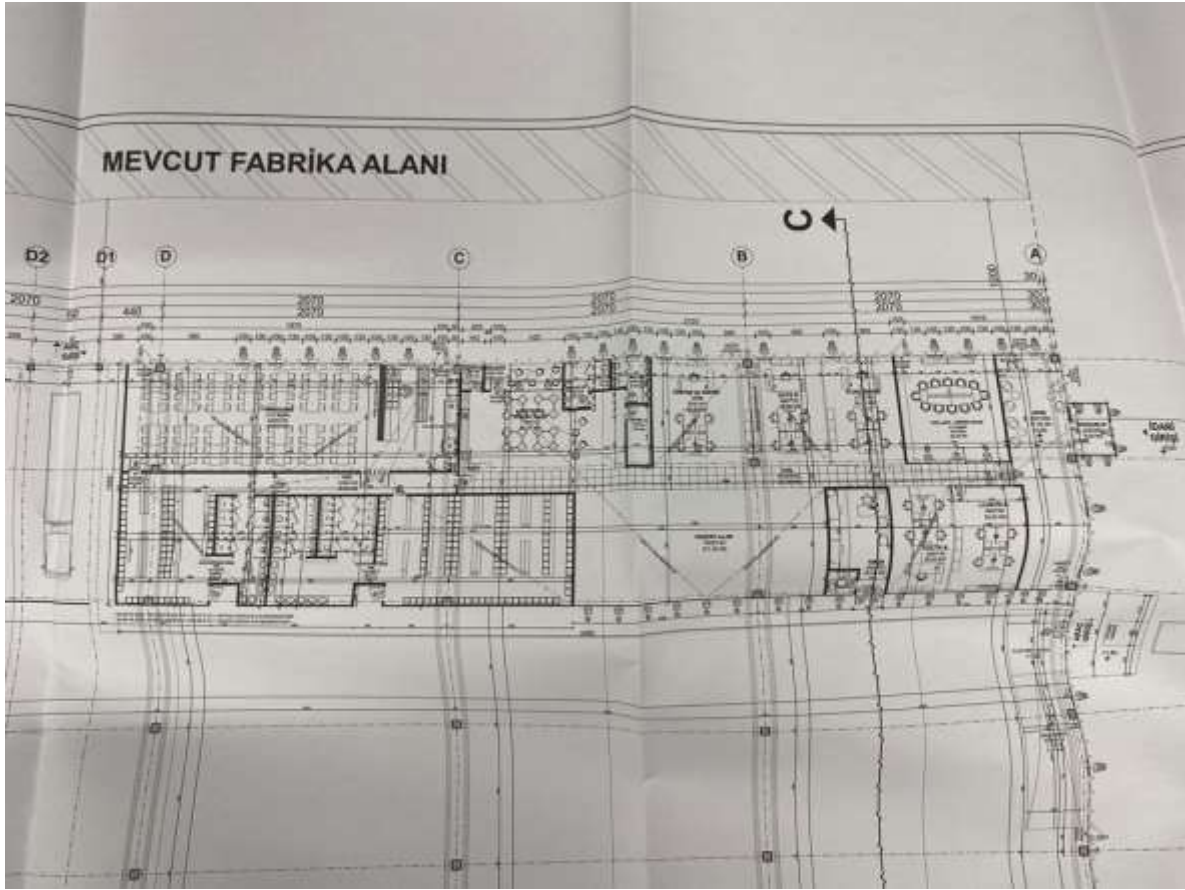


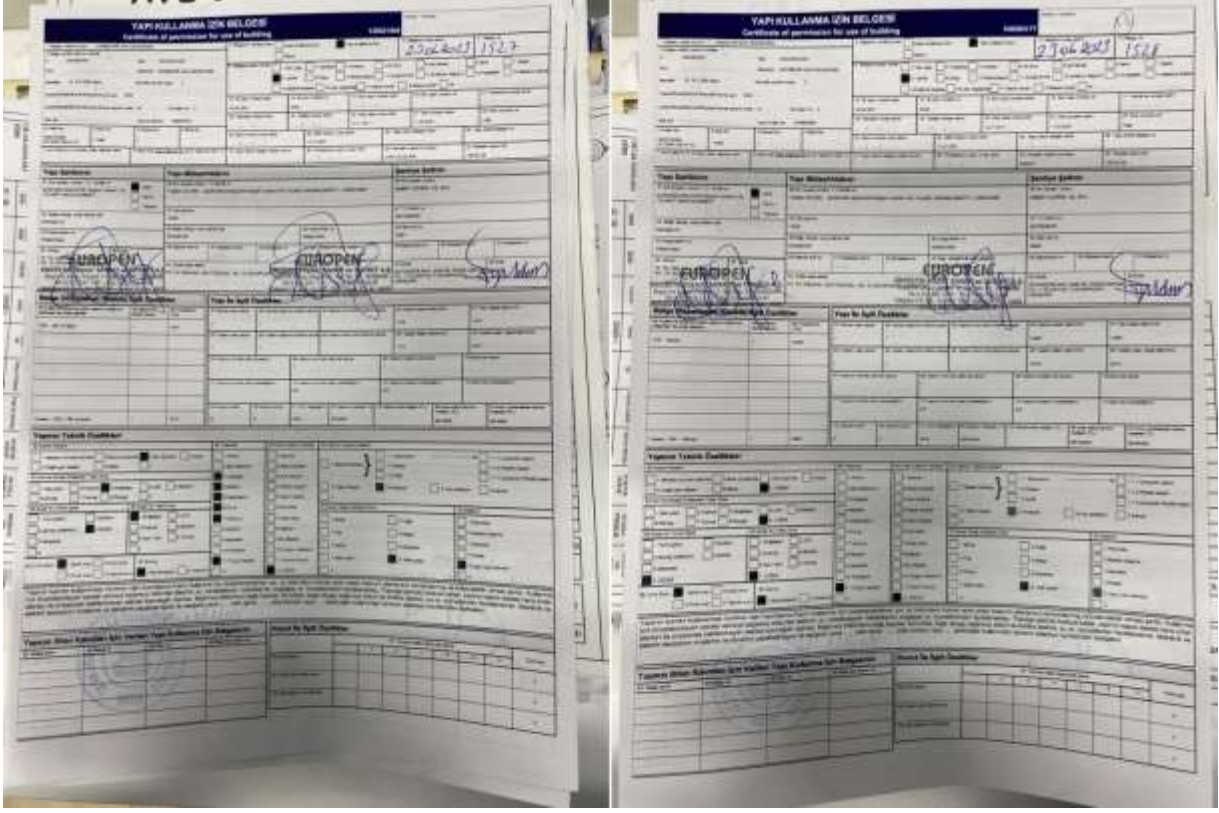












BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-12-2023-17:19



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182523804130	2023011597011609	80413

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	17442/1
Tasınmaz Kimlik No:	106956036	AT Yüzölçümü(m2):	128192.96
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İMİŞEHİR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1425	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BİR KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI, İKİ ADET İKİ'SER KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE BİR KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE BİR KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 6

Beyan	Diğer (Konusu: Diğer (Konusu: 492 S.Y. HARÇLAR KANUNUNA BAĞLI (4) SAYILI TARİFENİN 13/A MD. KAPSAMINDAKİ CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCI TAHSİL EDİLMİŞTİR.) 10/03/2023 tarih 14653 sayı) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7924257) ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Odunpazarı - 14-03-2023 09:27 - 11961	Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Odunpazarı - 25-02-2022 11:06 - 9696	
Beyan	ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14. HUKUK DAİRESİ nin 26/10/2018 tarih 2018/348 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Odunpazarı - 26-10-2018 15:28 - 34417	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	TESCİL ALANLARI TAVZİ KARARI ALINMADIĞINDAN MAHKEME HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUŞ, HESAP ALANI 6579,42 M2 DIR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		Odunpazarı - 05-09-2018 08:45 - 27980	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	TESCİL ALANLARI TAVZİ KARARI ALINMADIĞINDAN MAHKEME HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUŞ, HESAP ALANI 47680,84 M2 DIR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		Odunpazarı - 05-09-2018 08:45 - 27980	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14.HUKUK DAİRESİ NİN 05/04/2018 TARİH VE 2018/486 ESAS 2018/911 KARAR SAYILI MAHKEME KARARI VARDIR.) Tarih: 18/04/2018 Sayı: 2018/486 ESAS(Şablon: Diğer)	(SN:8093275) ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14. HUKUK DAİRESİ VKN:	Odunpazarı - 03-05-2018 11:09 - 14148	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14. HUKUK DAİRESİ nin 01/11/2017 tarih 2017/1854 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28.		Odunpazarı - 03-11-2017 11:31 - 35867	Odunpazarı - 23-08-2019

2 / 6

	Maddesine Göre Şerh)			16:40 - 26278
Beyan	GENEL ALANI HATALIDIR(Şablon: Diğer)		Odunpazarı - 25-05-2017 10:38 - 17336	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8014021) ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7430005471	Odunpazarı - 28-03-2016 15:21 - 10047	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8014021) ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7430005471	Odunpazarı - 28-03-2016 15:21 - 10047	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8014021) ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7430005471	Odunpazarı - 28-03-2016 15:21 - 10047	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	İŞ BU TAŞINMAZ ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR. SÖZ KONUSU TAŞINMAZ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. (Şablon: Diğer)		Odunpazarı - 03-06-2015 10:55 - 15779	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7865458) ESKİŞEHİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI VKN:	Odunpazarı - 14-01-2015 11:40 - 959	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	(SN:7865458)	Odunpazarı -	

3 / 6

	(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	ESKİŞEHİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI VKN:	14-01-2015 11:40 - 959	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7865458) ESKİŞEHİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI VKN:	Odunpazarı - 14-01-2015 11:40 - 959	Odunpazarı - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	Diğer (Konusu: İŞBU TAŞINMAZ ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNUN 4916 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 4 MADDESİNİN 7 FIKRASINA GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ,SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:5110312806	Eskişehir 3. Bölge (Kapatıldı) - 11-05-2007 14:54 - 8560	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550821247	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	128192.96	128192.96	Satış 26-11-2020 44425	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kıtli Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

4 / 6

Serh	Açıklama	Kıtli Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Yevmiye
	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

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	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 14:42 - 17349
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Teşinmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Odunpazarı - İMİŞEHİR Mah. - (Aktif) - 17442 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8095540) EUROOPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.0 0 TL	Odunpazarı - 13-04-2023 14:42 - 17349	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HE551LVqF20 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

NUFUS VE VATANDAŞLIK İZLENİ

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / 2004 (Cadde) / 2 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım An

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
590024477	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	5354970625	-	Ofis ve İşyeri	Özel İskan	-	-

[Doğrula](#)

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5354970625](#)

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / 2004 (Cadde) / 2/1 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım /

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
459213781	17442	1	İ25D10A2B-2C,İ25D10B1A-1D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/1	5188165939	-	Ofis ve İşyeri	Özel İskan	-	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5188165939

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / 2004 (Cadde) / 2/2 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım /

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
632630927	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/2	5355731810	-	Sanayi	Özel İskan	-	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5355731810

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / 2004 (Cadde) / 2/3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım /

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
676932866	17442	1	İ25D10BA-1D,İ25D010A2B-	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/3	5214865734	-	Ofis ve İşyeri	Özel İskan	-	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5214865734

NUFUS VE
MÜHÜRLEME VE
SİTE PLANI

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / 2004 (Cadde) / 2/4 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım /

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
688791821	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/4	5221432031	-	Sanayi	Özel	İskan	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5221432031](#)

NUFUS VE
MÜHÜRLEME VE
SİTE PLANI

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / 2004 (Cadde) / 2/5 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım /

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
636704405	17442	1	25D10A2B-2C,25D10B1A-1D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	2681261232	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2681261232](#)

NUFUS VE
MÜHÜRLEME VE
SİTE PLANI

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / 2004 (Cadde) / 2/6 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım /

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
644426348	17442	1	25D10A2B-2C,25D10B1A-1D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/6	3611530001	-	Sanayi	Özel	İskan	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3611530001](#)



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ESKİŞEHİR		
	İlçe: ODUNPAZARI		
	Mahalle/Köy: İMİŞEHİR		
	Mevki:		
	Ada: 17442	Parsel: 1	
	Yüz Ölçümü: 128.192,96 m2	Cilt/Sayfa No: 14 - 1425	
	Niteliği: bir katlı prefabrik sanayi binası, iki katlı prefabrik ofisve işyeri, iki katlı çelik ofis ve işyeri ve arsası		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam	Hisseye düşen m ² : 128.192,96
-----------------	--	-----------------	--

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 106956036	Edinme Nedeni: Diğer Cins Değişiklikleri.	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 15/03/2021 - 10480	Sicilne Uygundur Veriis Tarihi : 15/03/2021 Mehmet CENGİZ Yetkili Müdür Yardımcısı

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

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 : Kadırlı
Ehliyet : B-D-E
Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
İnşaat Mühendisleri Odası



Tarih : 29.09.2017

No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Bariş 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

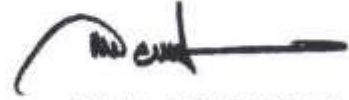
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Ozan FİRUZBAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2474

Sayın Ali Ozan FİRUZBAY

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan