



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi
Yassıhöyük Mahallesi
118 Ada 1 Parsel Fabrika
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.08.2021 / Öİ -2021.629
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhöyük Mahallesi sınırları dâhilindeki 118 ada 1 parselde yer alan fabrika değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:14 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 02.09.2021, Rapor Tarihi: 07.09.2021, Rapor No: Öİ-2021.629
Arsa Yüzölçümü (m²)	17.149,07 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 10.045 m ² Mevcut: 10.706 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Bariş Can KÜÇÜK (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-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 Metodlarının 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 23.08.2021 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 07.09.2021 tarihinde Öİ-2021.629 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 Lisans No: 407368) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 02.09.2021, Rapor tarihi 07.09.2021’dir.

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

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gereken 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 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 07.09.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerlendirme talebinde bulunması ve verilen teklifimizi kabul ile firması ile şirketimiz arasında imzalanmış 18.08.2021 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 1.050.000.- 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 tesisine 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, Yassıhöyük Mahallesi sınırları dâhilindeki 118 ada 1 parsel üzerindeki fabrika taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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

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





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	YASSIHÖYÜK
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	118
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	17.149,07
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	İKİ KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	28 / 2798
UAVT	1480976362

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, 25.08.2021 tarihinde ve 21:27 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

* 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) Tarih: 24-06-2021 ve Yevmiye: 24224

* 4562 Sayılı OSB Kanunu 18.maddesi gereğince; “Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılmaz, devredilemez ve temlik edilemez.” Şerhi, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15.maddesine eklenen 5807 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda değişiklik yapılması hakkında kanunun değişik 3.Fıkrası ve ek fıkrası gereğince; OSB’ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB’nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.”“Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.”(Şablon: Diğer)Tarih: 21-11-2016 ve Yevmiye: 36652

İrtifak;

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

Şerh;

* Geri Alım Hakkı: 407290.41 TL . bedel karşılığında. ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ lehine Tarih: 21-11-2016 ve Yevmiye: 36652

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 tapu kaydında yer alan “geri alım hakkı şerhinin” bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

22 Mart 2008 tarihli resmi gazetede yayımlanan 5747 sayılı yasa ile merkez ilçe kaldırılarak Odunpazarı ve Tepebaşı adıyla 2 yeni ilçe kurulmuştur. Odunpazarı 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. Santralın ikinci ünitesi olan 20 MW gücündeki "Buhar Türbini" yatırımı ise 2001 yılının ilk yarısında devreye alınmıştır. 2005 yılında küçük ve orta büyüklükteki işletmeler için farklı bir fırsat yaratmayı hedefleyen Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, KOBİ-OSB ismini verdiği 550 bin m² alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m²'lik parsel alanına sahip bu bölgede toplam 98 firmaya yer verilmiştir. Yine Eskişehir OSB'nin gelişimi çerçevesinde Türkiye'de tek örnek olan ve lojistik hizmetlerini bünyesinde barındıran "Lojistik Merkez" 2004 yılının başında, bölgede diğer hizmet sektörleri için bir merkez olması planlanan "İş ve Ticaret Merkezi" de 2004 yılının sonunda hizmete açılmıştır. Bölgede faaliyet gösteren firmaların evsel ve endüstriyel nitelikteki atık sularını toplamak üzere 70 bin m² alan üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi kurulmuş ve 2008 yılında işletmeye alınmıştır. Tesiste ayrıca Akredite Laboratuvar ile doğaya saygılı üretim desteklenmektedir. 2018 yılında yapılan büyütme çalışmaları ile kapasitesi 36.000 m³'e çıkartılmıştır. 2015 yılında yapımına başlanan Atıksu Arıtma Tesisi Arıtma Çamuru Kurutma Tesisi de 2016 yılında faaliyete geçmiştir. Bunların dışında Eskişehir OSB'de firmalara fiber optik kablo bağlantısıyla kesintisiz ve yüksek hızlarda internet erişim imkânı sağlanmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	2019***	2020 P.
BÜYÜME			
GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) (Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0

FİYAT (Yüzde Değişme)

GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	
Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5

ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON \$)

İHRACAT (FOB) (Bavul Ticareti Hariç) (GTS)**	177.169	180.839	190.000
İTHALAT (CİF) (GTS)**	231.152	210.343	231.500
DIŞ TİCARET DENGESİ	-53.983	-29.504	-41.500
CARİ İŞLEMLER DENGESİ	-20.745	8.691	-9.566
CARİ İŞLEMLER DENGESİ / GSYH (%)	-2,6	1,2	-1,2

MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)*

BÜTÇE GİDERİ	830.809	999.489	1.095.461
BÜTÇE GELİRİ	757.996	875.796	956.588
BÜTÇE AÇIĞI	72.813	123.693	138.873
FAİZ DIŞI DENGE	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGE / GSYH (%)	0,0	-0,6	0,0

BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)

KAMU KESİMİ BORÇLANMA GEREĞİ	2,5	3,2	3,0
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ	2,0	2,9	2,9
KİT	0,1	0,2	0,1
MAHALLİ İDARELER	0,6	0,1	0,1
DÖNER SERMAYELİ KURULUŞLAR	0,0	0,0	0,0
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	0,0	0,0	0,0
İŞSİZLİK SİGORTASI FONU	-0,3	0,0	-0,2
FONLAR	0,1	0,1	0,1

GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ (MİLYON TL)

BORÇLANMA GEREĞİ	89	129	141
BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)	2,4	3,0	2,9

MERKEZİ YÖNETİM İÇ VE DIŞ BORÇ STOKLARI

İÇ BORÇLAR (MİLYON TL)	586.142	755.052	
İÇ BORÇLAR (MİLYON \$)	111.415	127.109	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON TL)	480.973	573.700	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON \$)	91.424	96.579	
İÇ BORÇLAR / GSYH (%)	15,7	17,6	
DIŞ BORÇLAR / GSYH (%)	12,9	13,4	

AB TANIMLI GENEL YÖNETİM BORÇ STOKU

AB TANIMLI BORÇ STOKU (MİLYAR TL)	1134,0	1418,2	
AB TANIMLI BORÇ STOKU / GSYH (%)	30,4	33,1	33,2

DÖVİZ KURLARI

ORTALAMA DOLAR KURU	4,813	5,671	6,000
YIL SONU DOLAR KURU	5,261	5,940	6,200

İŞSİZLİK

İŞSİZLİK ORANI (%)	11,0	13,7	11,8
--------------------	------	------	------

(*) 2006 yılından itibaren merkezi yönetim bütçesi kullanılmıştır. 2000-2005 yılları 5018 sayılı Kanun gereği 2006 da yayınına başlanan Merkezi Yönetim Bütçe Performansı Tablolarının geçmiş yıllarla karşılaştırılabilirliğini sağlamak üzere oluşturulmuştur.

(**) İHRACAT ve İTHALAT verileri 2006 yılından itibaren "Genel Ticaret Sistemi" tanımlıdır.

Gerçekleme Tahmini ve Program verilerinin kaynağı "(2020-2022) YEP" ile "2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı"dır.

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

Malum dünyada olduğu üzere ülkemizde de Covid-19 sürecinin birçok sektörde ve alanda menfi etkileri olmuştur. Ancak bu sürecin etkilerini, özellikle gayrimenkul gibi orta-uzun vade yatırımı olan unsurlarda sayısal olarak tespit etmek çok mümkün değildir. Özellikle ülkemizde Covid-19 süreci yaşandığı dönemde gayrimenkulü etkileyen başkaca birçok faktör yaşanmıştır. Bu faktörlerin başında da özellikle konut piyasasını canlandırmaya yönelik kamu bankalarının faiz indirimidir. Piyasa faizinin çok daha altında oranlar ile kullanılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Bu nedenlerledir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 118 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika ve idari binası ile yapı dışında kalan bölümlerde inşa edilmiş yasal olmayan eklenti yapılar bulunmaktadır. Konu parsel 17.149,07 m2 yüzölçümlü düz bir topoğrafik yapıda ve düzgün olmayan dörtgen geometrik şekle sahip olup, arsa üzerinde prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ile zemin + 1 normal katlı idari binası inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika ve idari bina yapıları onaylı mimari projesine uygun konum, kat ve alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrika bölümü fabrika ve sığınak hacimleri şeklinde zemin kat 9535 m2 alanlı, idari bina bölümü zemin kat giriş holü şeklinde 78 m2, 1. Normal kat soyunma odaları, wcler, ofisler, toplantı odası, revir ve yemekhane hacimleri şeklinde 432 m2 alanlı olup toplam 510 m2 alanlıdır. Fabrika ve idari bina toplam 10.045 m2 alanlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Fabrika ve idari bina prefabrik taşıyıcı sistemli, duvarları hazır panel kaplı olup çatısı sandviç panel kaplıdır. İdari bina fabrika binasının içerisinde konumlandırılmıştır. Fabrika alanında zeminler sıkıştırılmış

beton kaplı olup duvarlar boyalıdır. Fabrika alanı makas altı yüksekliği 10 m. dir. İdari binada tüm zeminler seramik kaplı, giriş holü ve ofislerde duvarlar saten boyalı ıslak hacimlerde duvarlar seramik kaplıdır.

Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika binasının kuzeydoğu kenarında fabrikaya bitişik olacak şekilde yaklaşık 606 m2 alanlı makine ekipmanları koruma amaçlı sundurma yapısı yapıldığı, doğu köşesinde yaklaşık 30 m2 alanlı trafo binası yapıldığı ve trafo binasının güneyinde yaklaşık 25 m2 alanlı kamelya yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapılara ait her hangi bir evrak bulunmamakta olup yapılar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

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



İMAR DURUMU: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel sanayi alanı lejantında yer almakta olup, E: 0,70 H: Serbest imarlıdır. Parselin Şehitler Bulvarı cephesinden ve komşu 7 parsel cephesinden 15 m., 24. Cadde ve komşu 2 parsel cephelerinden

10 ar m. çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Olası bir yapılaşma durumunda Şehitler Bulvarı cephesinde TEİAŞ. Enerji nakil hatları olması nedeniyle görüş alınması gerektiği şifahi olarak öğrenilmiştir.

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



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

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

Fabrika için düzenlenmiş 24.09.2013 tarih 1472 sayılı yeni yapı ruhsatı, 15.12.2015 tarih 1795 sayılı yeniden yapı ruhsatı bulunmaktadır. Her iki ruhsatta yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 3730 m2 inşaat alanıdır. Fabrika için düzenlenmiş 05.09.2016 tarih 1903 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 14.12.2016 tarih 1948 sayılı ve 07.02.2017 tarih 1948 sayılı yenileme yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapı ruhsatları yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 9535 m2 inşaat alanıdır.

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

07.03.2017 tarih 994 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belge uyarınca yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 ve toplam 9535 m2 inşaat alanıdır.

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-)** Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-)** Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-)** Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- 4-)** Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- 5-)** Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- 6-)** Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 7)** Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

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

Değerlemede;

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Aykırı imalatların bulunması

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

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Raporunda 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 taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 20.000 m2 arsa alanlı, 10.000 m2 kapalı alanlı yaklaşık 15 yıllık fabrika binası 20.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 18.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 900 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 450 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇETİN EMLAK GAYRİMENKUL 0 (222) 323 35 22

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 10.000 m2 arsa alanlı, 6.000 m2 kapalı alanlı yaklaşık 2 yıllık fabrika binası 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 14.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1450 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 530 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. LİMA GAYRİMENKUL 0 (222) 225 04 44

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 15.000 m2 arsa alanlı, 7.500 m2 kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 18.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 16.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1000 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 533 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇETİN EMLAK GAYRİMENKUL 0 (222) 323 35 22

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 13.000 m2 arsa alanlı, 6.500 m2 kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 14.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 13.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1000 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 500 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇETİN EMLAK GAYRİMENKUL 0 (222) 323 35 22

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 10.500 m2 arsa alanlı, 10.000 m2 kapalı alanlı yaklaşık 20 yıllık fabrika binası 15.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 13.500.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 800 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 524 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. REMAX UNITY 0 (222) 323 23 23

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 7.330 m2 arsa alanlı, 2.500 m2 kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 7.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 6.400.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1000 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 532 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ERA CREATIVE 0 (222) 224 24 21

Emsal 7: Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü personelinin alınan şifahi bilgiye göre Organize Sanayi bölgesi konu taşınmazların bulunduğu 1. Bölgede satılık arsa kalmadığı, OSB Müdürlüğü tarafından yakın zamanda arsa m2 birim fiyatının 300 TL/m2 den 500 TL/m2 olarak güncellendiği bilgisi alınmıştır.

EMSAL 1 ARSA DEĞERİ			EMSAL 2 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	20.000		AÇIK ALANI (ARSA)	10.000	
KAPALI ALANI	10.000		KAPALI ALANI	6.000	
İSTENİLEN RAKAM	20.000.000		İSTENİLEN RAKAM	16.000.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	18.000.000	18.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	14.400.000	14.000.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺900	₺9.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.450	₺8.700.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺450	₺9.000.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺530	₺5.300.000
EMSAL 3 ARSA DEĞERİ			EMSAL 4 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	15.000		AÇIK ALANI (ARSA)	13.000	
KAPALI ALANI	8.000		KAPALI ALANI	6.500	
İSTENİLEN RAKAM	18.500.000		İSTENİLEN RAKAM	14.500.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	16.650.000	16.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	13.050.000	13.000.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺8.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺6.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺533	₺8.000.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺500	₺6.500.000
EMSAL 5 ARSA DEĞERİ			EMSAL 6 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	10.500		AÇIK ALANI (ARSA)	7.330	
KAPALI ALANI	10.000		KAPALI ALANI	2.500	
İSTENİLEN RAKAM	15.000.000		İSTENİLEN RAKAM	7.250.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	13.500.000	13.500.000	PAZARLIKLI RAKAM	6.525.000	6.400.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺800	₺8.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺2.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺524	₺5.500.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺532	₺3.900.000

Not: Emsal 7, OSB satış fiyatı olduğu için emsal bilgilerinde yer almakla birlikte tabloda yer almamıştır. Yukarıdaki analizlerle arsa değerinin (emsallerin indirgenmiş halinin ortalaması 511,50.TL/m² olarak hesap edilmiş olmakla birlikte yuvarlatılmış halde 500.TL/m² olarak baz alınmıştır.

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Bölgede satılık arsa emsali bulunmamakta olup, satılık fabrika ilanlarından yapıların yaşlarına göre bina yapım m2 birim fiyatları belirlenerek arsa m² birim fiyatları belirlenmiştir.
- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa m2 fiyatlarının 450-530 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı 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 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

118 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	575.000 ₺
Toplam yapı alanı	10045			TOPLAM	20.610.000 ₺

118 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Sundurma Alanlı	606	IA	240	145.440 ₺	145.000 ₺
Trafo Binası	30	IIB	900	27.000 ₺	25.000 ₺
Kamelya	25	IA	250	6.250 ₺	5.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	600.000 ₺
Toplam yapı alanı	10706			TOPLAM	20.810.000 ₺

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

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün 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, değerlendirilmesi 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 taşınmazın tapu kaydında yer alan “geri alım hakkı şerhinin” bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

5-3 Yasal Gereklere 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 Olmadığını Hakkında Görüş

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 07.09.2021 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu taşınmazın tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer	: 20.610.000 TL (YirmimilyonaltıyüzonbinTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer	: 3.709.800 TL (ÜçMilyonyediyüzdokuzbinsekizyüzTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer	: 24.319.800 TL (YirmidörtmilyonüçyüzondokuzbinsekizyüzTürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Mevcut Değer	: 20.810.000 TL (YirmimilyonsekizyüzonbinTürkLirası)
KDV Değeri Mevcut Değer	: 3.745.800 TL (ÜçMilyonyediyüzkırkbeşbinsekizyüzTürkLirası)
KDV Dahil Mevcut Değer	: 24.555.800 TL (YirmidörtmilyonbeşyüzellibeşbinsekizyüzTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 8.3040 TL; KDV Oranı %18 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 bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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



Değerlemeyi Kontrol Eden
Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



Şirket Kaşe ve İmza



118 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	575.000 ₺
Toplam yapı alanı	10045			TOPLAM	20.610.000 ₺

118 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Sundurma Alanlı	606	IA	240	145.440 ₺	145.000 ₺
Trafo Binası	30	IIB	900	27.000 ₺	25.000 ₺
Kamelya	25	IA	250	6.250 ₺	5.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	600.000 ₺
Toplam yapı alanı	10706			TOPLAM	20.810.000 ₺

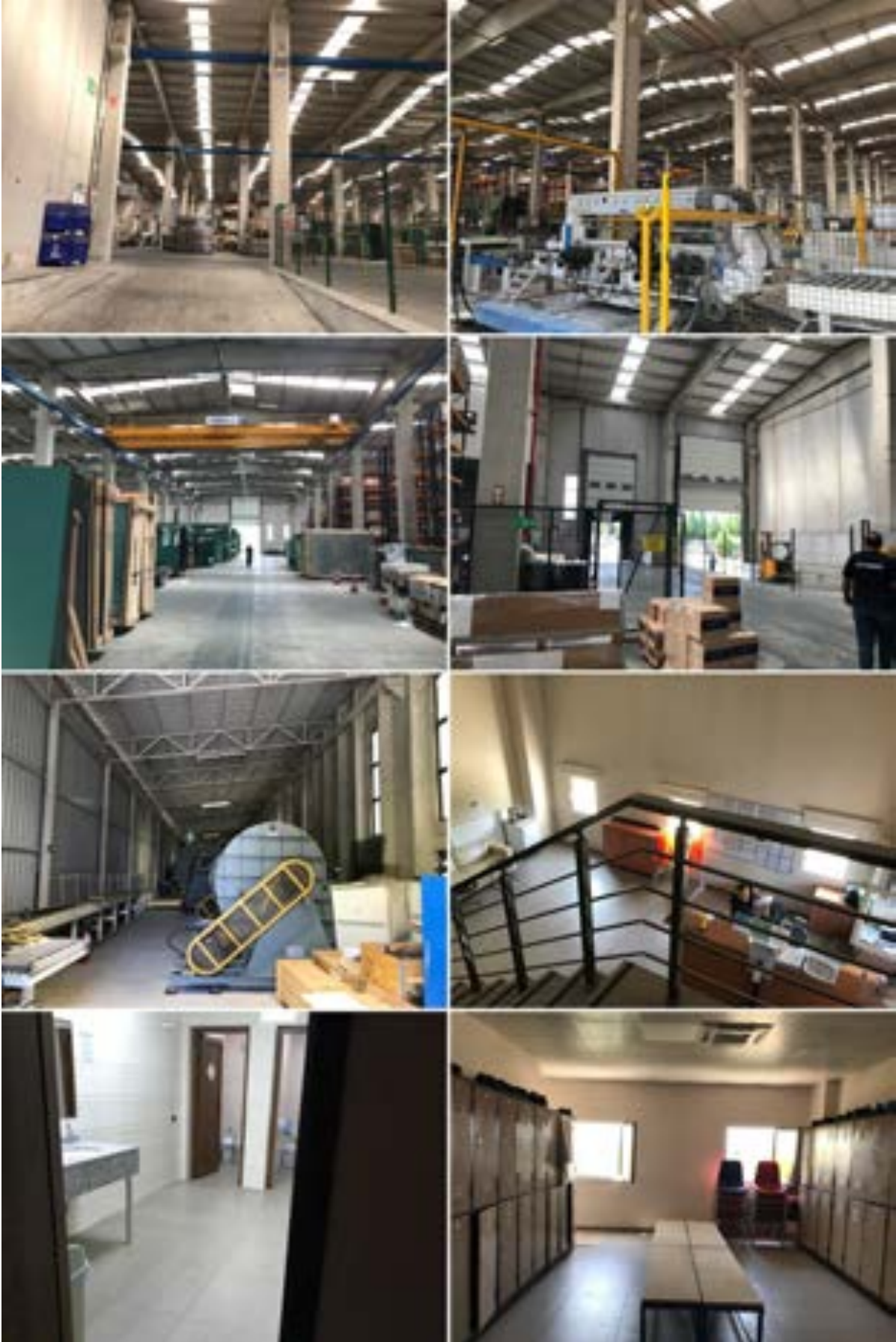
EKLER

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









PROJE









YAPI RÜHSATI

15.12.2015 1795

16.12.2016

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

652

Sayfa 42

YAPI RUNSATI

05.09.2016 / 1903

14.12.2016

HATİPOĞLU

HATİPOĞLU

YAPI RUNSATI

YAPILAN İŞLER

İş Adı	İş Durumu	İş Tarihi	İş Durumu	İş Tarihi
Yapı İzin Belgesi Alınmıştır	Yapı İzin Belgesi Alınmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Alınmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016
Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016	Yapı İzin Belgesi Geçerliliği Uzatılmıştır	05.09.2016

67

YAPI RUHSATI

16.12.2016 1967

1602309

HAZIROĞLU ELEKTRİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

HAZIROĞLU ELEKTRİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Yapı Ruhsatı

Yapı Teknik Detayları

Yapı Projesi

659

YAPI RUHSATI

16.12.2016 - 1948

16.02.2017

HAZIRLIK ELEKTRİK ÜSTESİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

HAZIRLIK ELEKTRİK ÜSTESİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Yapı Projesi

NO	İSİM	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
2	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
3	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
4	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
5	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
6	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
7	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
8	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
9	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
10	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi

657

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

07032017 394

HATİPOĞLU ELEKTRİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

HATİPOĞLU ELEKTRİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

652

BU BELGE TOPLAM 3 SAYIYADAN OLUŞMAKTA DİR BİLEŞİM AMAÇLI DİR.

Tarih: 25-9-2021 21:27



Kayıt Özetleri: DENİZ ARSLAN

Mevduat No	Doküman No	Başvuru No
182521453054	2021003096240233	45355

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Denetim Tipi	Ana Tapınma	Ada/Parsel	118/1
Tapınma Kimlik No:	14384165	ET Yüzdükümü(m2)	17149.27
İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bölgesel Bölüm No/Bölge	
Kurum Adı:	Ödünçveren	Bölgesel Bölüm No/Bölge	
Mahalle/İkbal Adı:	YAZDIRENLER Mah.	Bölgesel Bölüm No/Bölge	
Mevki:	-	Bölgesel Bölüm No/Bölge	
Çiftlik Sayısı No:	28/0798	Bölge/Kat/Diğer/Bölge	
Kayıt Durumu:	AZDİ	Azda Pazar/Parça	
		Azda Tapınma Niteliği:	10 KATLI PREFABRİK OFİS VE İÇİNERİ BİNA VE TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şehir	Açıklama	Makul/Lehtar	Tarih/Kıymet Tarih Yürürlüğü	Tarihi Sebep/Tarih Yürürlüğü
Beyan	3602 Sayılı Kararın Ek 1'inci maddesi uygulanmasına tabii (Şehrin 3602 S.Y. Kadastro Kararının Ek 1. Maddesi Örneği Belirtilir)		Ödünçveren - 24-06-2021 14:47 -	-

1 / 3

Şehir	Açıklama	Makul/Lehtar	Tarih/Kıymet Tarih Yürürlüğü	Tarihi Sebep/Tarih Yürürlüğü
Beyan	4562 Sayılı ÖDB Kanunu 18 maddesi gereğince, "Katılmaları tahsis veya satış yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amaçlı olarak kullanılmamalıdır. Bu arsalar katılmolar ve mirasçılar tarafından borçlu tamamı ödenmeden ve tesis önleme geçmeden satılmaz, devredilemez ve temlik edilemez." Şehri, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15 maddesine atılan 5807 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda değişiklik yapılması hakkında kanunun değişik 3 fıkrası ve ek fıkrası gereğince, ÖDB'ye teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılmoların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların kira yoluyla satış/halinde, Bakanlık ve ÖDB alacaklarının öncelikli ödenmesi koşuluyla, ÖDB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacakları kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılmolar niteliklerine de yer verilir." Taşınmazların kredi alacakları kuruluşu satılmama halinde kredi alacakları kuruluş, satış alıcısı taşınmaz sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satılmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır." (Şehrin Diğer)		Ödünçveren - 25-11-2018 15:28 - 36652	-
İrtifak	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1692,88 M2 LİK SAHA ÜZERİNDE DANIŞ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şehrin Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7834676) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304318	Ödünçveren 1. Bölge/Kapalı/Ö - 10-07-2009 16:37 - 8657	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Makul	Et Birim No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi/Tarih Yürürlüğü	Tarihi Sebep/Tarih Yürürlüğü
44545179	(SN:8091540) EUROPEAN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM	-	1/1	17149.27	17149.27	Tuzel Kuruluşların	-

2 / 3

	ŞİRKETİ V					Ünvan Değişikliği 14.09.2016 20304	
--	-----------	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AIT ŞEHİR BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Sıra No	Açıklama	Kırsal Mülk (Hisse) Adı Soyadı	Mülk/Lahuz	Tescil Kurum Tarih-Yerine	Tefin Sebabi-Tarih-Yerine
1	Geni Alan Hakkı: 407290.41 TL . bedel karşılığında	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VİN	(SN:3456448) ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VİN 7433003471	Odunpazarı - 21.11.2016 15:28 - 36652	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.ticim.gov.tr> adresinden) 7MpbW9F28X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

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

Nüfusluk Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Adı	Persel	Pafta	Parç. Kod	Nüfusluk Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Değ. Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Teş. No
104101470	116	1	325A2403B	-	Bina Ana Giriş	-	-	14	1480874362	-	Ofis ve İpyeri	Geçit	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1480976362

İl	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf	
İlçe	ODUNPAZARI		TAPU SENEDİ			
Mahalle	YASSIOYÜK					
Köyü						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli		Parta No.	Ada No.	Pafta No.	Yüzölçümü	
4.50		21424310	118	1	ta ml ar	
Nitelik	3KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSAZI					
Sınırı	Planlı sınırdır Zemin İşlemi No : 14080445 - OSMANİYE KULLANIM KAYITLARI İZMİR İLİ					
Edinme Sebebi	TANIM MATEKON ELEKTRİK ENJİNİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İZMİR İLİ EUROPEAN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Taahhüt Kayıtları ile devredilmiştir. Çevre Ölçüm No: 4079041 TL / Aşırı katmanlarda LEHİTAZ ELEKTRİK SANAYİ İDARI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALTYAPU İZMİR İLİ EUROPEAN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İstat. Tm. : 171110044 Bil. Tm. : 151110044 YENİMEYİ 211510044 - 10442					
Satıcı	EUROPEAN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Ceksel	Yatırım No.	Cik No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözet
Cik No.	29194	28	2798		14/09/2018	Cik No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

GAYRİMENKULÜN

İmza: [Signature]

NOT: - Elektronik İmza ile yapılmış tapu kayıtları geçerlidir.
- Tapu Kanununa göre tapu kayıtları ile yapılmış işlemler tapu kanununa göre geçerlidir.

Barış Can KÜÇÜK

Tel: 0544 499 06 06
Mail: bariscank@ekolgd.com.tr
Adres: Arifiye Mh. İki Eylül Cd. No:82/13
Odunpazarı / Eskişehir

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)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2019-02.2996, Tarih:03.01.2019)
SPL Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2017-1019, Tarih:10.01.2018)

Yabancı Dil

İngilizce - Az

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 01/02/1986
Doğum Yeri : Kadirli
Ehliyet : B-D-E
Askerlik Durumu: Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

İnşaat Mühendisleri Odası,
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

gökhan



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 29.09.2017 No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Barış Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDEZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2996

Sayın Barış Can KÜÇÜK

(T.C. Kimlik No: 26552634010 - Lisans No: 407368)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

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

Rapor Tarihi: 07.09.2021
Rapor No: Öİ-2021.629

Deniz ARSLAN

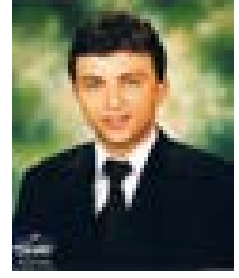
İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi MBA	2015-2017

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunumcu olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)





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	23.08.2021 / Öİ -2021.630
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: 02.09.2021, Rapor Tarihi: 07.09.2021, Rapor No: Öİ-2021.630
Arsa Yüzölçümü (m²)	128.192,96 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 56.531 m ² İnşası Devam Eden:26.154 m ² Toplam:82.685 m ² Mevcut: 57.021 m ² İnşası Devam Eden:26.154 m ² Toplam:83.175 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-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 edeceklere, 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 Değerlemesi 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 23.08.2021 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 07.09.2021 tarihinde Öİ-2021.630 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- Değerleme Uzmanı) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 02.09.2021, Rapor tarihi 07.09.2021’dir.

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

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 07.09.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerlendirme talebinde bulunması ve verilen teklifimizi kabul ile firması ile şirketimiz arasında imzalanmış 18.08.2021 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 1.050.000.- 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

vermektedir. 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 dükkanın 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 yıllar arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

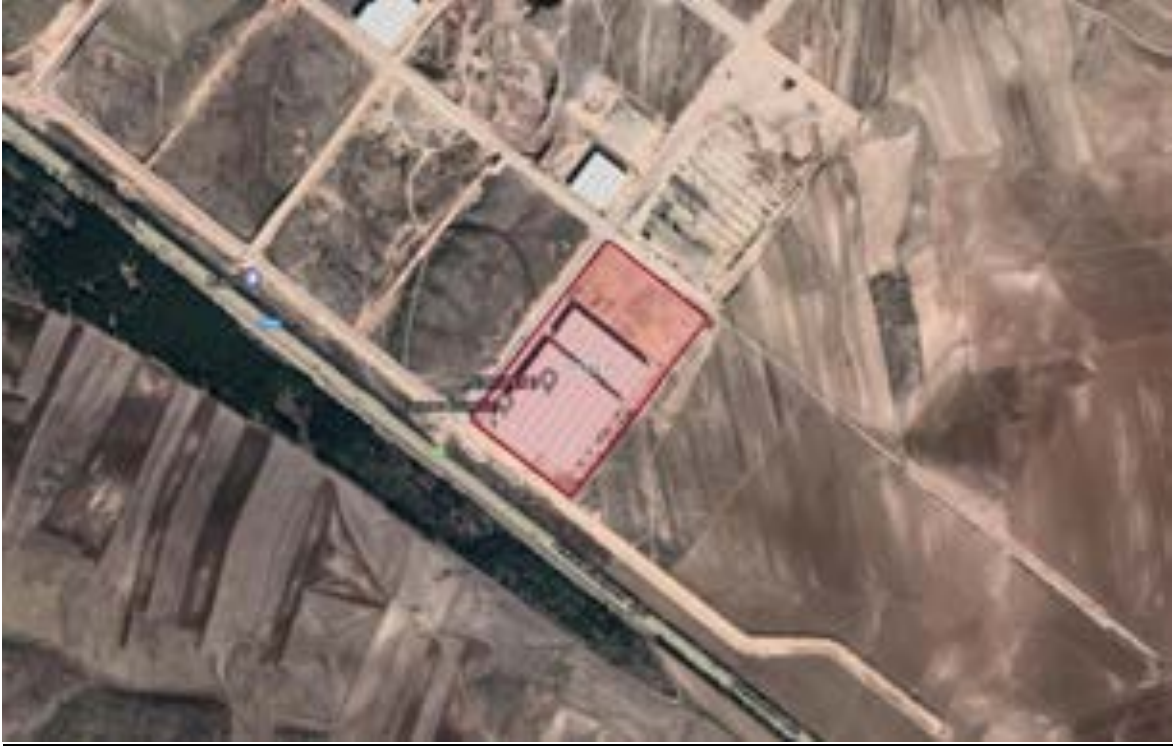
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak 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 konumlanmaktadır. 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 konumlanmaktadır. 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 itibarıyla 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 bağımsız bölümün 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 KATLI PREFABRİK OFİSVE İŞYERİ, İKİ KATLI ÇELİK OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	28 / 2798
UAVT	5354970625

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 ekinde. 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, 25.08.2021 tarihinde ve 21:28 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

*4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. Maddesine eklenen 5807 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun değişik 3. Fıkrası ve ek fıkrası gereğince ; Madde 15: “ OSB’ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde;Bakanlık ve OSB

alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kurulaşa satış yapılabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.” “Taşınmazların kredi alacaklısı kurulaşa satılması halinde kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.” Madde 18: “Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamını ödemedi ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.” “Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” Ek Madde 1: OSB içinde yer alan taşınmazlar, finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilir.Bu durumda ‘Satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz’.Finansal kiracının ,bölgenin kuruluş protokolünde katılımcılar için öngörülen niteliklere sahip olması zorunludur.Finansal kiralama sözleşmesinin mülkiyetin finansal kiracıya geçmesinden önce herhangi bir nedenle sona ermesi halinde Finansal Kiralama Şirketi mülkiyetinde bulunan taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere finansal kiralama da dahil olmak üzere kiraya vermek zorundadır.Bu durumda eski finansal kiracının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı veya kiracı tarafından aynen kabul edilmiş sayılır.Finansal kiralama şirketi taşınmazı iki yıl içinde satmaz veya kiraya vermez ise taşınmaz OSB tarafından finansal kiralama bedeli üzerinden satın alınabilir.Bu maddedeki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde arsa kimin tasarrufunda olursa olsun satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.” (Şablon: Diğer) Tarih: 26-11-2020 ve Yevmiye: 44425

* 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 ALANI47680,84 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**

* İcrai Haciz : Eskişehir 7. İcra Dairesi nin 16/03/2021 tarih 2019/10342 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2776.99 TL bedel ile Alacaklı : T. Garanti Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 17-03-2021 ve Yevmiye: 10839

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 tapu kayıtlarında yer alan haciz kaydı nedeniyle taşınmazın, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaz 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. İnşaatı devam eden 3. Etap için düzenlenmiş 10.05.2021 tarih 2532 ve 2533 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. 3. Etap inşaatı devam etmesi nedeniyle Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. 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. Ve 2. Etap sanayi yapısı ve henüz inşa halinde 3. Etap sanayi yapısı bulunmaktadır. Taşınmazlar projesine uygun inşa edilmiş ve dilmektedir. Yalnızca 1. Etap kısmında projesinden aykırı olarak ilave sundurma 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. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. İnşası devam eden 3. Etap projeyi; ESKİŞEHİR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Yapı denetim kuruluşu denetlemektedir.

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 İlk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m²'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m²'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m²'ye çıkarılmıştır.

Eskişehir'deki sanayileşmenin son yıllarda ivme kazanması sonucunda, bölgenin genişletilmesi kararı alınmıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir. Bölgenin toplam alanı 2018 yılında ise 32,406,000 m² ye ulaşmıştır. OSB alanının tarihsel gelişimi içindeki en önemli kilometre taşlarından ilki, 1997 yılında temeli atılan ve inşa çalışmalarına başlanan "Bilim Parkı"dır. Bu alan içindeki "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi", 10 Nisan 2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "2003/5390 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile yasal olarak kurulmuştur. 2004 yılında ilk, 2005 yılında ikinci piramit bina, 2008 yılında Yazılım Kule hizmete açılarak hem Türkiye hem de Eskişehir sanayiinin bilimsel ve teknolojik gelişimine önemli katkılar sağlayacak firmaların yer alacağı tesisler kullanıma açılmıştır. Bölge içindeki diğer bir önemli yatırım ise 1998 yılında faaliyete geçen "Doğalgaz Elektrik Santrali"dir. İlk ünitesi 40 MW gücünde olan santral, OSB'deki tüm kuruluşların elektrik ihtiyaçlarını kesintisiz ve düzenli bir şekilde karşılamaktadır. Santralin ikinci ünitesi olan 20 MW gücündeki "Buhar Türbini" yatırımı ise 2001 yılının ilk yarısında devreye alınmıştır. 2005 yılında küçük ve orta büyüklükteki işletmeler için farklı bir fırsat yaratmayı hedefleyen Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, KOBİ-OSB ismini verdiği 550 bin m² alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m²'lik parsel alanına sahip bu bölgede toplam 98 firmaya yer verilmiştir. Yine Eskişehir OSB'nin gelişimi çerçevesinde Türkiye'de tek örnek olan ve lojistik hizmetlerini bünyesinde barındıran "Lojistik Merkez" 2004 yılının başında, bölgede diğer hizmet sektörleri için bir merkez olması planlanan "İş ve Ticaret Merkezi" de 2004 yılının sonunda hizmete açılmıştır. Bölgede faaliyet gösteren firmaların evsel ve endüstriyel nitelikteki atık sularını toplamak üzere 70 bin m² alan üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi kurulmuş ve 2008 yılında işletmeye alınmıştır. Tesiste ayrıca Akredite Laboratuvar ile doğaya saygılı üretim desteklenmektedir. 2018 yılında yapılan büyütme çalışmaları ile kapasitesi 36.000 m³'e çıkartılmıştır. 2015 yılında yapımına başlanan Atıksu Arıtma Tesisi Arıtma Çamuru Kurutma Tesisi de 2016 yılında faaliyete geçmiştir. Bunların dışında Eskişehir OSB'de firmalara fiber optik kablo bağlantısıyla kesintisiz ve yüksek hızlarda internet erişim imkânı sağlanmaktadır.

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 itibarıyla 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.

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

2018

2019***

2020 P.

BÜYÜME

GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) (Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0

FİYAT (Yüzde Değişme)

GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	
Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5

ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON \$)

İHRACAT (FOB) (Bavul Ticareti Hariç) (GTS)**	177.169	180.839	190.000
İTHALAT (CİF) (GTS)**	231.152	210.343	231.500
DIŞ TİCARET DENGESİ	-53.983	-29.504	-41.500
CARİ İŞLEMLER DENGESİ	-20.745	8.691	-9.566
CARİ İŞLEMLER DENGESİ / GSYH (%)	-2,6	1,2	-1,2

MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)*

BÜTÇE GİDERİ	830.809	999.489	1.095.461
BÜTÇE GELİRİ	757.996	875.796	956.588
BÜTÇE AÇIĞI	72.813	123.693	138.873
FAİZ DIŞI DENGE	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGE / GSYH (%)	0,0	-0,6	0,0

BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)

KAMU KESİMİ BORÇLANMA GEREĞİ	2,5	3,2	3,0
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ	2,0	2,9	2,9
KİT	0,1	0,2	0,1
MAHALLİ İDARELER	0,6	0,1	0,1
DÖNER SERMAYELİ KURULUŞLAR	0,0	0,0	0,0
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	0,0	0,0	0,0
İŞSİZLİK SİGORTASI FONU	-0,3	0,0	-0,2
FONLAR	0,1	0,1	0,1

GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ (MİLYON TL)

BORÇLANMA GEREĞİ	89	129	141
BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)	2,4	3,0	2,9

MERKEZİ YÖNETİM İÇ VE DIŞ BORÇ STOKLARI

İÇ BORÇLAR (MİLYON TL)	586.142	755.052	
İÇ BORÇLAR (MİLYON \$)	111.415	127.109	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON TL)	480.973	573.700	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON \$)	91.424	96.579	
İÇ BORÇLAR / GSYH (%)	15,7	17,6	
DIŞ BORÇLAR / GSYH (%)	12,9	13,4	

AB TANIMLI GENEL YÖNETİM BORÇ STOKU

AB TANIMLI BORÇ STOKU (MİLYAR TL)	1134,0	1418,2	
AB TANIMLI BORÇ STOKU / GSYH (%)	30,4	33,1	33,2

DÖVİZ KURLARI

ORTALAMA DOLAR KURU	4,813	5,671	6,000
YIL SONU DOLAR KURU	5,261	5,940	6,200

İŞSİZLİK

İŞSİZLİK ORANI (%)	11,0	13,7	11,8
--------------------	------	------	------

(*) 2006 yılından itibaren merkezi yönetim bütçesi kullanılmıştır. 2000-2005 yılları 5018 sayılı Kanun gereği 2006 da yayınına başlanan Merkezi Yönetim Bütçe Performansı Tablolarının geçmiş yıllarla karşılaştırılabilirliğini sağlamak üzere oluşturulmuştur.

(**) İHRACAT ve İTHALAT verileri 2006 yılından itibaren "Genel Ticaret Sistemi" tanımlıdır.

Gerçekleme Tahmini ve Program verilerinin kaynağı "(2020-2022) YEP" ile "2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı"dır.

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

Malum dünyada olduğu üzere ülkemizde de Covid-19 sürecinin birçok sektörde ve alanda menfi etkileri olmuştur. Ancak bu sürecin etkilerini, özellikle gayrimenkul gibi orta-uzun vade yatırımı olan unsurlarda sayısal olarak tespit etmek çok mümkün değildir. Özellikle ülkemizde Covid-19 süreci yaşandığı dönemde gayrimenkulü etkileyen başkaca birçok faktör yaşanmıştır. Bu faktörlerin başında da özellikle konut piyasasını canlandırmaya yönelik kamu bankalarının faiz indirimidir. Piyasa faizinin çok daha altında oranlar ile kullanılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Bu nedenlerledir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 118 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiş 2 adet fabrika ve idari binası, 1 adet inşaatı devam eden fabrika ve idari binası, nizamiye binası ile 1. Etap fabrika binasının doğu cephesinde makine ekipmanları koruma amaçlı yasal olmayan eklenti sundurma yapıları bulunmaktadır. Konu parsel 128.192,96 m2 yüzölçümlü az 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 tarzında 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, wc'ler, 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, wc'ler ve bekleme alanı hacimleri şeklinde 1238 m2 alanlı olup toplam 5628 m2 alanlıdır.

Nizamiye binası, zemin kat güvenlik birimi, isg ofisi, wc'ler, 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 400 m2 sundurma alanı ve makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 90 m2 sundurmalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca projesine göre kuzey cephesinde açık sosyal alan olarak gösterilen spor sahası mahallinde helikopter iniş pisti olarak kullanılmaktadır.

2. Etap; prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis 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, 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 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.

3. Etap; prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis binası olacak şekilde projelendirilmiş, yapı ruhsatları alınmış ve inşaatına başlanmıştır. Fabrika bölümü üretim alanı şeklinde 25.559 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan ve yemekhane hacimleri şeklinde 595 m2 alanlı olup toplam 26.154 m2 alanlı olarak projelendirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika binasının temel soketlerinin yapıldığı prefabrik kolonların yaklaşık %50 sinin yerleştirildiği, prefabrik kirişlerin ise yaklaşık %25 lik bölümünün yerleştirildiği diğer imalatların eksik olduğu gözlenmiştir. Değerleme günü itibariyle yaklaşık %10 bitmişlik seviyesinde olduğu değerlendirilmektedir.

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. Değerleme konu parsel İmşehir 1. Gelişme Bölgesi içerisinde D200 Ankara-Eskişehir karayoluna en yakın parsel olması nedeniyle reklam görünürlük gibi 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.



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 bulunmaktadır. Ruhsata 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 bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 25559 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 fabrika ve idari bina inşası devam ettiği için yapı kullanma izin belgeleri bulunmamaktadır.

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, wcler, 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, 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 planlanmıştır.

3. 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 şeklinde 25.559 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan ve yemekhane hacimleri şeklinde 595 m2 alanlı olup toplam 26.154 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 değerlemede baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanımına 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 mükellefiyetlerini açıklamaktır.

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

varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-)** Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayını hakkını vermez.
- 2-)** Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-)** Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- 4-)** Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- 5-)** Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- 6-)** Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- 7)** Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

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

Değerlemede;

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

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

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

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

EMSALLER

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 20.000 m2 arsa alanlı, 10.000 m2 kapalı alanlı yaklaşık 15 yıllık fabrika binası 20.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır. Pazarlıklı fiyatı 18.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 900 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 450 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇETİN EMLAK GAYRİMENKUL 0 (222) 323 35 22

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 10.000 m2 arsa alanlı, 6.000 m2 kapalı alanlı yaklaşık 2 yıllık fabrika binası 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 14.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1450 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 530 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. LİMA GAYRİMENKUL 0 (222) 225 04 44

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 15.000 m2 arsa alanlı, 7.500 m2 kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 18.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 16.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1000 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 533 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇETİN EMLAK GAYRİMENKUL 0 (222) 323 35 22

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 13.000 m2 arsa alanlı, 6.500 m2 kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 14.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 13.000.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1000 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 500 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇETİN EMLAK GAYRİMENKUL 0 (222) 323 35 22

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 10.500 m2 arsa alanlı, 10.000 m2 kapalı alanlı yaklaşık 20 yıllık fabrika binası 15.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 13.500.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 800 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 524 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. REMAX UNITY 0 (222) 323 23 23

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sanayi bölgesinde yer alan 7.330 m2 arsa alanlı, 2.500 m2 kapalı alanlı yaklaşık 10 yıllık fabrika binası 7.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 6.400.000 TL, yapı m2 birim fiyatı 1000 TL/m2 alındığında arsa m2 birim fiyatı 532 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ERA CREATIVE 0 (222) 224 24 21

Emsal 7: Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü personelinden alınan şifahi bilgiye göre İmişehir 1. Gelişme Bölgesinde arsa tahsis m2 birim fiyatlarının 240-300 TL/m2 arasında olduğu, konu parselin en değerli parsellerden biri olduğu ve arsa m2 birim fiyatının 300 TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL 1 ARSA DEĞERİ			EMSAL 2 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	20.000		AÇIK ALANI (ARSA)	10.000	
KAPALI ALANI	10.000		KAPALI ALANI	6.000	
İSTENİLEN RAKAM	20.000.000		İSTENİLEN RAKAM	16.000.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	18.000.000	18.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	14.400.000	14.000.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺900	₺9.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.450	₺8.700.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺450	₺9.000.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺530	₺5.300.000
%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	₺270		%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	₺318	
EMSAL 3 ARSA DEĞERİ			EMSAL 4 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	15.000		AÇIK ALANI (ARSA)	13.000	
KAPALI ALANI	8.000		KAPALI ALANI	6.500	
İSTENİLEN RAKAM	18.500.000		İSTENİLEN RAKAM	14.500.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	16.650.000	16.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	13.050.000	13.000.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺8.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺6.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺533	₺8.000.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺500	₺6.500.000
%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	320		%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	300	
EMSAL 5 ARSA DEĞERİ			EMSAL 6 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	10.500		AÇIK ALANI (ARSA)	7.330	
KAPALI ALANI	10.000		KAPALI ALANI	2.500	
İSTENİLEN RAKAM	15.000.000		İSTENİLEN RAKAM	7.250.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	13.500.000	13.500.000	PAZARLIKLI RAKAM	6.525.000	6.400.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺800	₺8.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺2.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺524	₺5.500.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺532	₺3.900.000
%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	314		%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	319	

Not: Emsal 7, OSB satış fiyatı olduğu için emsal bilgilerinde yer almakla birlikte tabloda yer almamıştır. Yukarıdaki analizlerle arsa değerinin (emsallerin indirgenmiş halinin ortalaması 306,83.TL/m² olarak hesap edilmiş olmakla birlikte yuvarlatılmış halde 300.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 %40 daha düşük olacağı tespit edilmiştir.
- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında EOSB 1. Bölgede ortalama arsa m2 fiyatlarının 450-530 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir. İmişehir 1. Gelişme bölgesinde

arsa m2 birim fiyatlarının 240 - 300 TL/m2 arasında olduğu bilgisi OSB Müdürlüğü personelinde şifahi olarak öğrenilmiştir. Konu taşınmaz parselin bölgenin en değerli parseli olması nedeniyle arsa m² birim fiyatı 300 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 2021 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 (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerhi				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	82685			TOPLAM	121.875.000 ₺

17442 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	400	IA	255	102.000 ₺	100.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	90	IA	255	22.950 ₺	25.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerhi				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	83175			TOPLAM	122.000.000 ₺

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen 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, değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının 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 kullanılması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da (arsa değerinin tespitinde Pazar (Emsal) yaklaşımı kullanılmış) elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için maliyet yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdiri tek yöntem olarak **Maliyet Yöntemi** ile gerçekleştirilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

5-3 Yasal 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 Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde inşası tamamlanmış 1. Ve 2. Etap sanayi yapısı ve henüz inşa halinde 3. Etap sanayi yapısı bulunmaktadır. Taşınmazlar projesine uygun inşa edilmiş ve edilmektedir. Yalnızca 1. Etap kısmında projesinden ayrı olarak ilave sundurma 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 metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 07.09.2021 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 SINIFI	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	82685			TOPLAM	121.875.000 ₺

17442 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	400	IA	255	102.000 ₺	100.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	90	IA	255	22.950 ₺	25.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	83175			TOPLAM	122.000.000 ₺

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 121.875.000 TL (YüzyirmibirmilyonseyüzyetmişbeşbinTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer : 21.937.500 TL (YirmibirmilyondokuzyüzotuzyedibinbeşyüzTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer : 143.812.500 TL (YüzkırküküçmilyonsekiyüzonikibinbeşyüzTürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Mevcut Değer : 122.000.000 TL (YüzyirmiikimilyonTürkLirası)
KDV Değeri Mevcut Değer : 21.960.000 TL (YirmimilyondokuzyüralmışbinTürkLirası)
KDV Dahil Mevcut Değer : 143.960.000 TL (YüzkırküküçmilyondokuzyüzaltmışbinTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 8.3040 TL; KDV Oranı %18 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 bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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



Değerlemeyi Kontrol Eden
Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



Şirket Kaşe ve İmza



EKLER

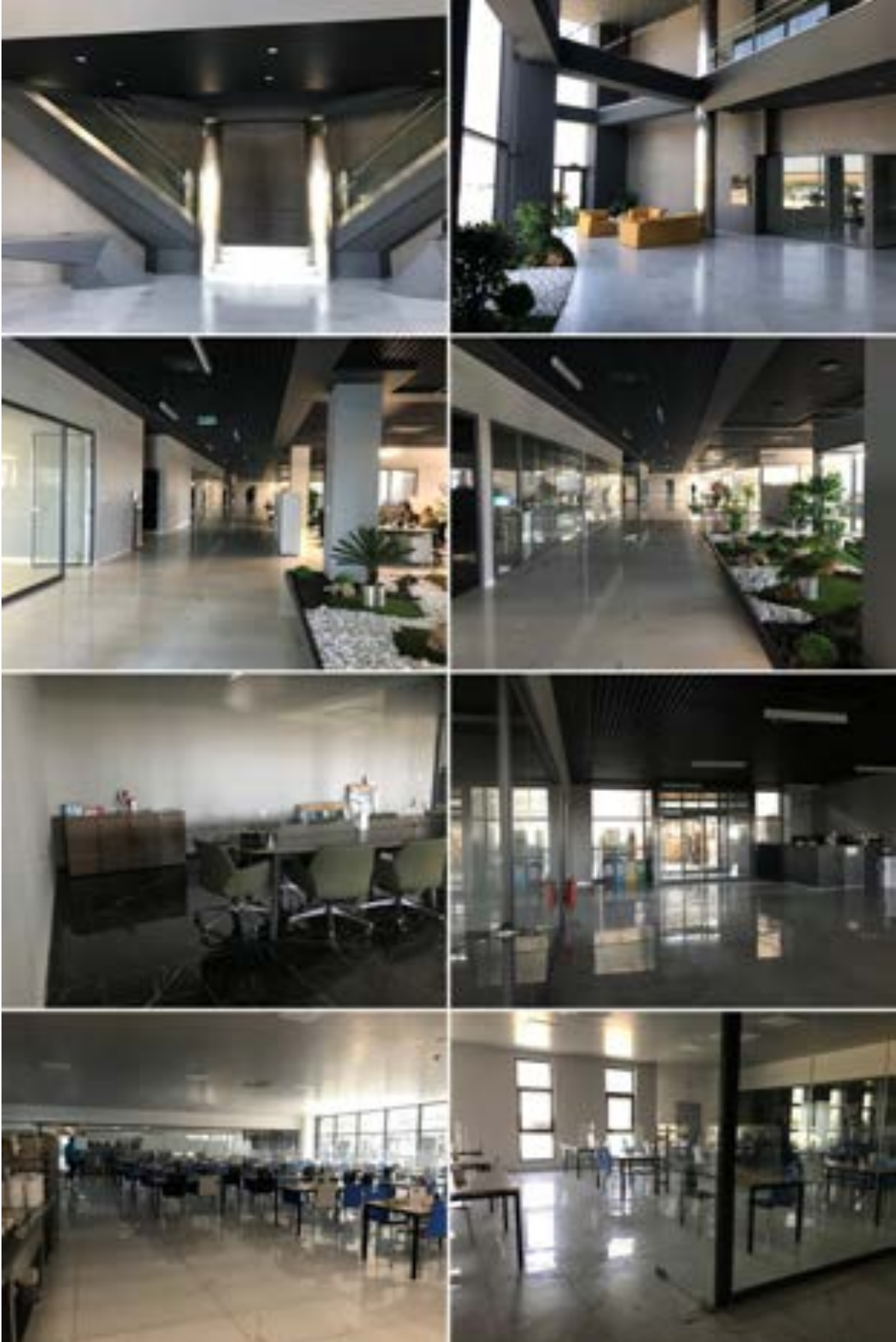
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi









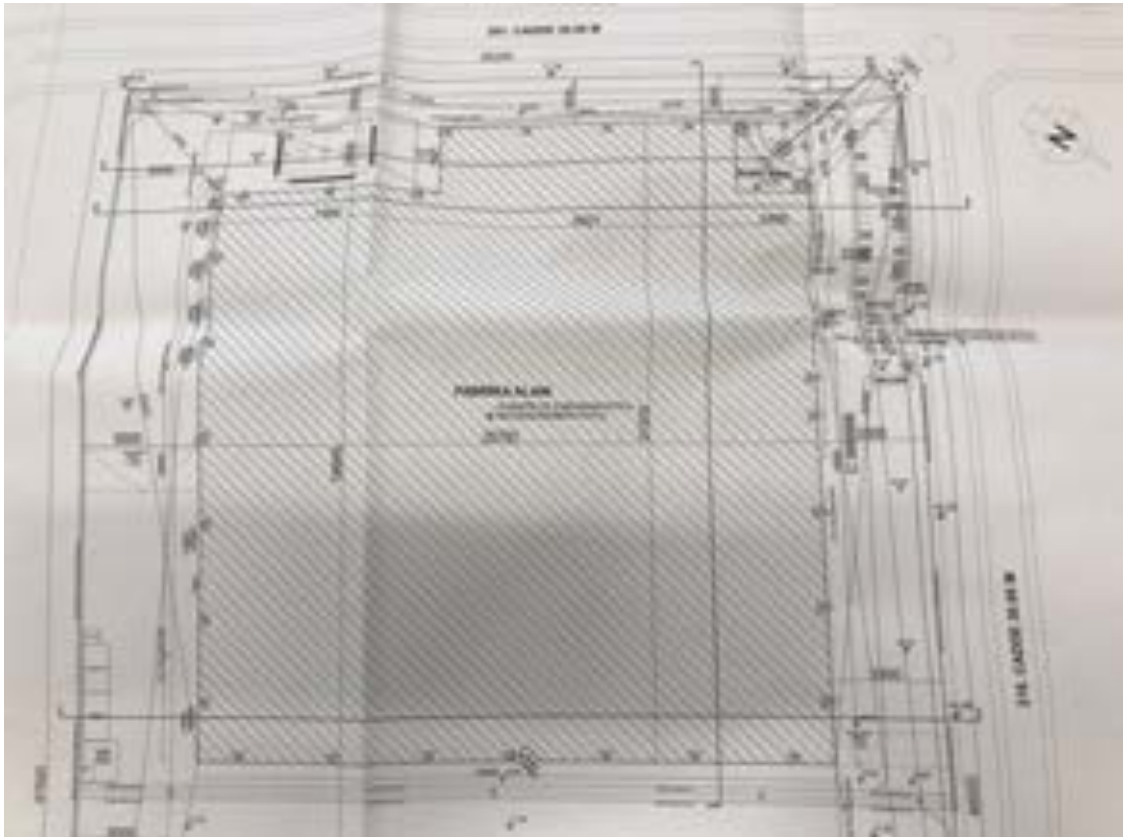


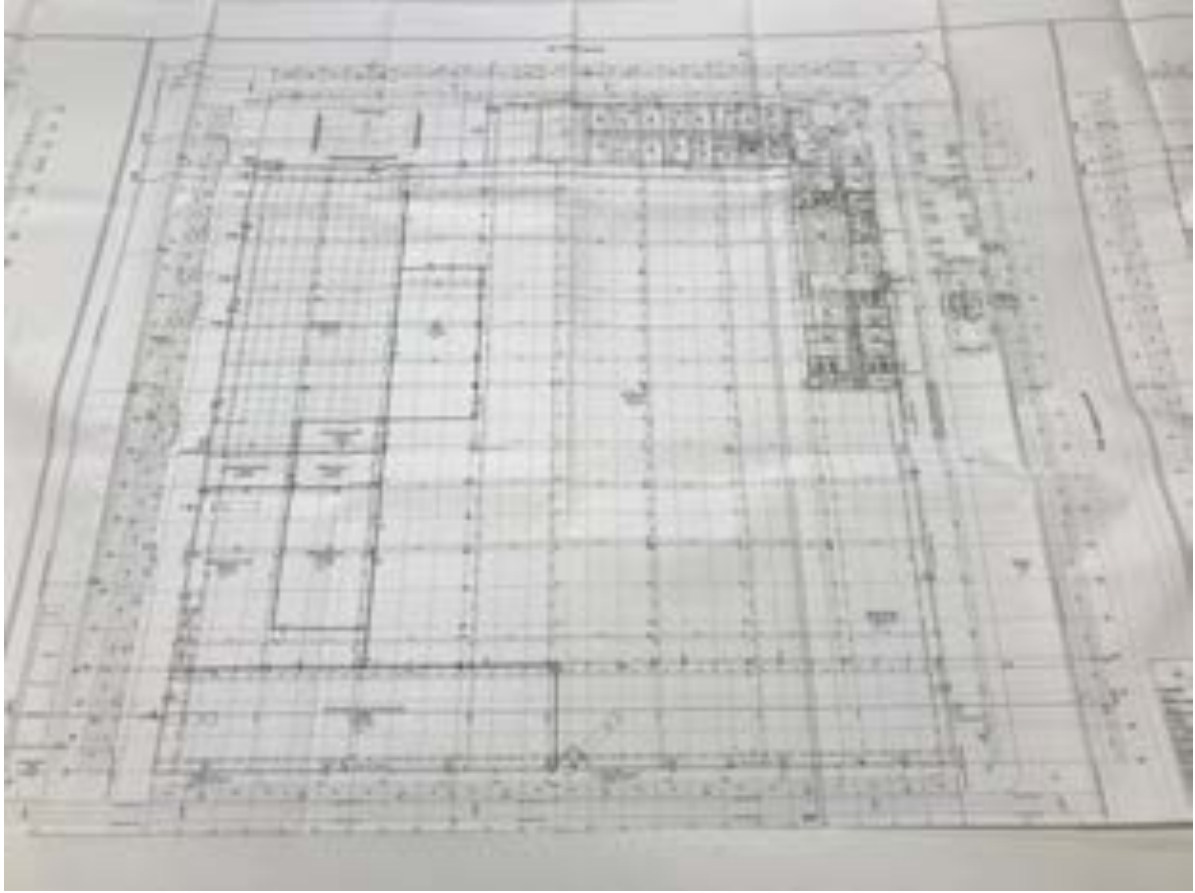


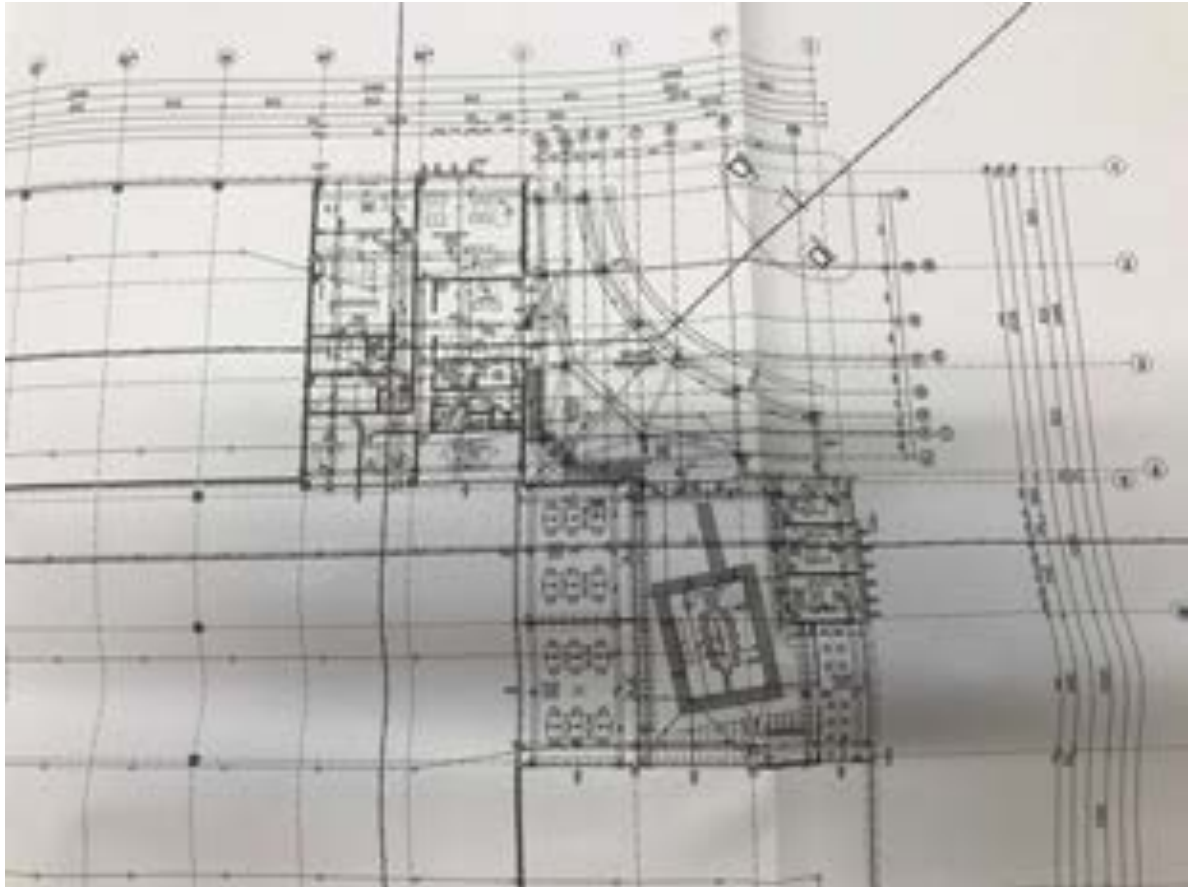
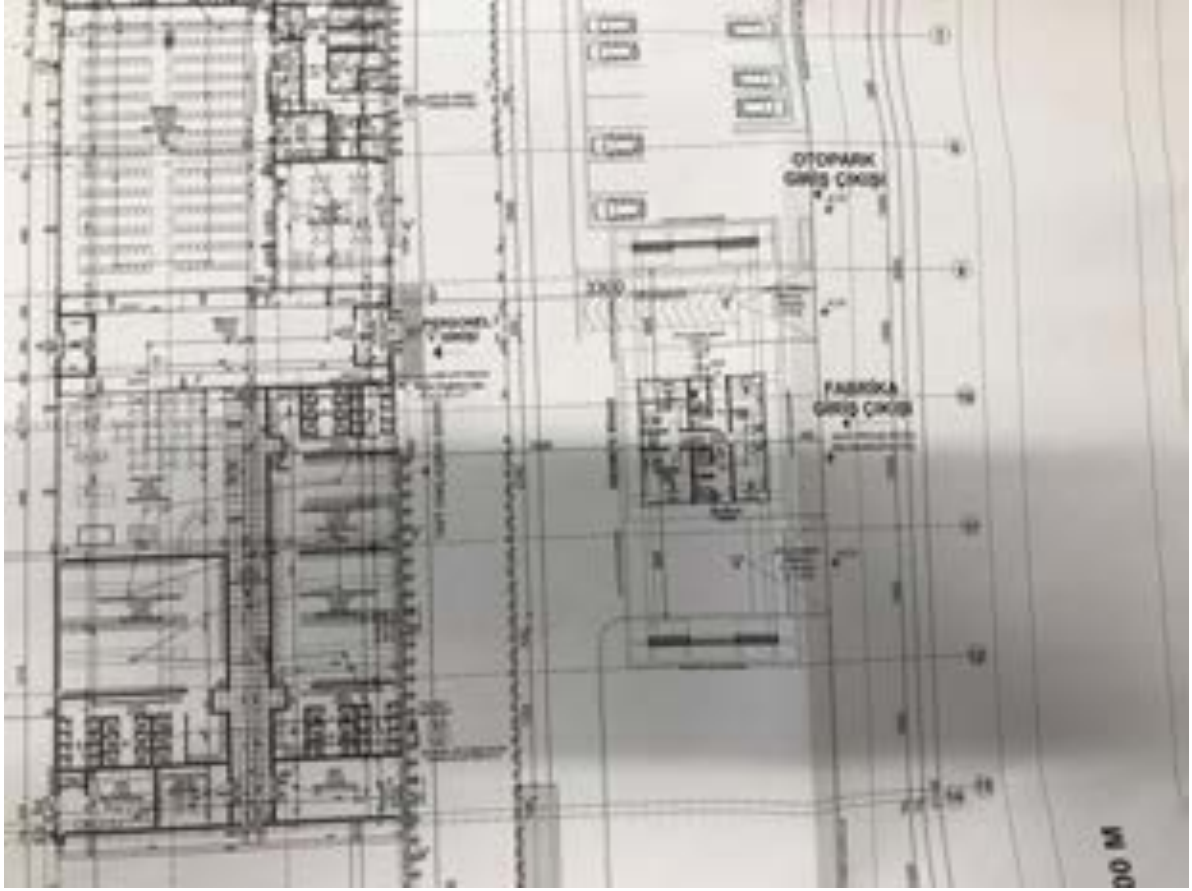


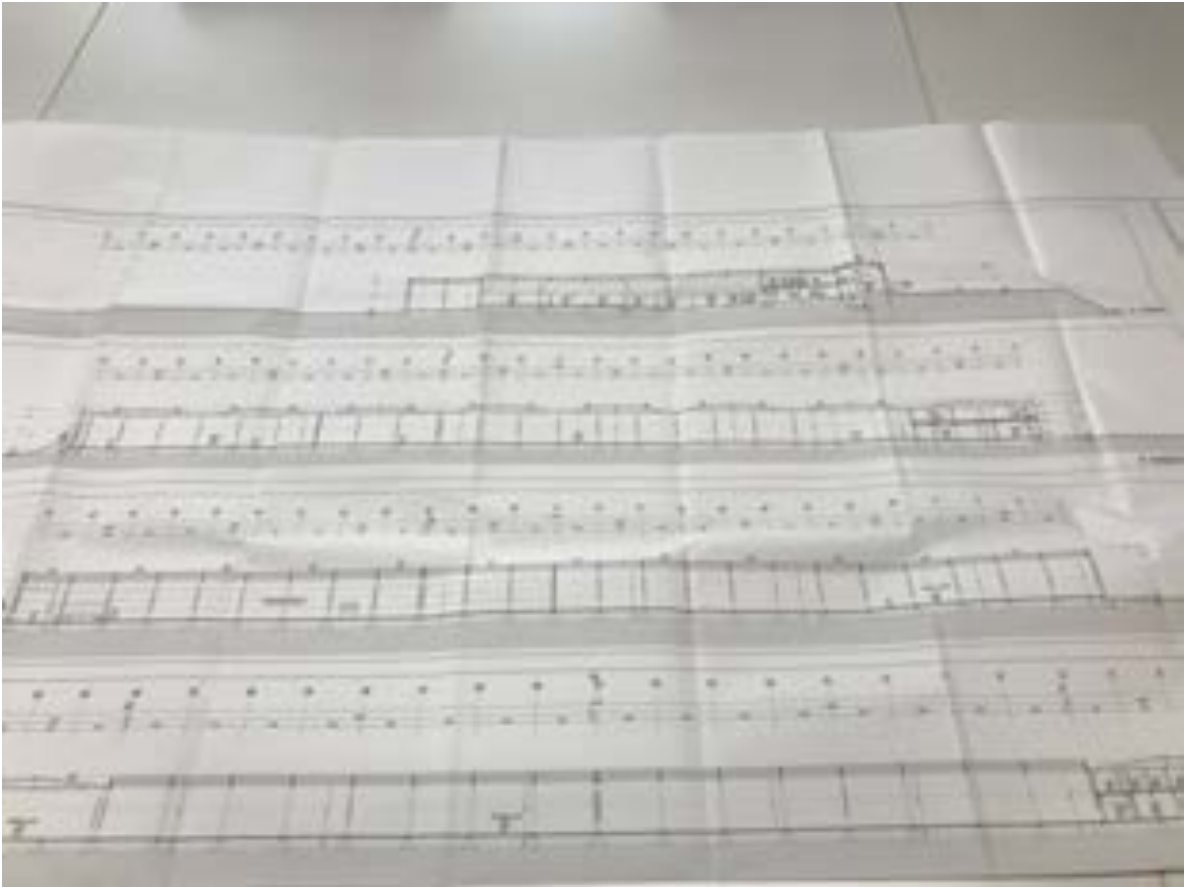


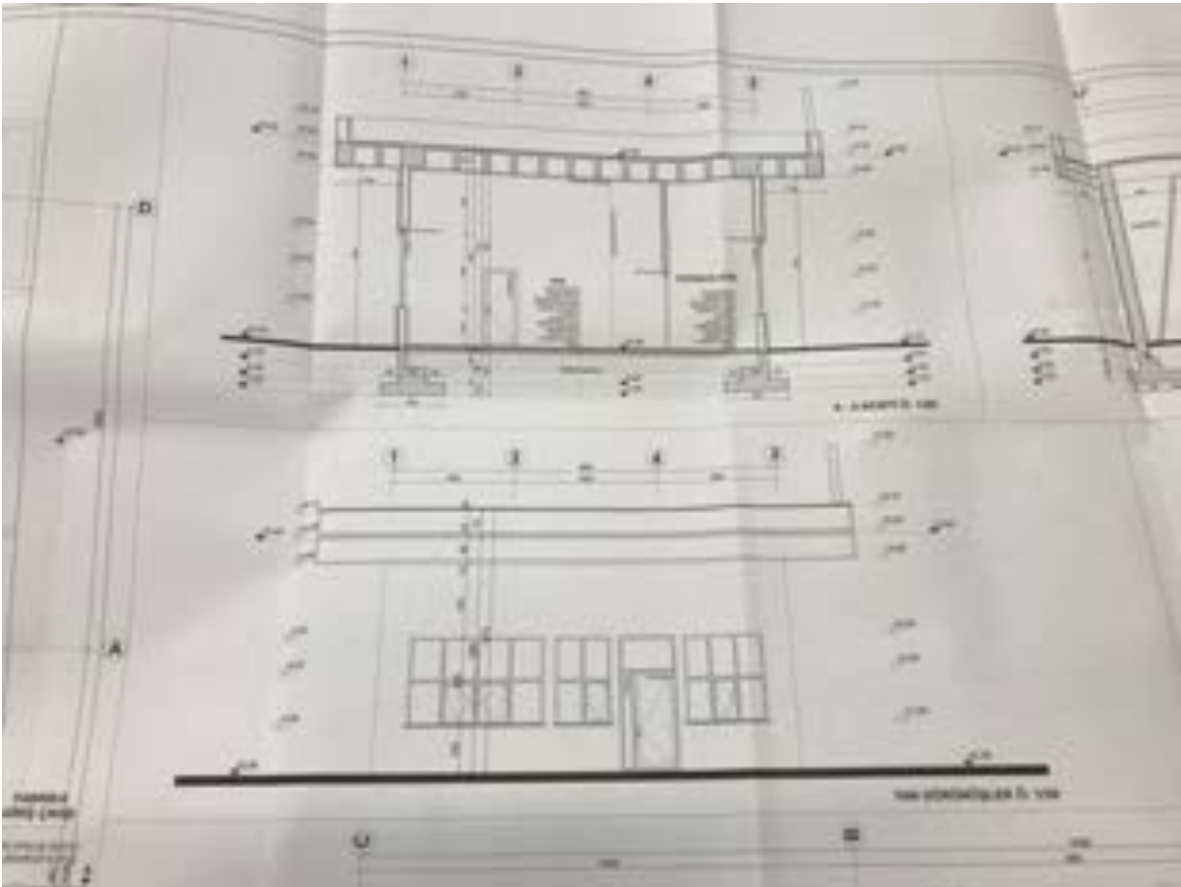
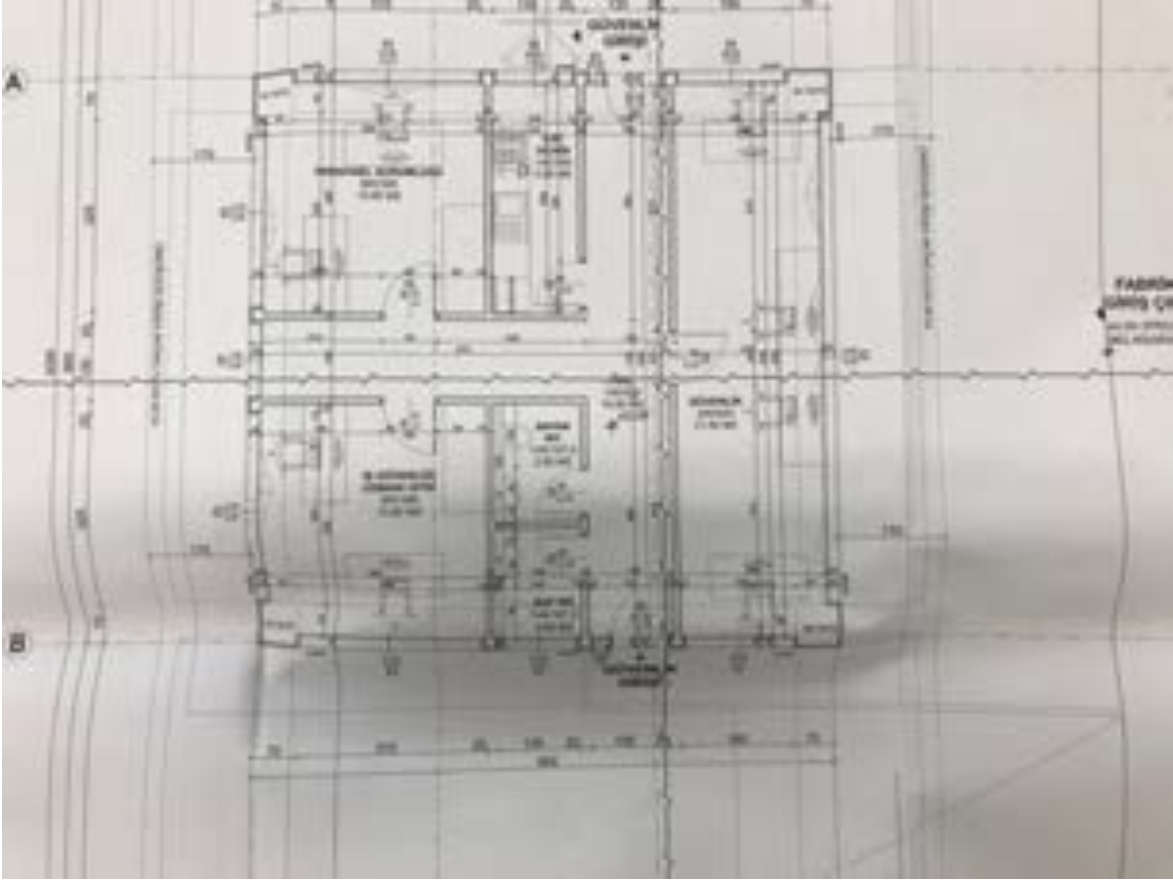
PROJE







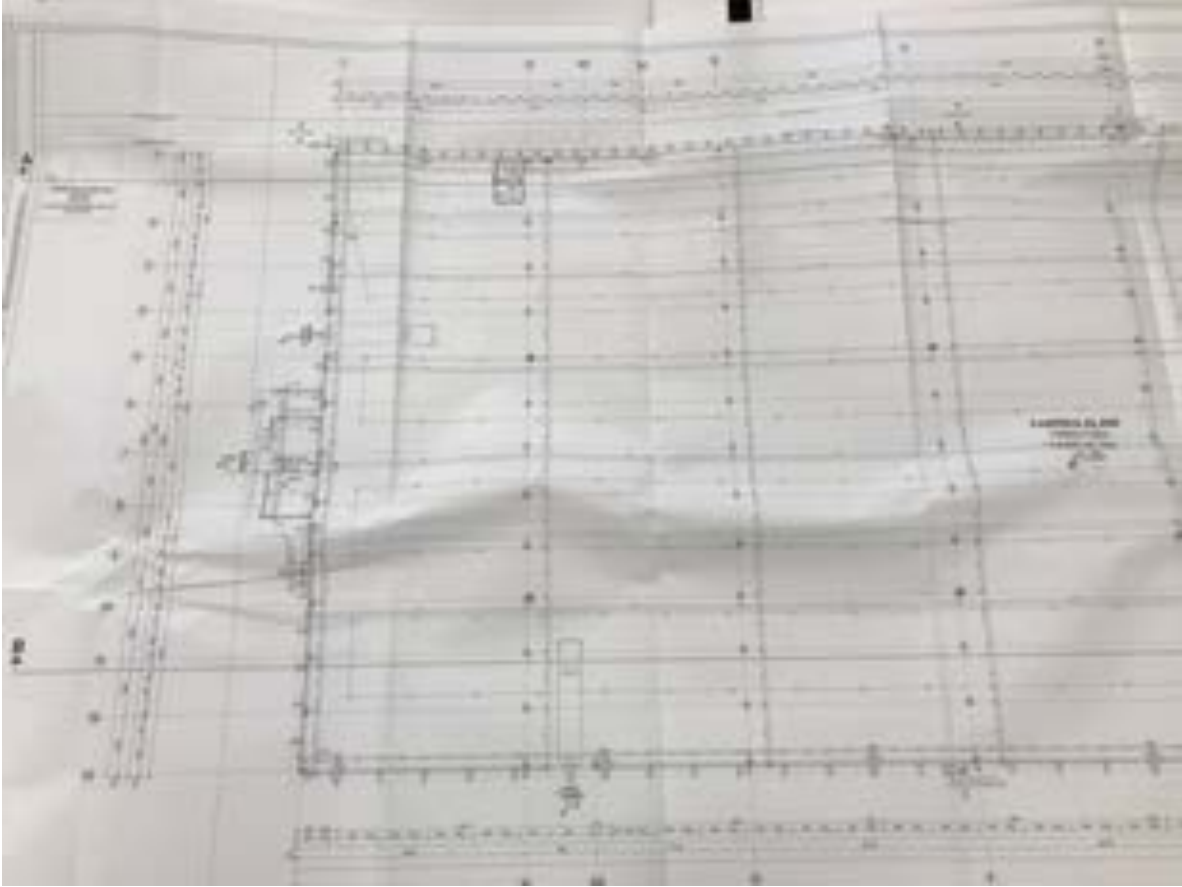


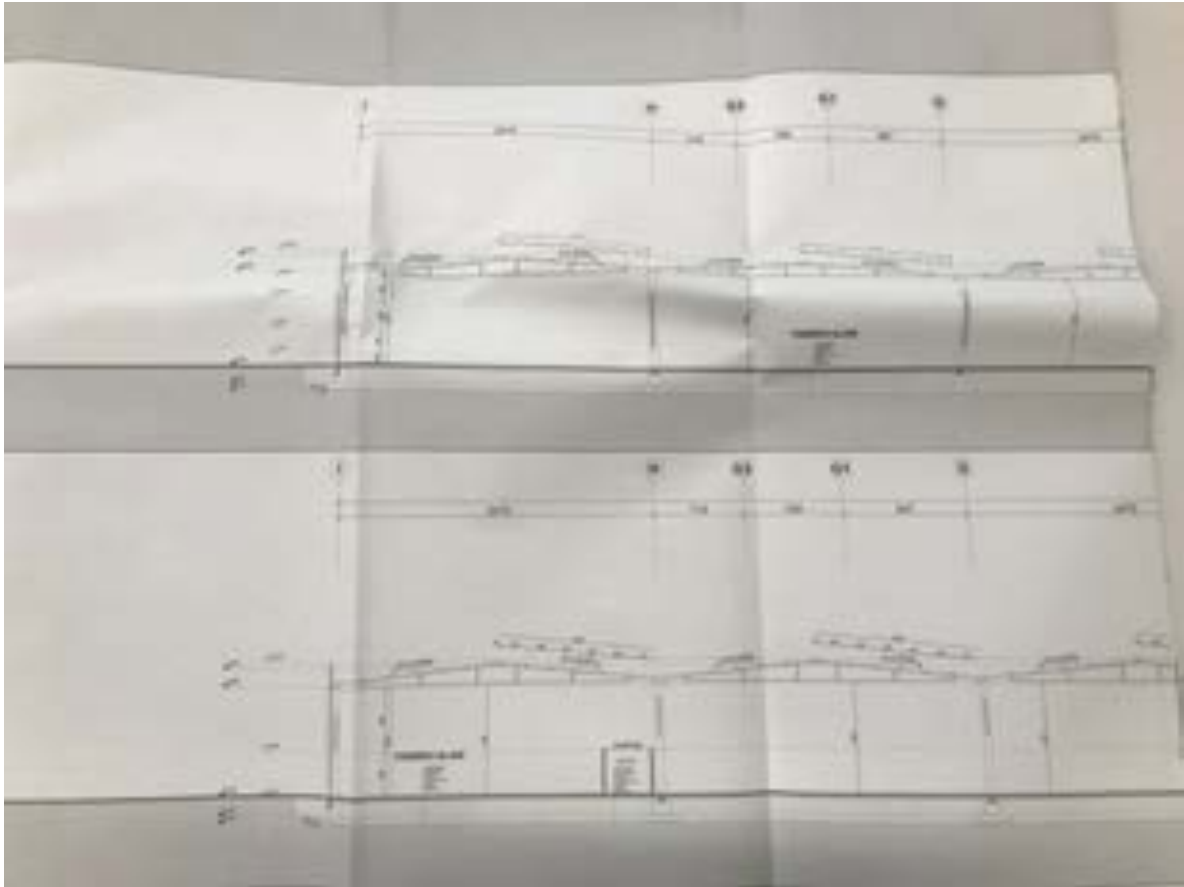


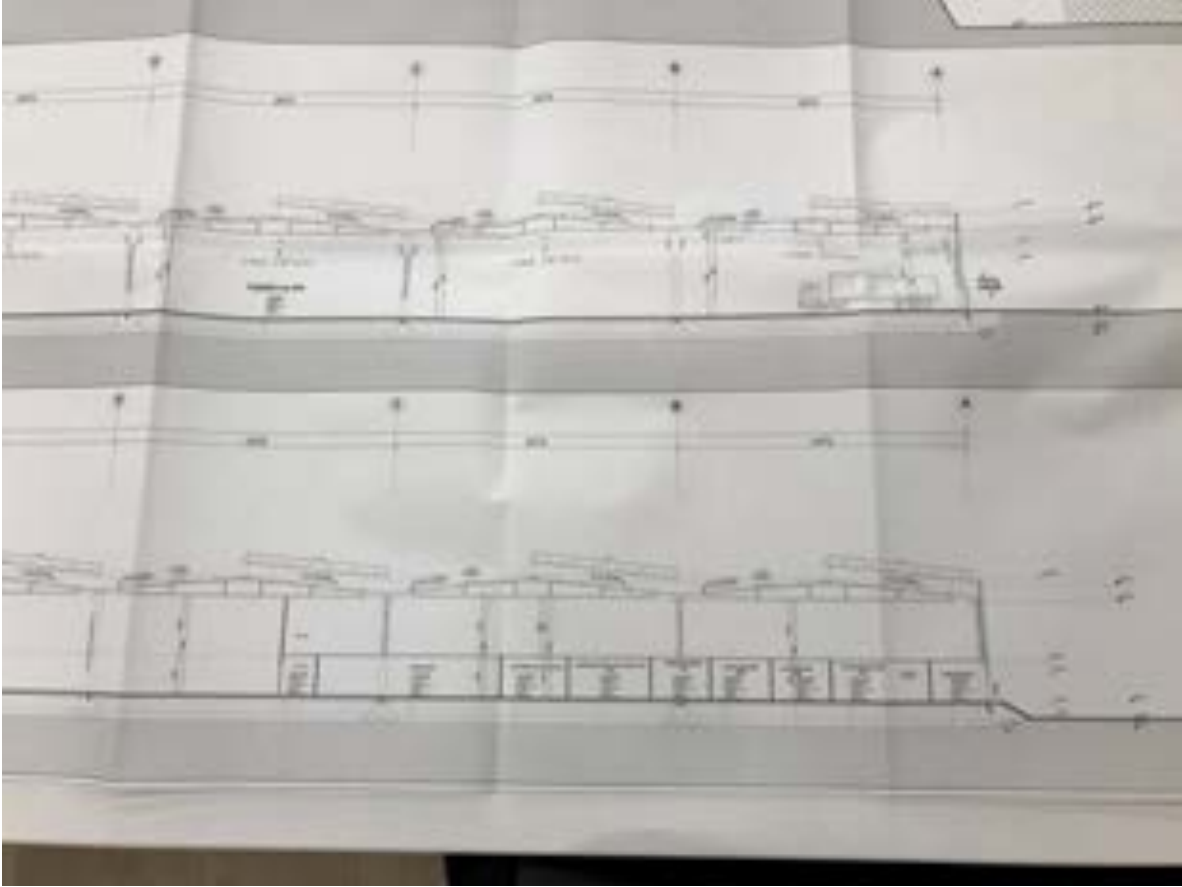
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

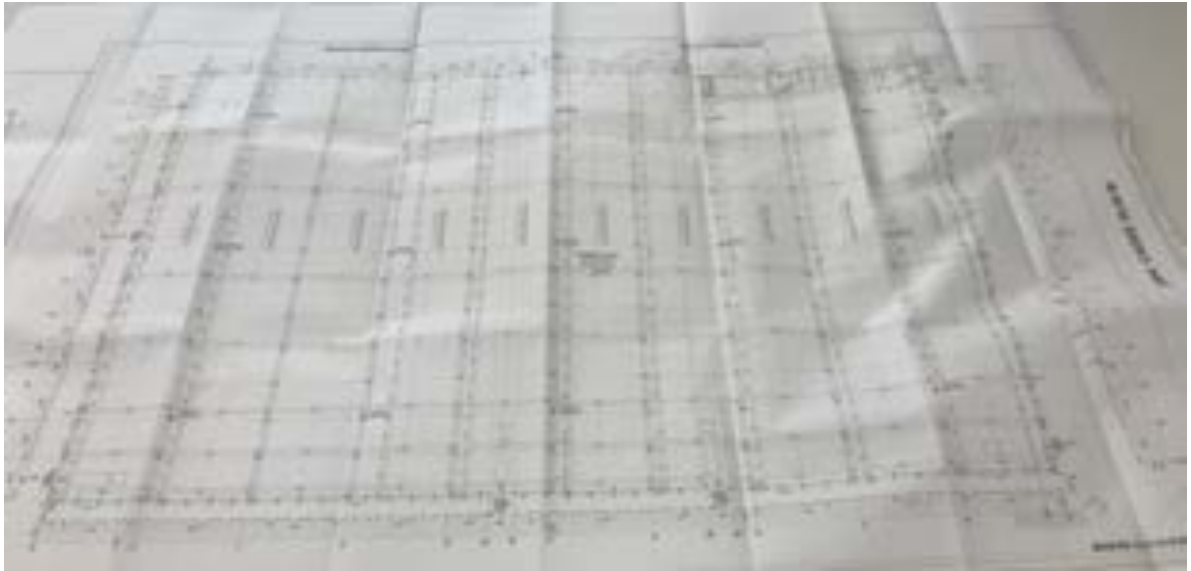
Rapor Tarihi: 07.09.2021
Rapor No: Öİ-2021.630



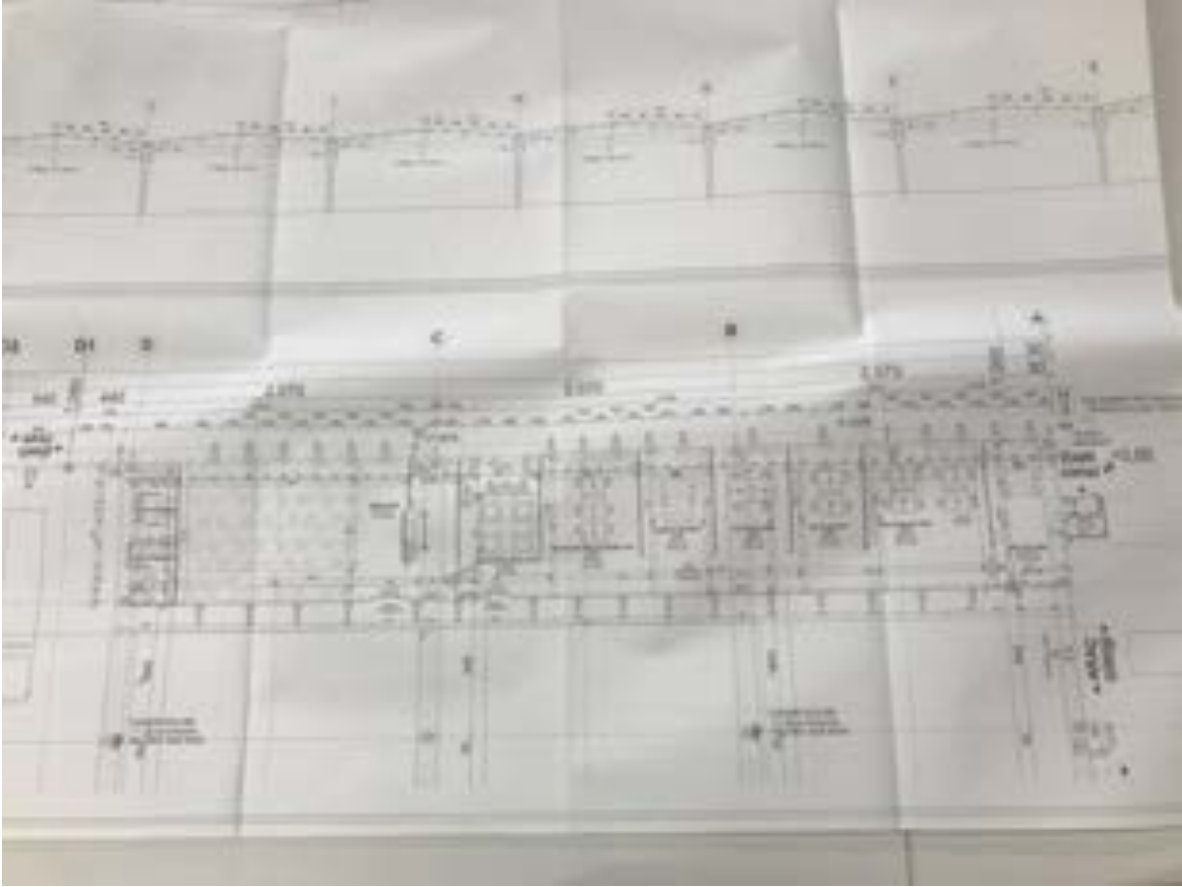


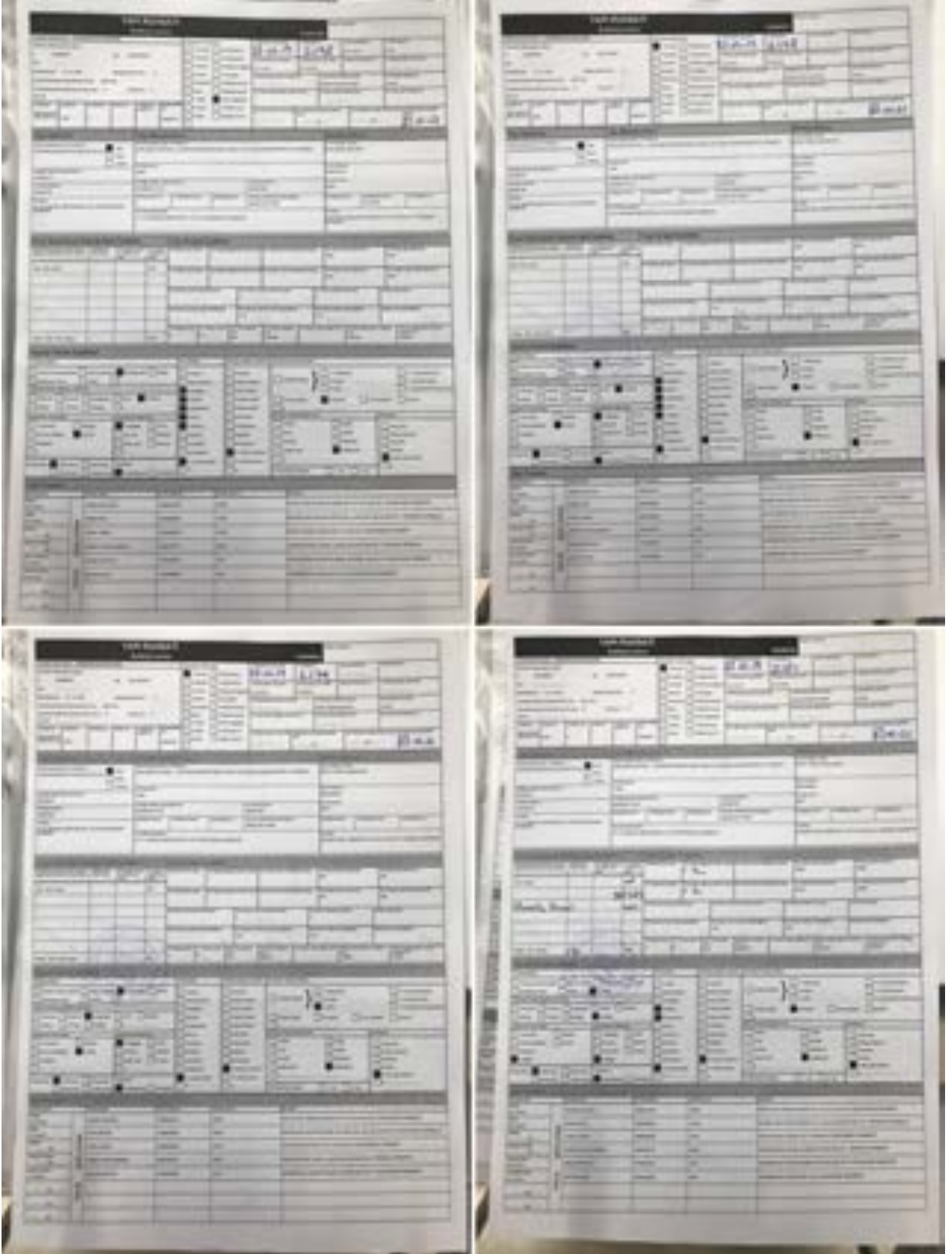


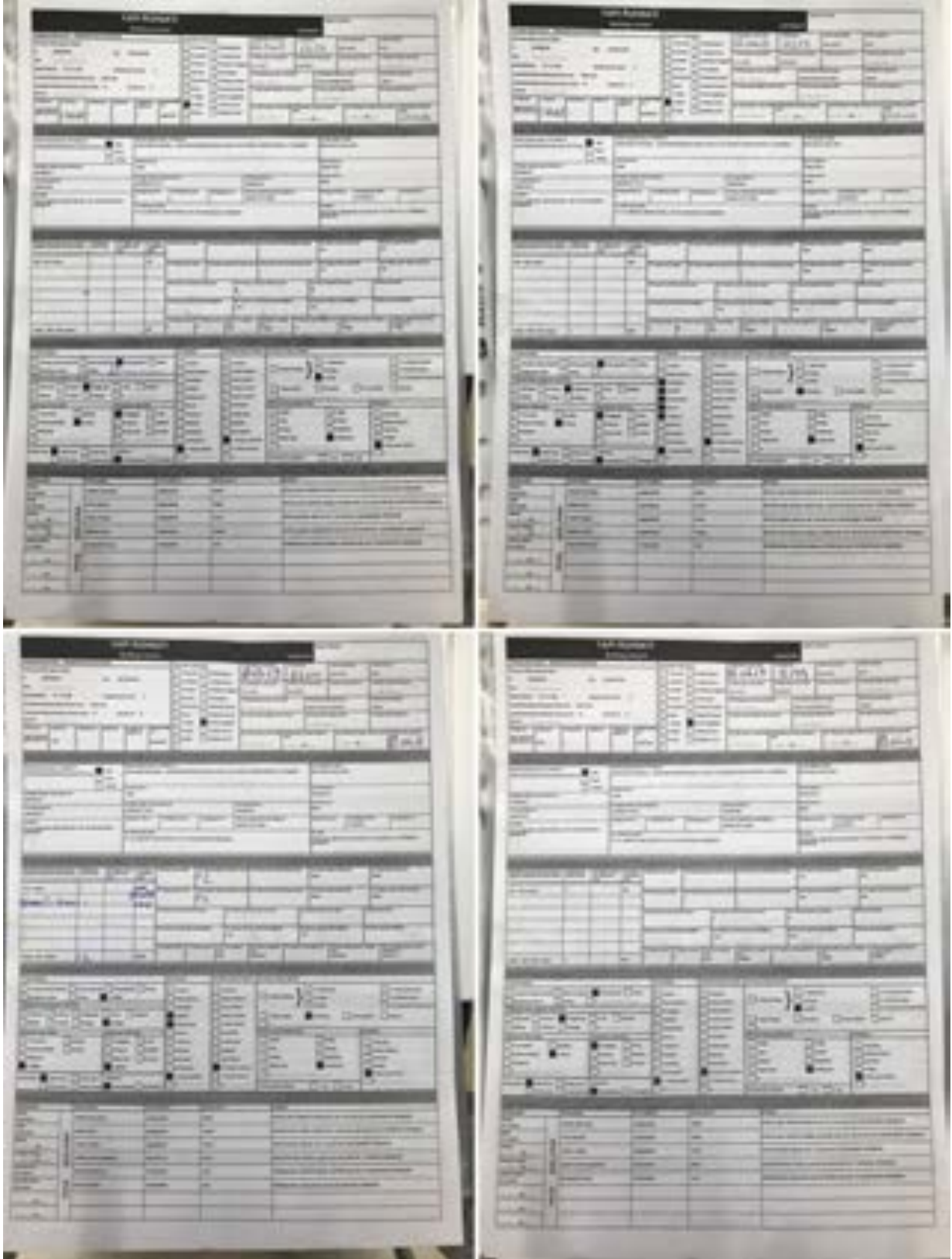




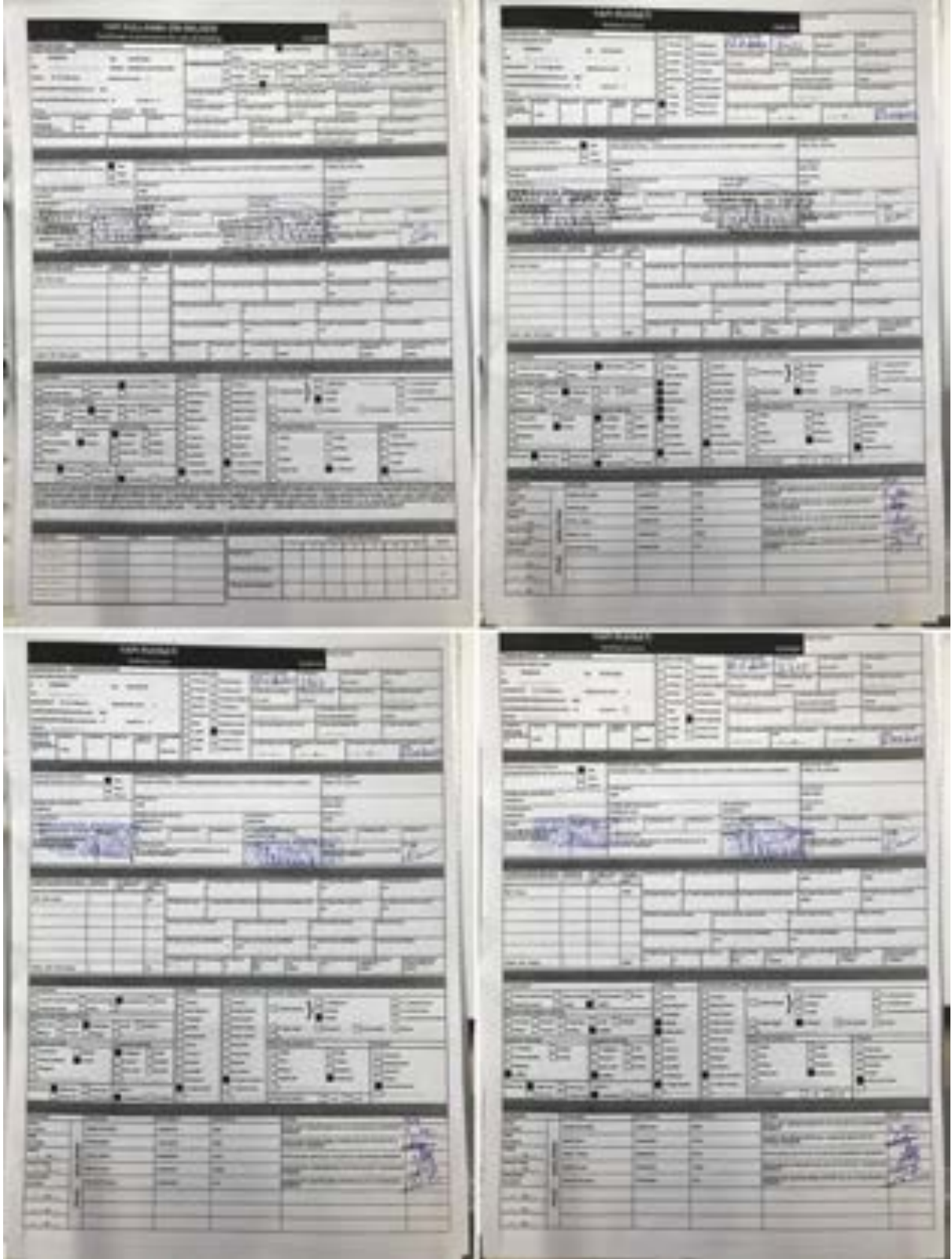


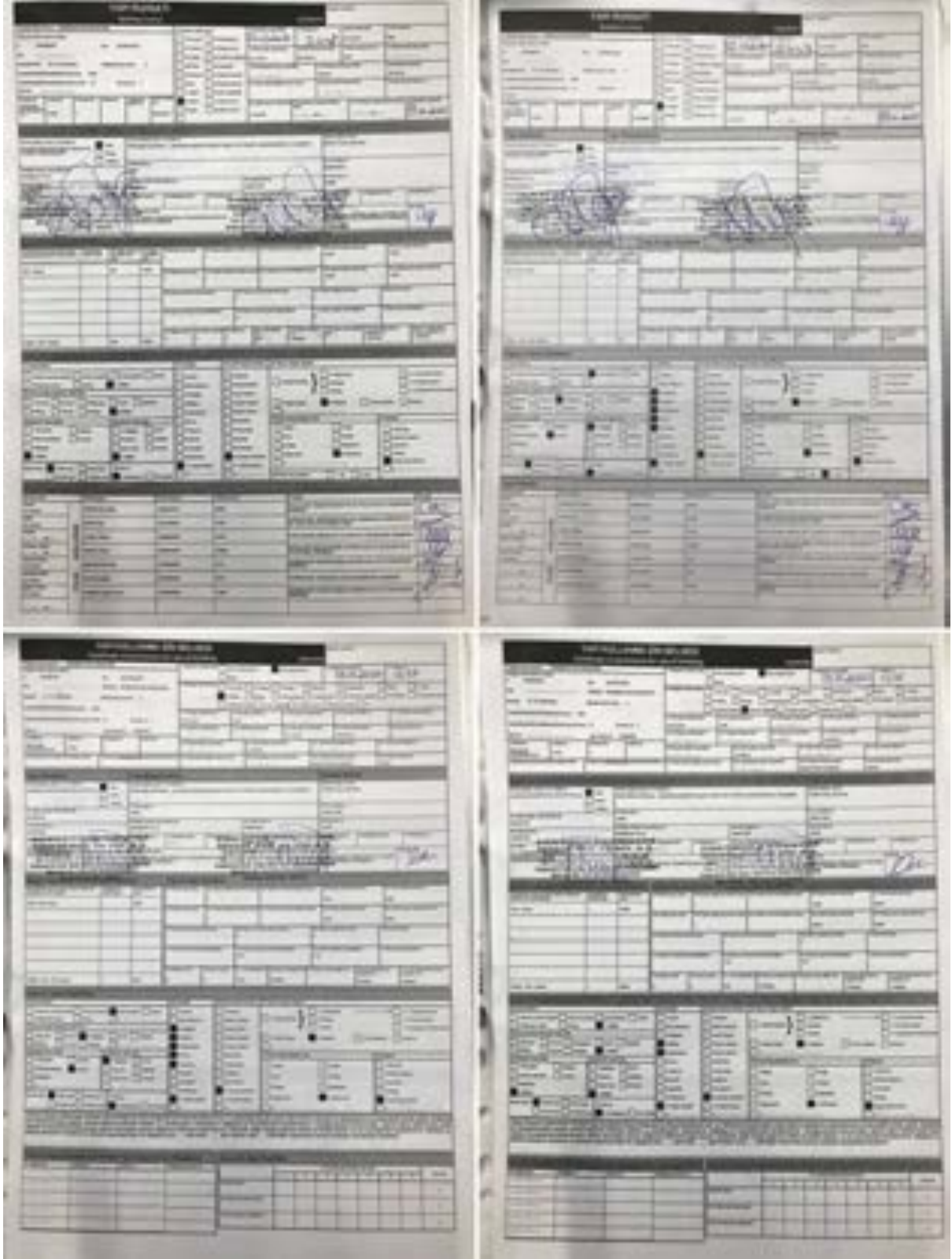














BU BELGE TOPLAM İKİ KOPYADAN BULUNMAKTADIR BİLDİRİLMİŞ AMAÇLARDIR.

Tarih: 25-9-2021-21:28

Kıyıcı Özetlenen: **DEHİZ ARSLAN**

Maddesi No	Özellik No	Başvuru No
182521451004	2927000006240011	#5256

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi	Ana Tapınma	Ada/Parsel	17442/1
Tapınma Kimlik No:	150850095	MT Hissedarlığı(m2)	128182,96
Yığılma	1.0000/1.0000/0.0000/0.0000	Başvuru Durum/Notları	
Kurum Adı	Ödünçveren	Başvuru Durum (Not)	
Muhalehuz Adı	Birleşik şahıs	Hissedarlığı	
Merkezi	-	Başvuru Durum (Not)	
Çizim Sayısı No	14/1429	Birleşik Durum/Başvuru	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Parsel/Ada	
		Ana Tapınma Niteliği	Bir kati prefabrik sanayi binası, iki kati prefabrik ofisler için, iki kati çarşı ofis ve ofis ve arsa ar.

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BİYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 4

Ş/Ş/İ	Açıklama	Makul/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yenisiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yenisiye
Beyan	4362 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. Maddesine atılan 5807 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun değişik 3. Fıkrası ve ek fıkrası gereğince ; Madde 15: " OSB'ye teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılmaların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satış halinde,İkamenlik ve OSB alacaklarının öncelikli ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacakları kuruluşu satış yapılabilir.Satış şartlarında kuruluş protokolünde yer alan katılma niteliklerine de yer verir." "Taşınmazların kredi alacakları kuruluşu satılması halinde kredi alacakları kuruluş, satın aldığı taşınmaz sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır." Madde 18: "Katılmaların tahsis veya satış yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmaz. Bu arsalar katılmaların ve mirasçılar tarafından borcun tamamını ödemedi ve tesis işletme geçmeden satılmaz, devredilemez ve temlik edilemez." "Taşınmazın icra yoluyla satış dahil 3. Kısıtları dışında OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur". Ek Madde 1: OSB içinde yer alan taşınmazlar, finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilir.Bu durumda "Satış yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmaz"/finansal kiralamanın bölgenin kuruluş protokolünde katılmaların için öngörülen niteliklere sahip olması zorunludur.Finansal kiralama sözleşmesinin mülkiyetin finansal kiracıya geçmesinden önce herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, Finansal kiralama şirket mülkiyetinde bulunan taşınmaz sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere finansal kiralama da dahil olmak üzere kiraya vermek zorundadır.Bu durumda eski finansal kiralamanın varlığı taahhütleri yeri alır veya kiracı		Ödünçveren 25-11-2020 09:32 - 44425	

2 / 6

	tarafından aynı kabul edilmiş sayılı Finansal kiralama girerli taşınmaz 10 yıl içinde satılmaz veya kiraya verilmaz ise taşınmaz ÖİB tarafından finansal kiralama bedeli üzerinden satın alınabilir. Bu maddedeki yerlerine alınacağı malikemeye teslim halinde arsa kimlik tasarruflunda ayrıca ilium satış formundeki bedeli ile geri alınarak bir başka malikemeye tahsis ve satış yapılır. (Şablon: Diğer)			
Beyan	ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14 HUKUK DAİRESİ NİN 26/10/2018 TARİH 2018/348 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZAKKERELİ NUMARALI DAVASINDA DAVALI (Şablon: Davalar Belirleme)		Ödünç - 26-10-2018 15:28 - 34477	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	TEŞCİ ALANLARI TAŞIYICI KARARI ALINMADIĞINDAN MAHKEME HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUP HESAP ALANI 6579,42 M2 DİR (Şablon: Diğer Beyanlar)		Ödünç - 26-09-2018 08:45 - 27980	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	TEŞCİ ALANLARI TAŞIYICI KARARI ALINMADIĞINDAN MAHKEME HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUP HESAP ALANI 6579,42 M2 DİR (Şablon: Diğer Beyanlar)		Ödünç - 26-09-2018 08:45 - 27980	Ödünç - - 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:0093275) ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14 HUKUK DAİRESİ VKN	Ödünç - 23-05-2018 11:09 - 14148	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Satış	Keskinleşmemiş malikeme kararı vardır (ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 14 HUKUK DAİRESİ NİN 01/11/2017 TARİH 2017/1894 ESAS SAYILI MAHKEME KARARI YASLI İKİ Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şart)		Ödünç - 28-11-2017 11:31 - 35867	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	ÖZMEL ALANI HATA/DİR (Şablon: Diğer)		Ödünç -	Ödünç -

3 / 6

			28-05-2017 10:38 - 17396	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:8014021) ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN 7430005471	Ödünç - 28-03-2016 15:21 - 10047	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:8014021) ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN 7430005471	Ödünç - 28-03-2016 15:21 - 10047	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:8014021) ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN 7430005471	Ödünç - 28-03-2016 15:21 - 10047	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	İŞ BU TAŞINMAZ ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ AÇIKTA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ OLARAK KULLANILMAK ÜÇERE 4862 SAYILI KANUNUN 4 MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR. SÖZ KONUSU TAŞINMAZ AMACI DIŞINDA KULLANILANMAZ (Şablon: Diğer)		Ödünç - 28-06-2015 10:55 - 15779	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:7855438) ESKİŞEHİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI VKN	Ödünç - 14-01-2015 11:40 - 959	Ödünç - - 23-08-2019 16:40 - 26278
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:7855438) ESKİŞEHİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE	Ödünç - 14-01-2015 11:40 - 959	-

4 / 6

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirlene. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirlene.)	KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI VKN: (SN:7865408) EKİNGEHR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI VKN:	Osungözen - 14.01.2013 (14.01.2013 - 14.01.2013)	Osungözen 23.09.2019 16.40 - 20.27
Beyan	Diğer (Konusu: İŞRE TAŞINMAZ EKİNGEHR SANAYİ ÖZELİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNUN 4/16 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 4 MADDESİNİN 7 FIKKASINA GÖRE SATIŞ MIŞTIR SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILMAZ.) Tarih - Sayı - (Şablon: Diğer)	(SN:47) MALİYE HAZİNE VKN:6118312806	Ekişehir 3. Bölge (Kapanış) 11-05-2007 14.54-4060	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mülk	Eİ Birim No	Hisse Payı Payı	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerineye	Tarifi Sebabi-Tarih-Yerineye
330421047	(SN:6095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	128192.94	128192.94	Satış 26-11-2020 44425	-

MÜLKİYETE AİT ŞEHİR BEKAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/Şİ	Açıklama	Kısmi Mülk (Hisse) Ad Sayısı	Mülk/Lahaz	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Tarifi Sebabi-Tarih-Yerineye
Satış	İsmail Hacıoğlu - Ekişehir 7. İcra Dairesi mülk	EUROPEN		Osungözen -	

8 / 8

16/03/2021 tarih 2019/10042 sayılı Hacıoğlu Yazıcı sayılı yazılan ile 2776.99 TL bedel ile Alacaklı : T. Garanti Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	17-03-2021 09.21 - 10639
---	--	--------------------------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bE3H4pN-b kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

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

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

Numaralı Bilgiler							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kadastr. No	Ada	Parsel	Pafta	Plotla Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kadastr. No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tipi	Durum	Tipi No
890024477	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	5354970625	-	Diğer İlyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5354970625



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	E: 15K121018		
	İsmi: ODEPAZARI		
	Muhafaza No: 14221018		
	Mevki:		
	Ada: 17487	Parçesi: 1	
	Yüz Ölçümü: 128.192 M.kv2	Çiftlik No: 14 - 1425	
	Notlar: Bir kati protokolü sayısı bir, iki kati protokolü sayısı iki, üç kati protokolü sayısı üç, dört kati protokolü sayısı dört ve arsan.		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: Hissesi (ölçüm m ²):		
	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam: 128.192 M.		

TESCİLLE İLİŞKİN BİLGİLER	Etilme Nedeni: Diğer Cins Değişiklikleri		İşlem Durumu:
	Tapınma No: 106456256		
	Kurum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Hissesi No: 15/03/2021 - 10480	

Mülkiyetin diğer hakları ayrı ve parçeli haklar ile parçeli ve haklılar için tapu siciline müvafık edilmiş görülmektedir.

Bariş Can KÜÇÜK

Tel: 0544 499 06 06
Mail: bariscank@ekolgd.com.tr
Adres: Arifiye Mh. İki Eylül Cd. No:82/13
Odunpazarı / Eskişehir

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)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2019-02.2996, Tarih:03.01.2019)
SPL Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2017-1019, Tarih:10.01.2018)

Yabancı Dil

İngilizce - Az

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 01/02/1986
Doğum Yeri : Kadirli
Ehliyet : B-D-E
Askerlik Durumu: Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

İnşaat Mühendisleri Odası,
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



Tarih : 29.09.2017

No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Barış Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2996

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 "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

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

Rapor Tarihi: 07.09.2021
Rapor No: Öİ-2021.630

Deniz ARSLAN

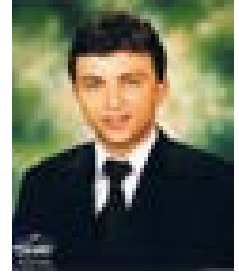
İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi MBA	2015-2017

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunumcu olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 27.09.2014 No : 400203

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri/VBE, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetler Bulunmaları İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Deniz ARSLAN
GENEL SEKRETER V.




Mustafa DEMİRDİLEK
BİRLİK BAŞKANI


TOUB
TÜRK ÖZEL DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2448

Sayın Deniz ARSLAN
(T.C. Kimlik No: 22451432796 - Lisans No: 400203)

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.


Donuk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan