



**MARMARA BÖLGE**

**EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM  
ŞİRKETİ**

**EKSPERTİZ RAPORU**

**HAZIRLAYAN:**



**10/03/2021**

**RAPOR NO:20210306**

**TALEP NO:1170439**

## EKSPERTİZ RAPORU

## RAPOR BİLGİLERİ

İLGİLİ ŞUBE	MARMARA BÖLGE	RAPOR NO	20210306
MÜŞTERİ ÜNVANI	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TANZİM TARİHİ	10/03/2021
Ulusal Adres Veritabanı Numarası (UAVT No.)	3025333877 -UAVT no.su bilgi amaçlı yazılmış olup, taşınmazın malikinden Banka tarafından teyit edilmesi tavsiye edilmektedir.		

## GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İl	ESKİŞEHİR	Pafta	21MIIID	Arsa Payı	3500/4300
İlçe	TEPEBAŞI	Ada	2910	Blok No	-
Bucak		Parsel	1	Kat No	Z
Mahalle	ESKİBAĞLAR	Yüzölçümü (m2)	1000	Bağımsız Bölüm No	3
Köy		Ana Gayrimenkul Niteliği	ON KATLI BETONARME OTEL,İŞYERİ VE ARSASI	Daire / İç Kapı No	-
Sokak	-	Tapu Senedindeki Bağımsız Bölümün Niteliği	OTEL	Dış Kapı No	22
Mevkii	-	Kullanım Amacı	Otel-Motel		
Malik (Sahibi)	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 1/1				
Adres	Yeni Bağlar Mahallesi, Türkaslan Sokak, No:22, Ramada Encore By Wynhdam Otel Tepebaşı / ESKİŞEHİR. (UAVT:3025333877)				
Tapu Türü	Kat Mülkiyeti				
Tapu Kaydı Değişikliği	Taraflımıza sunulmuş tapu senedi örneği ile takbis kayıtları arasında 26/07/2017 tarih 26455 yevmiye ile malik unvan değişikliği işlemi ile EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.				

## HARİTA / KROKİ



## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Belediye Sınırı İçinde Mi?	İçinde	Müteahhit Firma	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN. TİC. A.Ş.
----------------------------	--------	-----------------	--------------------------------------------------

Bina Yapım Aşamasında Mı?	HAYIR	Konutun Yapı Kalitesi	İyi
Bina Tamamlanma Tarihi	08/04/2016	Bina Tamamlanma Oranı (Site ise Ortalama Tamamlanma Oranı)	100
Site İçerisinde Mi?	HAYIR	Site Adı	
Yapı Ruhsatı No ve Tarih	NO:1729- Tarihi:26/12/2014 - Açıklama : Yeni Yapı Ruhsatı 2 bodrum, zemin, 7 normal katlı, toplam 58 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 3571 m2 inşaat alanıdır.    NO:1128- Tarihi:06/10/2015 - Açıklama : Tadilat Yapı Ruhsatı 2 bodrum, zemin, 7 normal katlı, toplam 3 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 3571 m2 inşaat alanıdır.		
Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) No ve Tarih	NO:0268- Tarihi:08/04/2016 - Açıklama : Yapı Kullanma İzin Belgesi 2 bodrum, zemin, 7 normal katlı, toplam 3 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 3457 m2 inşaat alanıdır.		

## İMAR DURUMU

Tasdik Tarihi		Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği/Kat Sayısı	8 Kat
Ön Bahçe Mesafesi		Yan Bahçe Mesafesi		Arka Bahçe Mesafesi	
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	TAKS		Kaks (Emsal)	2,00
İfraz Şartları - Cephe		İfraz Şartları - Alanı		Fonksiyon/Lejant/Yapılaşma Türü	Ticaret
Tevhit Şartı		Terk		Kentsel Dönüşümden Etkileniyor Mu ?	Hayır
Rezerv Yapı Alanı	Hayır	Riskli Alan	Hayır	Riskli Yapı	Hayır
Diğer Açıklamalar	Tepebaşı Belediyesi İmar Servisinden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel ticaret lejanth olup, Emsal:2,00, 8 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.				

## PROJE DURUMU

Tapu ve / veya Belediye Proje Bilgileri İncelenen Kurum	TKGM Webtapu ve Tepebaşı Belediyesi
Parsel Bazında Konum Yer Teyidi Yapılan Resmi Kurum	Kadastro
Taşınmaz üzerinden Cezai İşlem-Yıkım Kararı-Tutanak-Büyüme Var mı?	Hayır
Değerlenen Gayrimenkul / Bağımsız Bölüm / Bölümler, Mimari / Kat İrtifakına Esas Mimari Projesi İle Konum Ve Alan Olarak Uyumu	<p>Tepebaşı Belediyesi dijital arşivinde değerlendirme konu taşınmaz binaya ait düzenlenmiş 26/12/2014 tarih 1729 sayılı yeni yapı ruhsatı, 06/10/2015 tarih 1128 sayılı tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu belgelerde yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı:8 toplam 10 katlı olacak şekilde, yeni yapı ruhsatında 58 bağımsız bölümlü olarak toplam 3571 m2 inşaat alanı, tadilat yapı ruhsatında 3 bağımsız bölümlü olarak 3571 m2 inşaat alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca konu taşınmaz binaya ait 08/04/2016 tarih 0268 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Söz konusu belge uyarınca yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı:8 toplam 10 katlı olacak şekilde 3 bağımsız bölümlü ve toplam 3457 m2 inşaat alanı olarak düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesindeki 114 m2lik alan farkına ait Tepebaşı Belediyesinde bila onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Tadilat projesinde 1. ve 2. Bodrum katlarda tadilatlar olduğu tespit edilmiştir. TKGM Webtapu dijital arşivinde taşınmaza ait 09/10/2015 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın bağımsız bölüm olması nedeniyle TKGM Webtapu dijital arşivinde bulunan mimari projesi dikkate alınarak taşınmazın yasal ve mevcut alanları belirlenmiştir. Projesinde müşterek mülkiyet kaşesi bulunan alanlar ve 2. Bodrum kattaki yangın suyu deposu teknik alanı konu taşınmaz yasal alanına dahil edilmemiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın mimari projesine kat konum olarak uyumlu ancak alan olarak uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın 2. Bodrum katta yasal eklenti alanları 236 m2 olup, mahallinde yangın suyu deposu teknik alanı toplantı odası, sığınak kısmını depo ve wc alanlarını wc olarak kullanarak katın tamamı yaklaşık 540 m2 alanı kullanmaktadır. 1. Bodrum katta yasal eklenti alanları 209 m2 olup mevcut durumda da 209 m2 kullanım alanıdır. Zemin katta otel girişi lobi alanı yasal 74 m2 kullanım alanı olup, mahallinde bina cephe hattı boyunca konik bölüm uzatılarak yaklaşık 128 m2 alanlı bölümün kapatılarak toplam 202 m2 kullanım alanı olarak inşa edilmiştir. Tesizat katında müşterek kullanım kaşesi bulunan kullanım suyu deposu bölümü dışında kalan 76 m2 alanlı bölüm yasal alan olarak alınmış olup, mahallinde galeri boşlukları ve zemin kat iş yeri ön cephe çıkması üzeri teras bölümü kapatılarak restoran yapıldığı, kullanım suyu deposu bölümün mutfak olarak kullanıldığı ve zemin kat lobi üzeri gezilemeyen teras bölümü kapatılarak ofis ve wc hacimleri yapıldığı mevcut durumda 338 m2 alan artışı ile toplam 414 m2 kullanım alanıdır. 1. 2. 3. 4. 5. 6. ve 7. Normal katların her birinde 8 er adet oda olacak şekilde yasal ve mevcutta 277'er m2 alanıdır. Projesinde çatı katı arası müşterek mülkiyet kaşeli olup mahallinde yaklaşık 225 m2 inşaat alanı olacak şekilde 5 adet oda yapıldığı görülmüştür. Sonuç olarak 3 bağımsız bölüm nolu otel yasal durumda 2534 m2 mevcut durumda 3529 m2 kullanım alanıdır. Mimari projede müşterek kullanım kaşesi bulunan bölümler taşınmaz dahilinden girişlidir. Bu alanlar yasal durumda, müşterek kullanım belirtmesi olması nedeniyle dikkate alınmamış, mevcut durum değeri takdirinde ise taşınmaz dahilinden girişli olması nedeniyle değere dahil edilmiştir.</p>

**TAŞINMAZIN YERİ VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bina Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi Yeni Bağlar mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Yılmaz Büyükerşen Bulvarı üzerinde Anadolu Üniversitesi istikametinde kuzeybatı yönünde ilerlerken sola bu bulvarı dik kesen Yorulmaz Sokak ve Türkaslan Sokak ile kesişiminde sol köşede konumlandır. Taşınmazın yakın çevresinde Anadolu Üniversitesi, Açık Öğretim Fakültesi, Sör Otel, Verman Otel bulunmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Yılmaz Büyükerşen bulvarı üzerinde çok sayıda cafe restoran ve ticari işletmeler bulunmaktadır. Bölge genelinde Yılmaz Büyükerşen bulvarı ticari fonksiyonlu ara sokaklar konut fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Toplu ulaşım araçları ile çok rahat ulaşım imkanı sahiptir.

**ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ**

Yüzme Havuzu		Güvenlik		Otopark	
Elektrik	X	Asansör	X	Şehir Suyu	X
Yapım Tarzı	Betonarme	Doğal Gaz	X	Isıtma Sistemi	Merkezi Kalorifer
Yeşil Bina Sertifikası	YOK	Enerji Kimlik Belgesi	YOK	Toplam Enerji Tüketim Sınıfı	
Enerji Kimlik Belgesi Numarası		Enerji Kimlik Belgesi Bina Blok Kapalı Kullanım Alanı		Veriliş Tarihi	
Enerji Performansı		Binadaki Toplam Kat Sayısı	12	Projesi ruhsatına göre veya halihazırdaki kullanıma göre binada mesken konut var mıdır ?	HAYIR
Diğer Açıklamalar	Mahallinde konu taşınmazın bulunduğu bina 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yerleri ve 3 bağımsız bölüm nolu otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde bina 2 bodrum, zemin, tesisat katı, 7 normal kat ve çatı katı şeklinde inşa edilmiş olup, 2. Bodrum katta 3 bağımsız bölüm nolu otel eki alanları, sığınak, wc'ler, yangın suyu deposu ve teknik alan, 1. Bodrum katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yeri eklenti alanları, ve 3 bağımsız bölüm nolu otel eki teknik alan ve personel alanları, zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yeri ve 3 nolu bağımsız bölüm otel lobi alanı, tesisat katında kullanım suyu depo alanı, tesisat alanı, otel eki teknik oda kat holü ve koridor alanları, 1., 2., 3., 4., 5., 6. ve 7. Normal katların her birinde konu taşınmaz otele ait her hatta 8 er adet oda olacak şekilde toplam 56 oda, çatı katında ise 5 adet oda olacak şekilde otelde toplam 61 oda bulunmaktadır. Bina dış cephesi akrilik esaslı boya ile boyalı çatısı kenet saç kaplıdır. Otel bölümünde 2 adet asansör bulunmaktadır. İşyerleri ve otel girişi zemin kat seviyesinden yapılmakta olup, otel girişi Türkaslan Sokak cephesinden yapılmaktadır.				

**DEĞERLENDİRİLEN TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ**

Ada : 2910 Parsel : 1Blok No : - BB No : 3 Gayrimenkulüne ait;
Taşınmazın Özellikleri : 61 adet oda, 0 adet balkon bulunmaktadır.
Blok / Bina Tamamlanma Oranı : Tamam
B.B Tamamlanma Durumu : Tamam
Mevcut Kullanım / İnşaat Alanı Brüt 3529.00 m2 dir.
Yasal Kullanım / İnşaat Alanı Brüt 2534,00 m2 dir.
cephelidir.
İç Özellik Detayları / Tefrişat :

Değerleme konu 3 bağımsız bölüm nolu otel 2 bodrum kat zemin kat tesisat katı 7 normal kat ve çatı katında konumlu olup, mahallinde 2. Bodrum katta toplantı odaları wc alanları şeklinde yasal 236 m2 mevcut 540 m2 alanlı, 1. Bodrum katta teknik alan ve personel alanları şeklinde yasal ve mevcut 209 m2 alanlı, zemin katta otel girişi lobi alanı şeklinde yasal 74 m2 mevcut 202 m2 alanlı, tesisat katında teknik oda koridor kat holü, restoran ve ofis alanları şeklinde yasal 76 m2 mevcut 414 m2 alanlı, 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. Normal katların her birinde 8 er adet oda olacak şekilde yasal ve mevcut durumda 277 şer m2 alanlı, çatı katında 5 oda şeklinde yasal olmayan mevcut 225 m2 alanlıdır. Toplam yasal alanı 2534 m2 mevcut alanı 3529 m2dir. Taşınmazın 2. Bodrum katında toplantı odalarında zeminler halı kaplı duvarlar saten boyalı ve yer yer dekoratif kaplamalar bulunmakta olup ses ve projeksiyon sistemleri bulunmaktadır. Wc lerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. 1. Bodrum katta personel bölümü ve teknik alan zeminleri seramik kaplı duvarlar plastik boyalıdır. Zemin katta lobi bölümü zemini seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tesisat katında zeminler seramik kaplı duvarlar saten boyalı yer yer dekoratif kaplamalar bulunmaktadır. Normal katlar ve çatı katında oda zeminleri laminant parke duvarlar saten boyalı olup banyo zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Koridor zeminleri halı kaplı duvarlar saten boyalıdır. Oda giriş kapıları kartlı sistem ahşap panel diğer hacim kapıları ahşap paneldir. Zemin kat otel girişi fotoselli otomatik kayar kaplıdır. Otel oda ve toplantı salonlarında iklimlendirme sistemleri bulunmaktadır. Yer gösterici tarafından konu taşınmazın zemin kat ve tesisat katında yapılan büyüme alanlarına ait yapı kayıt belgeleri alındığını bildirmiştir. Ancak söz konusu yapı kayıt belgelerine ulaşılmamış, 2. Aşama olan tapu siciline işlenmesi işlemi ve mimari rölöve projesinin olmaması nedeniyle mevcut kullanım büyümeleri yasal durumda değerlemede dikkate alınmamıştır. Tarafımıza verilen oda doluluk oranları günümüzde yaşanan pandemi öncesi %80 seviyesinde iken pandemi sonrası doluluk seviyesinin %55 olarak gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Güncel oda fiyatları tekli odalar 210 TL/gün, çift kişilik odalar 290TL/gün olduğu bilgisi alınmıştır. Gelir yöntemi verilerinde ortalama doluluk oranı %60 ve ortalama oda fiyatı 240 TL/gün olarak hesaplama yapılmıştır.

**TAKYİDAT**

	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Blok No	Takyidat Tipi	Takyidat Tarihi	Takyidat Tutarı	Takyidat Döviz Cinsi	Takyidat İpotek Derecesi	Takyidat Kurum	Takyidat Kurum adı	Takyidat Yevmiye No
	2910	1	3	-	Diğer							
Diğer Takyidat Tipi Açıklaması	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (15-01-2021 10:39 - 1862)											
	2910	1	3	-	Diğer							
Diğer Takyidat Tipi Açıklaması	Kİ den KM ye Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)( 30-05-2016 14:48 - 19182)											
	2910	1	3	-	Diğer							
Diğer Takyidat Tipi Açıklaması	Yönetim Planı : 15/10/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (16-10-2015 15:55 - 32649)											
	2910	1	3	-	Diğer							
Diğer Takyidat Tipi Açıklaması	Yönetim Planı : 01/11/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (02-11-2012 16:04 - 29188)											

## DEĞERLENDİRME METNİ / GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER / ŞİRKET ORTAĞI SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
Merkezi konumda olması, Ulaşımı kolay olması, Tercih edilen bölgede konumlu olması, Ticari faaliyetlerin yüksek olması.	Aykırı imalatların bulunması, Nitelikli taşınmaz olması nedeniyle belirli bir alıcı kesime hitap etmesi, Günümüzde yaşanan Covid-19 salgını nedeniyle turizm sektöründe yaşanan durgunluk.

### SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konu taşınmazın niteliği uyarınca alıcı kitlesinin sınırlı olması dikkate alınarak; alıcısı az olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazın zemin ve tesisat katındaki büyümler için yapı kayıt belgesi alındığı bildirilmiş ancak belgelere ulaşılamamıştır. Yapı kayıt belgesi sonrası 2. aşama olan tapu sicil müdürlüğüne işlenmemesi ve mimari rölöve projesinin olmaması nedeniyle mevcut büyümler yasal durumda değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmaza ait Tepebaşı Belediyesinde bila onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmakta olup taşınmazın bağımsız bölüm olması nedeniyle TKGM Webtapu dijital arşivinde bulunan kat irtifakına esas mimari projesindeki alanları yasal kabul edilmiştir. Taşınmazın değeri emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemi çalışmalarından elde edilen değerlerin uyumlulaştırılması sonucu takdir edilmiş olup, hesap detayları rapor ekinde mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazın otel niteliğinde olması sebebiyle alıcı kitlesinin kısıtlı olacağı kanaatine varılmıştır.

\*\*Konu taşınmazın projesinde yer alan ve müşterek kullanım kaşesi bulunan alanlar yasal alana ve değere dahil edilmemiştir. Bu alanlar yerinde otel kullanımında olup, taşınmaz dahilinden girişli olmaları da dikkate alınarak mevcut durum değeri takdirinde dikkate alınmıştır.

Ada-Parsel-Blok No- BB No	Yasal Durum İçin Takdir Edilen Değer	Mevcut Durum Değeri ( Piyasa Değeri )	natamam/İNŞAAT halinde ise tamamlandığındaki (bağımsız bölümler için) yaklaşık yasal değer-	Eksperin Kanaati	Yasal Durum Acil Satış Değeri	Mevcut Durum Acil Satış Değeri
2910-1---3	15,500,000.00 TL	17,000,000.00 TL		Alıcısı Az	13,000,000.00 TL	14,250,000.00 TL

Pafta-Ada-Parsel-Blok No-BB No	Eksperin Kanaati Açıklaması
21MIID-2910-1---3	Nitelikli ve yüksek montanlı gayrimenkul olması nedeniyle satış kabiliyeti "alıcısı az" olarak nitelendirilmiştir.

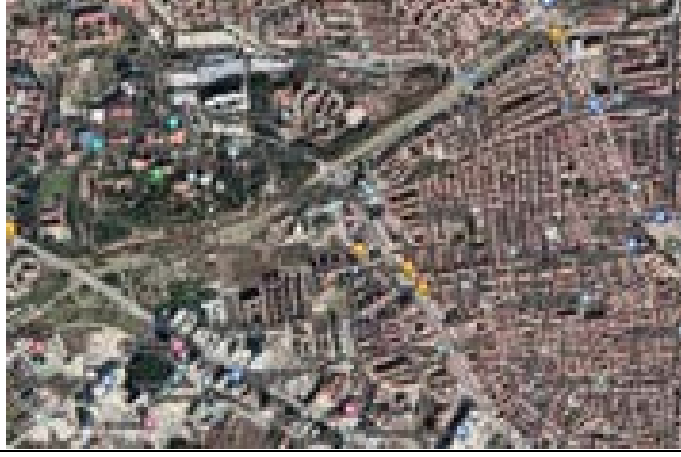
Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün / lerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii,kullanım amacı ve durumu göz önüne alınarak,taşınmazın yasal durum değerinin 15,500,000.00 TL (OnbeşMilyonBeşYüzBin TL) KDV DAHİL DEĞİLDİR ve mevcut durum değerinin 17,000,000.00 TL (Onyedimilyon TL) KDV DAHİL DEĞİLDİR olabileceğine dair kanaatimi belirten bu rapor tarafımdan düzenlenmiştir.

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
Barış Can KÜÇÜK	Ersin Ekiz	EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
407368	SPK Sicil No: 411382	Sorumlu Değ. Uzm. Ad Soyad Ali Ozan FİRUBAY
		Sorumlu Değ. Uzm. SPK Sicil No. 400209

### RAPOR EKLERİ

- Tapu Sureti
- Diğer
- Ekspertiz Raporu

## EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU



## EMSAL 1

Arsa / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 2045,00 Değeri : 19000000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 40,00 Pazarlık Payı( % ) : 10 M2 Birim Fiyati : 11706,60 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede blok nizam 5 kat konut + zemin kat ticari imarlı 2045 m2 alanlı arsa 19.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 5 kat konut+ticaret imarlı olması ve konum dezavantajları nedeniyle düzeltme öngörülmüştür.

## EMSAL 2

Arsa / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / HOŞNUDİYE /

Mahalle : HOŞNUDİYE Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 3033,00 Değeri : 14250000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 40,00 Pazarlık Payı( % ) : 10 M2 Birim Fiyati : 5919,88 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede konum dezavantajına sahip ayrılc nizam ticaret alanı lejantlı 1 kat yapılaşma koşullarına sahip 3033 m2 alanlı arsa 14.250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum ve imar durum dezavantajı nedeniyle düzeltme öngörülmüştür.

## EMSAL 3

Apart Otel / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 1200,00 Değeri : 7000000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 20,00 Pazarlık Payı( % ) : 10 M2 Birim Fiyati : 6300,00 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede yaklaşık 15 yıllık binada konumlu 20 adet apart odası, 2 adet işyeri bulunan toplam 1400 m2 alanlı beyan edilen 1200 m2 alanlı olduğu düşünölen bina 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum ve bina yaşı dezavantajı nedeniyle düzeltme öngörülmüştür.

## EMSAL 4

Apart Otel / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 580,00 Değeri : 3150000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 30,00 Pazarlık Payı( % ) : 10 M2 Birim Fiyati : 6354,31 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede konum dezavantajı bulunan yaklaşık 12 yıllık binada konumlu toplam 12 adet apart bulunan 640 m2 alanı olduğu beyan edilen 580 m2 alanı olduğu düşünölen bina 3.150.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bina yaşı ve konum dezavantajı nedeniyle düzeltme öngörülmüştür.

## EMSAL 5

İş yeri / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 135,00 Değeri : 2650000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : -10,00 Pazarlık Payı( % ) : 20 M2 Birim Fiyati : 14133,33 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede Yılmaz Büyükerşen Bulvarı üzerinde zemin katta konumlu 150 m2 beyan edilen 135 m2 alanlı olduğu düşünölen iş yeri 2.650.000 TL bedelle satılıktır.

## EMSAL 6

Ofis iş yeri / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 110,00 Değeri : 695000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 20,00 Pazarlık Payı( % ) : 5 M2 Birim Fiyati : 7202,73 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede Yılmaz Büyükerşen Bulvarı üzerinde yaklaşık 20 yıllık binada 2. katta konumlu 140 m2 beyan edilen 110 m2 alanlı olduğu düşünölen ofis iş yeri 695.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bina yaşı fazla olması nedeniyle düzeltme öngörülmüştür.

## EMSAL 7

Ofis iş yeri / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 105,00 Değeri : 900000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 0,00 Pazarlık Payı( % ) : 10 M2 Birim Fiyati : 7714,29 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede yaklaşık 3 yıllık binada 1. katta konumlu 125 m2 beyan edilen 105 m2 alanlı olduğu düşünölen ofis iş yeri 900.000 TL bedelle satılıktır.

## EMSAL 8

Ofis işyeri / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 110,00 Değeri : 775000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 15,00 Pazarlık Payı( % ) : 5 M2 Birim Fiyati : 7697,16 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede yaklaşık 12 yıllık binada 3. katta konumlu 140 m2 beyan edilen 110 m2 alanlı olduğu düşünölen ofis iş yeri 775.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum ve bina yaşı dezavantajı nedeniyle düzeltme öngörülmüştür.

## EMSAL 9

Ofis işyeri / ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / ESKİBAĞLAR /

Mahalle : ESKİBAĞLAR Köy : - Cadde : Sokak :

Taşınmazın Alanı(m2) : 55,00 Değeri : 550000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : -15,00 Pazarlık Payı( % ) : 5 M2 Birim Fiyati : 8075,00 Durumu : Satılık

Emsalin Açıklaması : Aynı bölgede yaklaşık 1 yıllık binada 1. katta konumlu 70 m2 beyan edilen 55 m2 alanlı olduğu düşünölen ofis iş yeri 550.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum ve bina yaşı avantajı nedeniyle düzeltme öngörülmüştür.

**Emsallerin Yorumu :**

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte arsa emsali bulunmamaktadır. Arsa emsallerinin konum ve imar durum dezavantajları olması nedeniyle düzeltmeler öngörülmüştür. Taşınmazın konumlu olduğu Yılmaz Büyükerşen Bulvarı üzerinde zemin katta konumlu iş yerlerinin m2 birim fiyatlarının 18.000 - 20.000 TL /m2 arasında olacağı, normal katlar ofis kullanımlı iş yerlerinin m2 birim fiyatlarının 7500 - 8500 TL/m2 arasında olduğu belirlenmiştir.



**ARSA/BİNA DEĞERLEME TABLOSU**

Ada Pafta Parsel Blok BB	Arsa Payı	Tapuda Parsel Yüz Ölçümü	Parselde Terk Var Mı?	Toplam Terk Miktarı	Arsa Birim Değeri	Arsa Değeri	Yapı Değeri (-+) Her Türlü Şerefiye (+) Çevre Düzenlemesi (+) Karlılık	Yaklaşık Yeniden İnşa Maliyeti m <sup>2</sup>	Yasal Kullanım Yeniden İnşa Maliyeti	Mevcut Kullanım Yeniden İnşa Maliyeti	Taşınmazın Üzerinde Yapı Var Mı?	Yasal Veya Mevcut Değere Yapı Değeri Katıldı Mı?
2910-1---3	3500/4300	1000	Hayır		11,500.00	9,360,465.00	7,639,535.00	2,900.00	7,348,600.00	10,234,100.00	Evet	Evet

**Rapor No :** 20210306  
**Rapor Tarihi :** 10/03/2021

### İÇİNDEKİLER

1. Rapor Kapak sayfası
2. Rapor Bilgileri
3. Gayrimenkulün Tapu Kaydı Bilgileri (Sistem Üzerinden yazılan raporlarda, Toplu Ekspertizlerde Tapu Bilgileri rapor ekinde yer alacaktır.)
4. Gayrimenkulün Posta Adresi ve Harita / Kroki
5. Gayrimenkul İle İlgili Genel Bilgiler / Ruhsat - Yapı Kullanma İzni Bilgileri
6. İmar Durumu Bilgileri
7. Yapılı Taşınmaz ise Proje Durumu
8. Taşınmazın Yeri ve Çevre Özellikleri
9. Ana Gayrimenkulün Özellikleri / Varsa Bağımsız Bölüm bazında "Değerlendirilen Taşınmazın Özellikleri"
10. Takyidat Bilgileri
11. Değerlendirme Metni / Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler / Şirket Ortağı Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
12. Yasal ve Mevcut Duruma göre ekspertiz değeri, İnşaat Halinde ise tahmini bitmiş durum değeri
13. Raporu Düzenleyen, Kontrol Eden, Sorumlu Değerleme Uzman Ad-Soyad bilgileri
14. Rapor Eki Bilgileri
15. Emsal Değerleme Tablosu ve Emsallerin Yorumu, Taşınmaz ve Belge Fotoğrafları

**Talebin Kapsamı ;** İş bu raporun "Ana Gayrimenkul ve Bağımsız Bölümün Özellikleri" kısımlarında özellikleri, "Takyidat Bilgisi" kısmında varsa takyidatları detaylı olarak açıklanan gayrimenkul / gayrimenkullerin Güncel piyasa değerlerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, olumlu ve olumsuz faktörler "Değerlendirme Metni" alanında belirtilmiştir.

**Değerleme Faaliyetine İlişkin Bilgiler ;** "Raporun Tapu Kaydı", "Gayrimenkulün Tanımı", İmar ve Proje Durumu, "Takyidat Bilgileri", "Değerlendirme Metni" alanlarında bulunmaktadır.

**Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul'un / Varlığın Değerlemesine İlişkin Analizler ;** Raporla "Gayrimenkulün Tanımı", İmar ve Proje Durumu, "Taşınmazın yeri ve Çevre Özellikleri", "Ana Gayrimenkulün ve Bağımsız Bölüm özellikleri", "Değerlendirme Metni"nde belirtilen Olumlu/Olumsuz Faktörler", Ulaşılan emsallere göre, Emsal Değerlendirme Tablosu alanlarında yer almaktadır.

**Değerleme Faaliyeti Sonrası Ulaşılan Nihai Değerin Saptanırken Kullanılan Analiz, Yöntem Ve Sınırlayıcı Koşullar ;** Değerlemede kullanılan yöntemler Emsal Değerlendirme Tablosu ile raporun zorluk derecesine göre ayrıca eklerde yer almaktadır.

**Değerleme Konusuna İlişkin İlave Bilgi ve Belgeler ;** Raporla veya GYS programında "Rapor Ekleri" kısmında yer almaktadır.

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU HAZIRLAYAN :

Değerleme Firması Tam Ünvanı : EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Firma Merkez Adresi : BARBAROS BULVARI GAMZE AP. NO:76/14 BALMUMCU/BEŞİKTAŞ

Firma Merkezi Telefon No. : 2122112444  
Firma Merkezi Faks No. : 2122112445

Dayanak Sözleşme Tarihi : 01/03/2010

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Firması'na 18/03/2005 tarihinde SPK, 24/06/2010 tarihinde ise BDDK tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti için yetki verilmiştir.

### Raporu Tanzim Eden Değerleme Uzmanı :

Adı Soyadı : Barış Can KÜÇÜK  
Mezun Olduğu Üniversite : Uşak Üniversitesi  
Mezun Olduğu Bölüm : İnşaat Mühendisliği  
SPK Sicil No. : 407368  
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi : 01/08/2019  
Hizmet Verdiği Son Üç Değerleme Raporu : 20210195, 20201244, 20201243

### Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Denetmen) :

Adı Soyadı : Ersin Ekiz  
Mezun Olduğu Üniversite : Yıldız Teknik Üniversitesi  
Mezun Olduğu Bölüm : Şehir ve Bölge Planlama  
SPK Sicil No. : 411382  
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi :01/10/2010.

### Sorumlu Değerleme Uzmanı :

Adı Soyadı : Sorumlu Değ. Uzm. SPK Sicil No. 400209  
SPK Sicil No. : Sorumlu Değ. Uzm. Ad Soyad Ali Ozan FİRUZBAY

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUNUN SUNULDUĞU MERCİ :

**YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.**

**Adres : Genel Müdürlük, Yapı Kredi Plaza D Blok, Levent 34330 İSTANBUL**

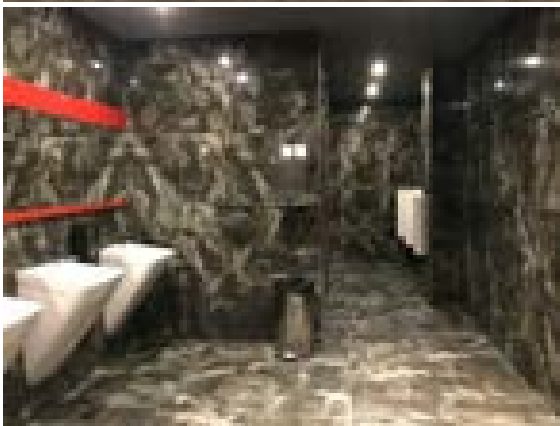
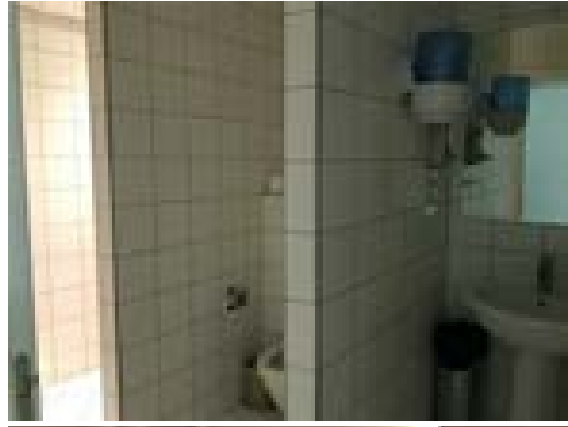
### UYARI :

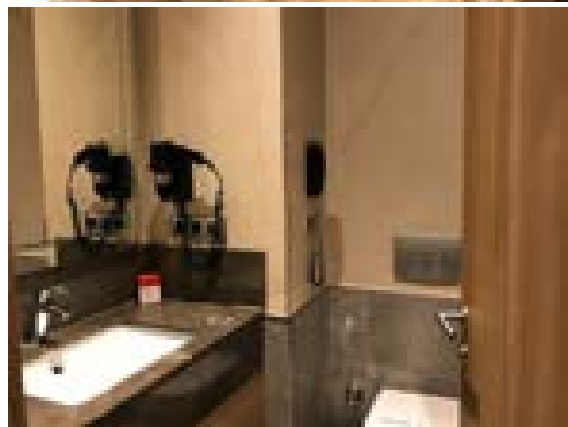
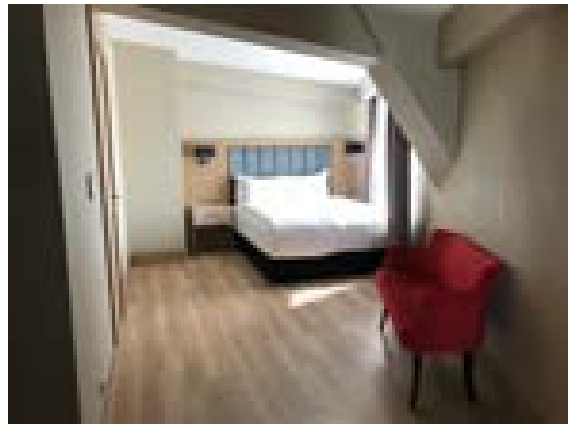
Söz konusu rapor Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. için düzenlenmiş olup değerlendirme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki nitelikleri referans verilemez. Farklı amaçlarla kullanılamaz.

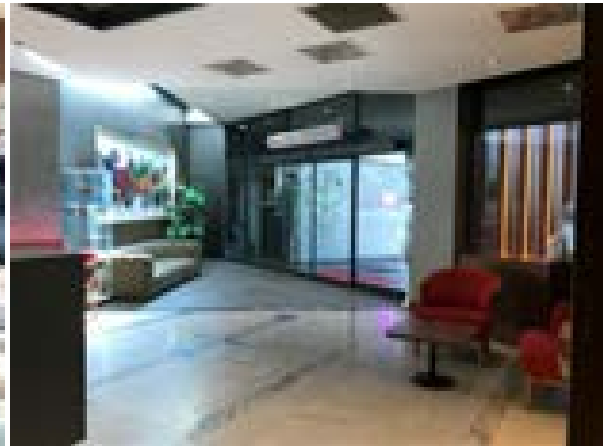
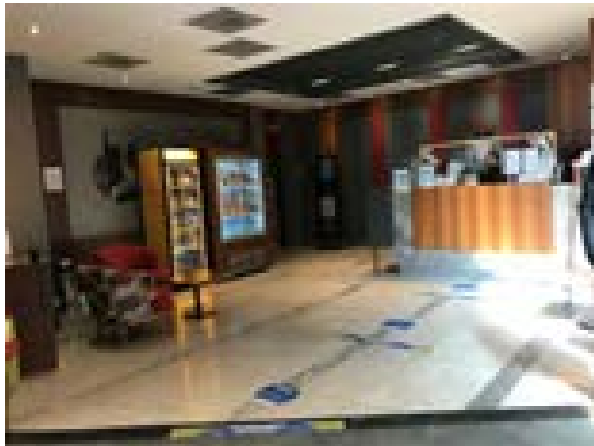
FOTOĞRAFLAR





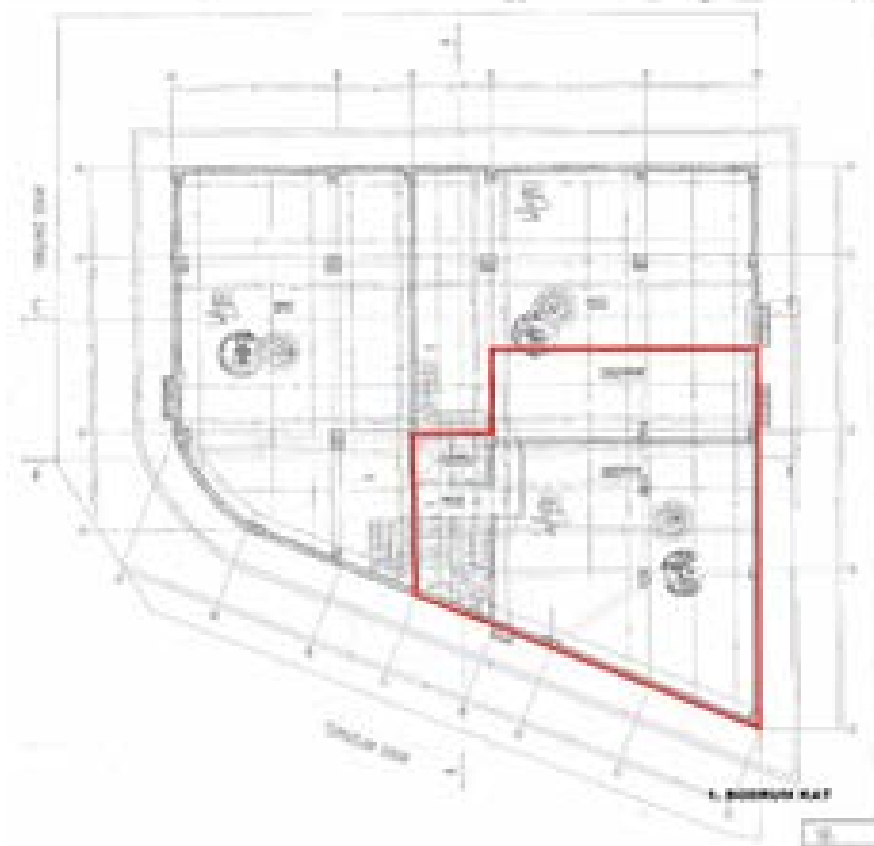


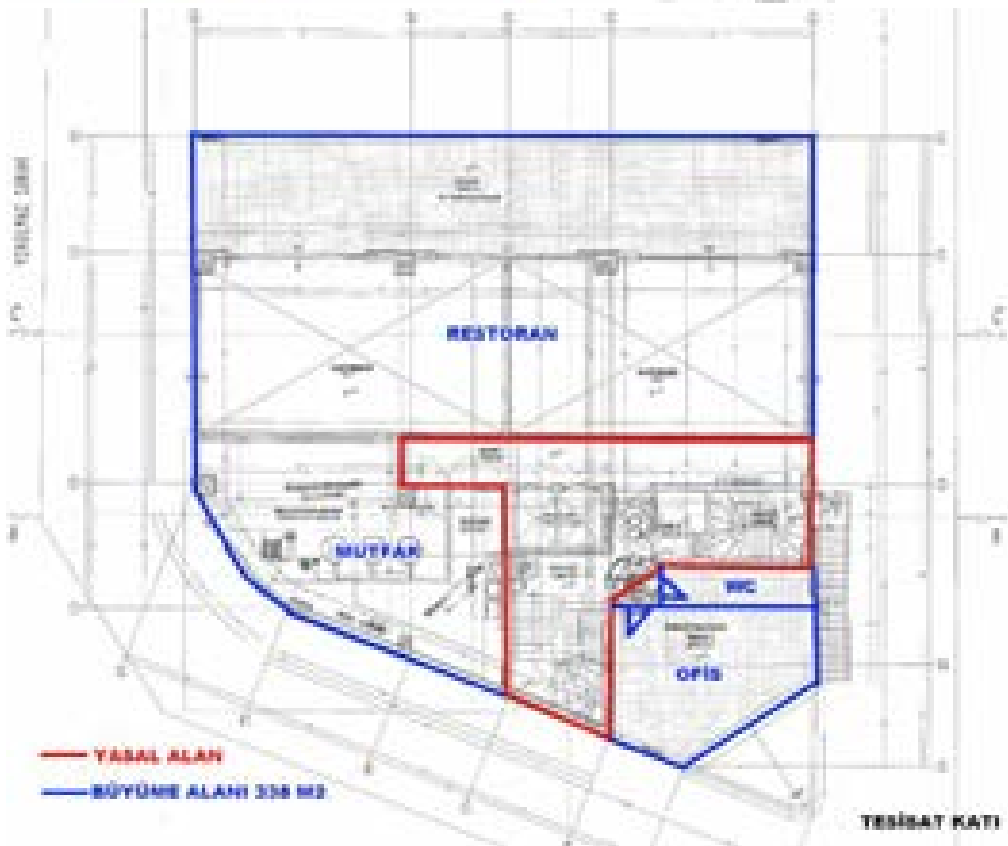
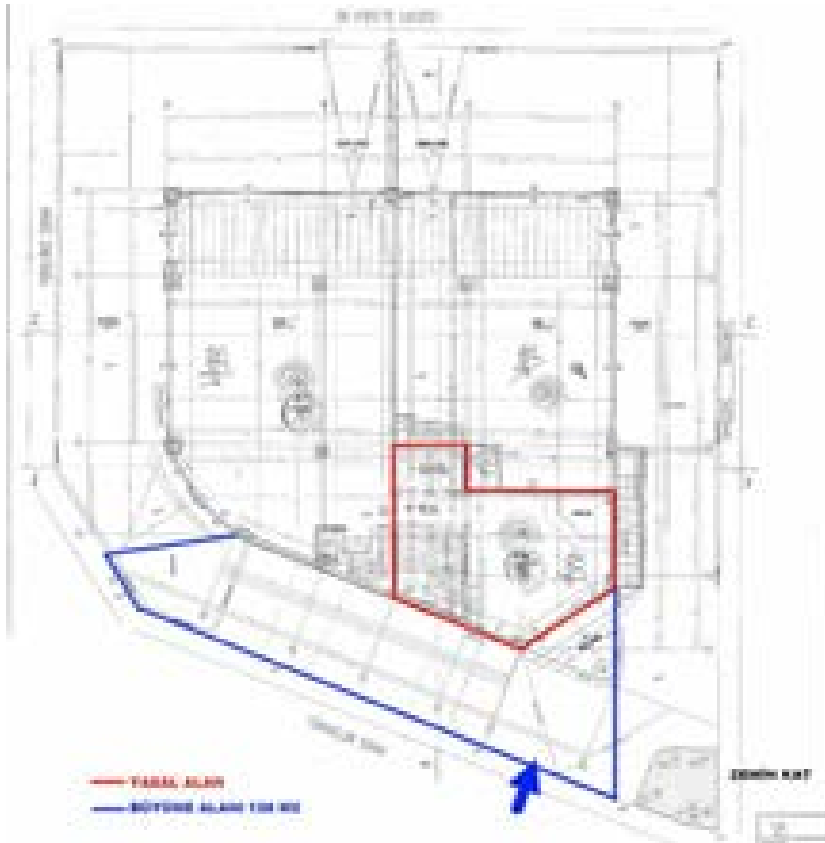










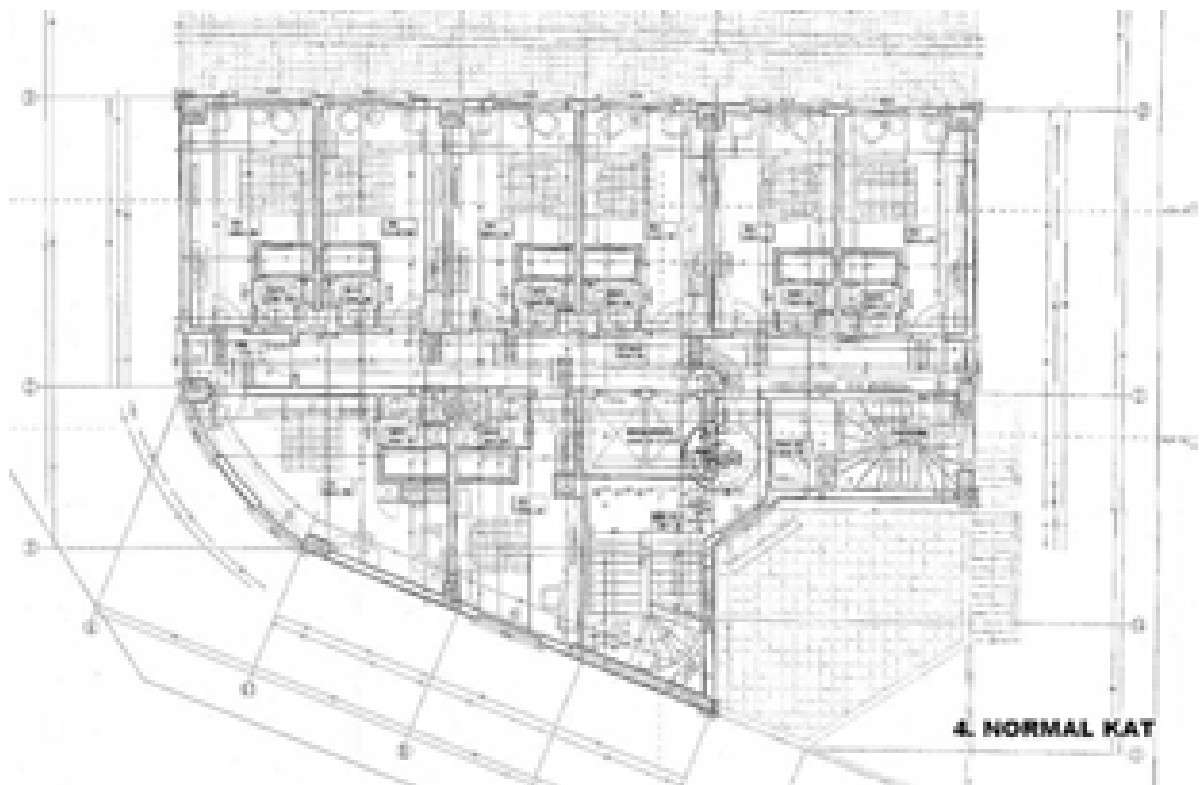
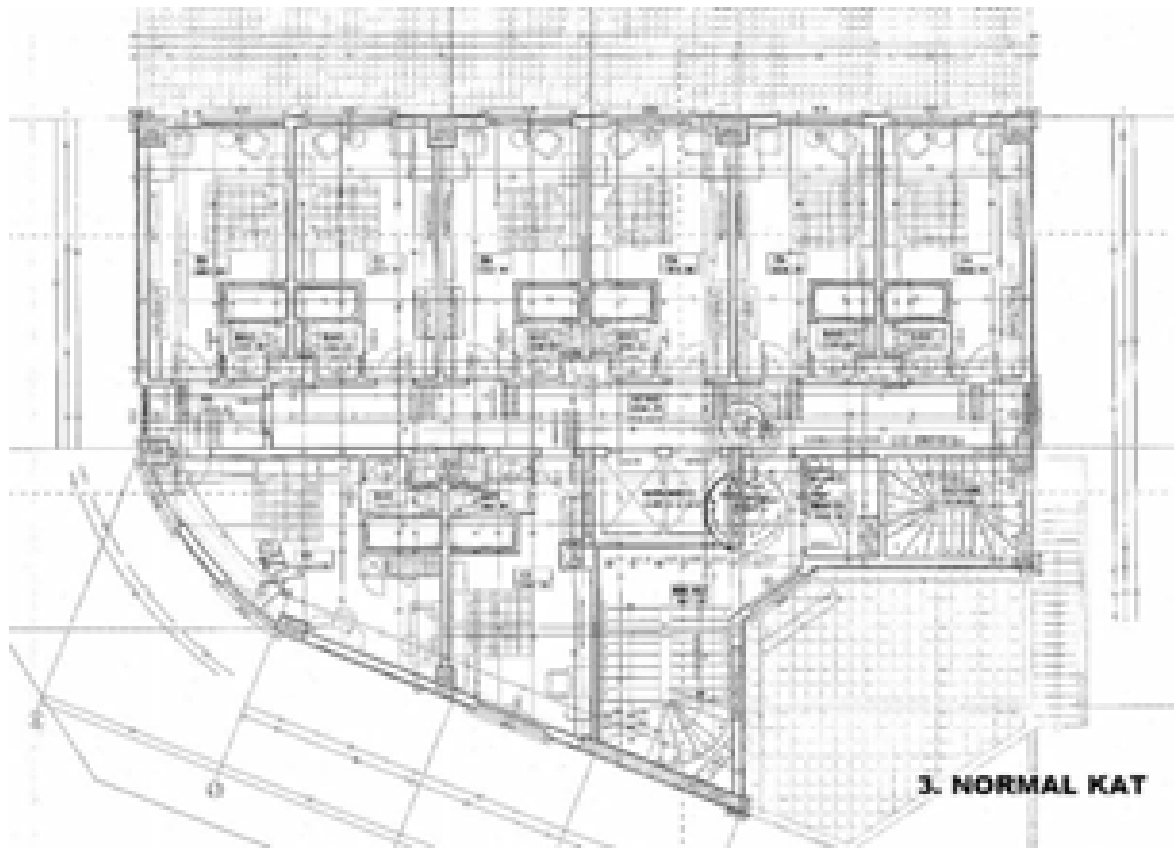




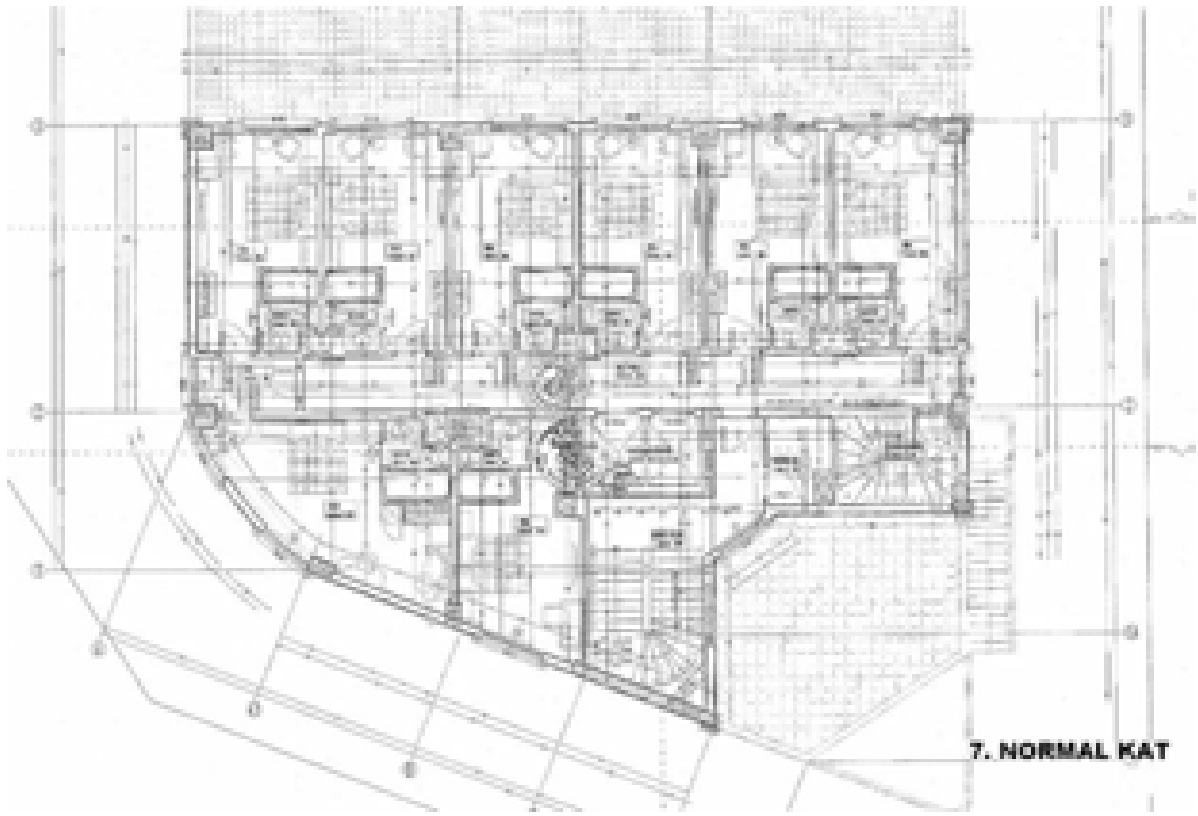
1. NORMAL KAT



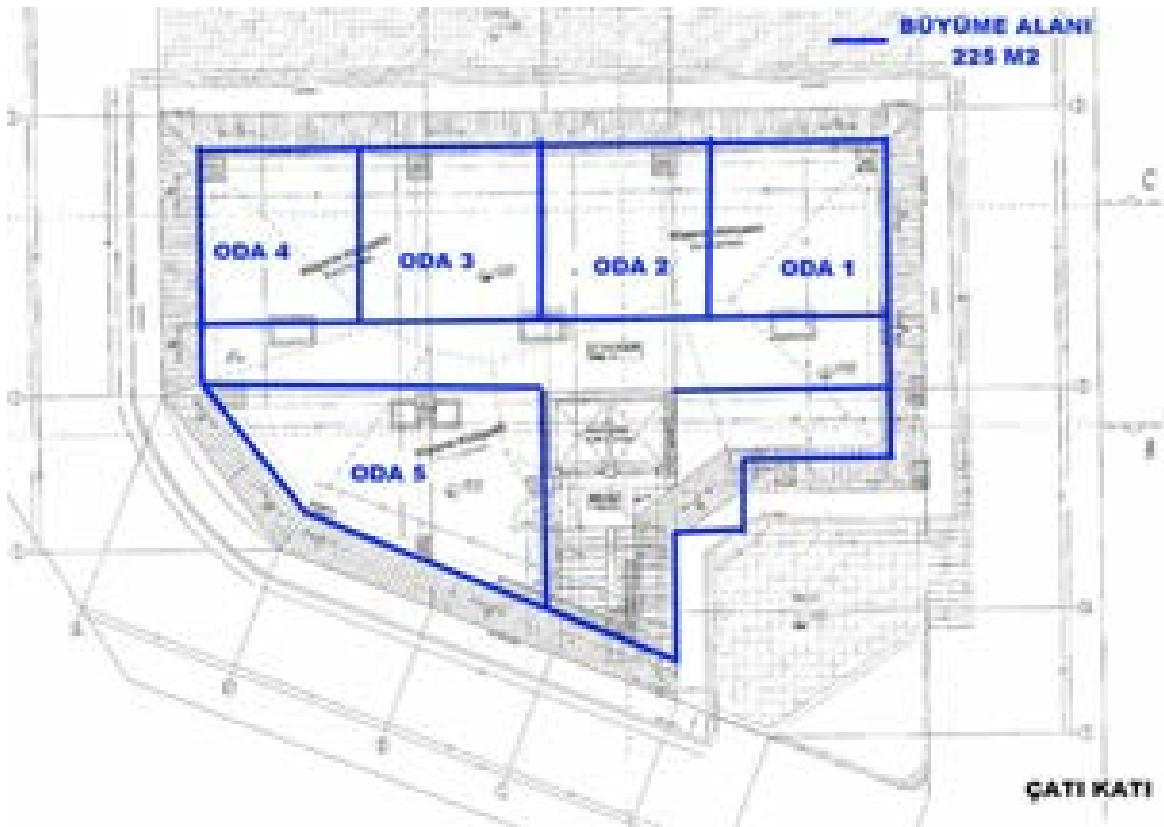
2. NORMAL KAT



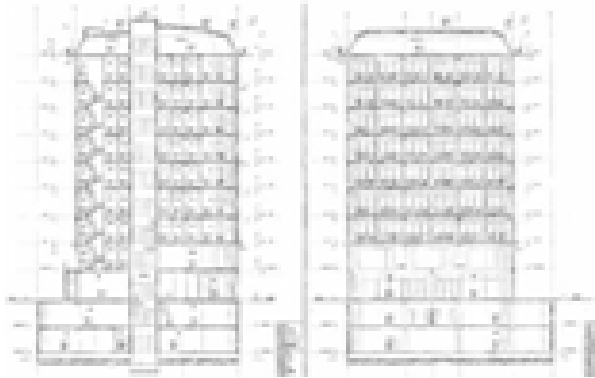




7. NORMAL KAT



ÇATI KATI



A detailed technical drawing of a building facade, showing structural details and window placements. It includes a grid of windows and doors, with various annotations and dimensions. The drawing is oriented vertically on the page.

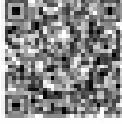
A detailed technical drawing of a building facade, showing structural details and window placements. It includes a grid of windows and doors, with various annotations and dimensions. The drawing is oriented vertically on the page.

A detailed technical drawing of a building facade, showing structural details and window placements. It includes a grid of windows and doors, with various annotations and dimensions. The drawing is oriented vertically on the page.





veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Rn89FHm7ta kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3/3





**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI**  
Mülkiyet ve İstatistik Genel Müdürlüğü

ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / YENİBAĞLAR MAHALLESİ / TÜRKASLAN (SOKAK) / 22 - Mescit - Bina Ana Giriş - İskan / M

Numaralı Bilgiler										Bağimsız Bölüm Bilgileri					
Konut No	Ada	Parsel	Pafta	Faah	Forma	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartmanlık Adı	Orj. Kaps.	Konut No	İç Kaps.	Kullanım Amacı	Tipi	Durum	Tapu No
004720020	2910	1	2104	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	02	0002210077	-	Orj.	Orj.	İskan	-

**Bağimsız Bölüm Kimlik No : 3025233877**





**EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Sakarya İli Karasu İlçesi  
Aşağıincilli Mahallesi  
1150 Ada 3 Parsel A Blok, 1 BB.  
Nolu Depo Değerlemesi**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	28.01.2022 / Öİ -2022.75
<b>Değerleme Konusu</b>	Sakarya İli, Karasu İlçesi, Aşağıincilli Mahallesi sınırları dâhilindeki 1150 ada 3 parselde yer alan A Blok, 1 bb Nolu Depo değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Yalı Mah., 167. Sok, No:1, D:1, Karasu / SAKARYA
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 02.02.2022, Rapor Tarihi: 03.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.75
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	2249,00 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	Yasal: 80 m <sup>2</sup> Mevcut: 80 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Nur Büşra KÖKALP (Spk No: 407037-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

## **1- DOĞRULUK BEYANI**

### **Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.**

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

#### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

##### 4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

##### 4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

##### 4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

##### 4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

##### 4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

5-4 Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı 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 28.01.2022 tarihli talebine ve 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 03.02.2022 tarihinde Öİ-2022.75 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 Nur Büşra KÖKALP (SPK Lisans No: 407037) 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 02.02.2022, Rapor tarihi 03.02.2022’dir.

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

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

**Tanımın Unsurları:**

**Pazarlama** : Uygun bir pazarlama,

**Alıcı Ve Satıcı** : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,

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

**Hareket Tarzı** : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

**Zaman** : Değerleme tarihi

**Değer** : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

Çalışma 1 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 03.02.2022'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 27.01.2022 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 arasında 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 Sakarya İli, Karasu İlçesi, Aşağıincilli Mahallesi sınırları dâhilindeki 1150 ada 3 parsel üzerindeki "DEPO" vasıflı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

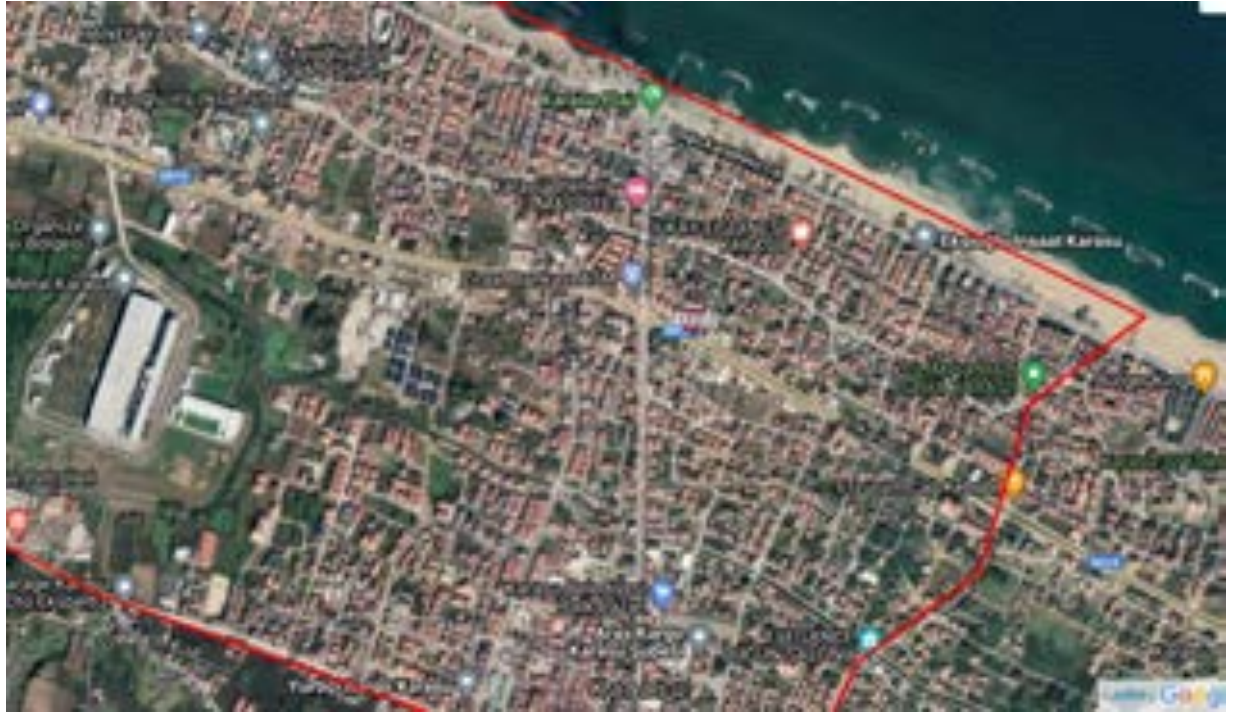
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak 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

Ekspertize konu olan taşınmaz, Sakarya İli, Karasu İlçesi, Yalı Mahalle, 167. Sok, A Blok, No: 1, D:1 adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmazın yer aldığı bina Ankara Caddesi üzerinde, Karasu Merkez Sapağında, Petrol Ofisi markalı akaryakıt istasyonunun yanında yer almaktadır. Karasu Belediyesine yaklaşık 1km, yaklaşık 500 metre mesafede Karasu Plajı bulunmaktadır. Bölgede zemin katlarda dükkan, normal katlarda mesken/ofis şeklinde yapılaşma ağırlıklı olup, sokak aralarında site tarzı ve apartman tarzı mesken yapılaşmaları yer almaktadır. Karasu Plajı yakınında konumlu olup bölgede yazlık amaçlı kullanılan 2-3 katlı mesken tarzı yapılaşmalarda yer almaktadır. Bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede herhangi bir alt yapı problemi bulunmayıp belediye ve kamu imkânlarından istifade etmektedir. Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanı bulunmaktadır. YALI Mah. 167. SOK, A Blok, No: 1, D:1 KARASU / SAKARYA (UAVT: 2551024371)



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	SAKARYA
İLÇE	KARASU
MAHALLESİ	AŞAĞIINCILLI
MEVKİ	KAVAKLAR ÇÖKEĞİ
PAFTA	19
ADA	1150
PARSEL	3
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	2249,00
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	137 / 13529
UAVT	2551024371

### 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, 31.01.2022 tarihinde ve 10:33 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyana rastlanılmıştır;

**Beyanlar;** Yönetim Planı



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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan beyan Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Karasu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş 30.07.1991 tarih 4/6 sayılı geçici yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata istinaden alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup, esas yapı ruhsatı tarafımıza verilen dijital dosyasında 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 2 adet A ve B Bloklar bulunmaktadır. Taşınmazlar projesine uygun inşa edilmiştir. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Yürürlükteki Gayrimenkul Yatırım Ortallığı'na ilişkin tebliğe göre; b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir

**Ancak taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi olmadığı ve taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.**

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmemiştir. Yapı sorumluluğu İnş. Müh. Selim Okutan'a ait olup adresi Plaj Caddesi olarak belirtilmiştir.

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

#### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karasu, Marmara Bölgesi'nde, Sakarya iline bağlı bir ilçe, doğusunda Kocaali ilçesi, güneyinde Hendek ilçesi, güneybatısında Ferizli ilçesi batısında Kaynarca ilçesi ve kuzeyinde de Karadeniz ile çevrilidir. Marmara Bölgesi'nin Batı Karadeniz ile birleştiği yerde, Sakarya'nın kuzeyinde yer alan ilçe toprakları hafif dalgalı alçak alanlardan oluşmuştur. Karadeniz kıyısındaki düzlüklerin gerisinde hafif eğimlerle yükselen alanlar, bu alanların güneyinde de dalgalı düzlükler bulunur. Ancak birkaç yıl içerisinde kıyı bölümlerinin bir kısmına dalgakıran yapılarak akıntı kısmi engellenmiştir. Karasu'nun eski yerleşim yeri Küçük Karasu köyüydü. Köyün etrafındaki bataklıklardan dolayı karasu denilmiştir. Halk çıkan salgın hastalıktan sonra bu gün Karasu merkezinde bir mahalle olan İncilli'ye yerleşmiş ve burası Karasu adını almıştır. İlçe topraklarını Sakarya Nehri sulamaktadır. Sakarya'nın taşıdığı alüvyonlarla vadi tabanlarında ve denize ulaştıkları kesimlerde verimli düzlükler oluşturur. Acarlar, Akgöl ve Küçükboğaz Gölleri ilçedeki belli başlı göllerdir. İl merkezine 50 km. uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 788 km<sup>2</sup>dir.

Türkiye'de Karadeniz iklimi nin hakim olduğu Karasu'da kışlar çok soğuk değildir, yazlar aşırı sıcaklar görülmez, her mevsim yağışlı geçmektedir. Kar yağışları birkaç gündür, yerde fazla kalmaz. Yıllık yağış ortalaması 1200 mm'dir. İlçe ekonomisi tarım, turizm ve balıkçılığa dayalıdır. Yetiştirilen tarımsal ürünlerin başında fındık, mısır ve buğday, gelmektedir. Hayvansal üretim ilçenin ikinci gelir kaynağı durumundadır. Ayrıca kent yakınındaki Sakarya ağzı balıkçı tekneleri için doğal bir liman olup, küçük ölçekli tekne yapım yerleri de vardır.

Karasulu balıkçılar genelde: kum midyesi, deniz salyangozu, palamut, lüfer, barbunya, tekir, mezgit, istavrit, kalkan, kefal, tirsi, köpek balığı ve vatoz avlarlar. 143 tekne ile yıllık 2.000 ton (2003) deniz ürünü yakalanmaktadır. Yakın zamana kadar liman bulunmadığından Sakarya Nehri'nin ağız kısmı (Yeni Mahalle) sığınma yeri olarak kullanılmaktadır. Depolama imkânı olmadığından sabah çıkan balık mezat usulü bekletilmeden satılmaktadır.

İlçe sınırlarında MTA tarafından, Çam Dağı'nın kuzeyinde bakır, kurşun, çinko zuhuratı, İhsaniye sahilinde kumul alanlarda titanyum madeni varlığı saptanmıştır. 11 Nisan 2015 tarihinde, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanı tarafından Denizköy ve İhsaniye köyleri arasına Karasu Otomotiv İhtisas Endüstri Bölgesi kurulacağı duyurulmuş, aynı gün resmi gazetedeki karar yayınlanmıştır. Bakan Fikri Işık tarafından; Yaklaşık 222 hektar üzerine kurulacak sanayi alanında motor, elektrikli-hibrit araçlar üzerinde çalışacak firmalara öncelik verileceği, 7-8 bin kişiye istahdam sağlanacağı, 1,5-2 milyar dolar yatırım beklendiği, açıklanmıştır.

Kıyı boyunda yazlık daire ve siteler geniş yer tutar. Pansiyonculuk hizmeti yaygındır. Deniz turizminin yanında son yıllarda Acarlar longozu (su basar orman) endemik bitki ve hayvan türleriyle, uluslararası boyutta incelenmekte ve ilgi çekmektedir.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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



TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
<b>Reel Kesim</b>												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			7,4			22,0			7,4			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			1.392.658			1.586.469			1.915.467			
GSYH (Milyon \$)			188.920			189.215			225.497			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	40,9	24,1	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
<b>İşgücü</b>												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH												
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
İhracat (FOB, Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
İthalat (CIF, Milyon\$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139	
<b>Kamu Maliyesi</b>												
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)												
Gelir	89.609	209.188	344.115	437.906	542.475	630.821	726.096	872.635	990.557	1.104.572	1.272.328	1.407.399
Gider	113.763	210.172	321.336	432.043	549.984	663.360	804.440	910.142	1.051.650	1.183.072	1.318.829	1.599.642
Faiz Dışı Gider	91.820	175.472	272.408	364.533	468.527	572.490	689.932	781.978	909.377	1.026.499	1.146.936	1.418.790
Denge	-24.154	-984	22.780	5.863	-7.509	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093	-78.499	-46.500	-192.244
Faiz Dışı Denge	-2.211	33.716	71.708	73.374	73.948	58.331	36.164	90.658	81.180	78.074	125.392	-11.391
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)												
Denge												
Faiz Dışı Denge												
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.837,7	1.859,9	1.950,1	1.949,5	2.001,4	2.043,9	2.032,3	2.095,0	2.181,2	2.268,7	2.707,8	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.064,3	1.082,6	1.111,2	1.120,0	1.133,3	1.135,4	1.152,4	1.169,1	1.186,7	1.205,0	1.316,3	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	773,4	777,3	838,9	829,5	868,1	908,5	879,9	925,9	994,5	1.063,8	1.391,5	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
GSYH'ye Oran												
<b>Mali Piyasalar</b>												
Bankacılık Sektörü												
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,2	18,0	17,9	17,9	17,7	17,4	17,3	17,3	17,3	17,8	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	5.604	5.523	5.547	6.114	6.143	6.052	6.228	6.657	5.521	5.387	4.735	4.526
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,2	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)												
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	33,9	28,8	29,7	22,0	26,5	25,4	21,7	19,6	22,4	24,9	43,6	52,3
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	31,7	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.551.594	3.592.681	3.717.238	3.800.923	3.850.126	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695	4.171.982	4.653.029	4.899.579
Faiz Oranları (Yüzde)												
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	53.367	54.495	50.894	46.915	48.721	59.240	64.128	77.956	83.204	84.105	87.024	72.564
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>												
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08

<b>TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER</b>	<b>Ocak</b>	<b>Şubat</b>	<b>Mart</b>	<b>Nisan</b>	<b>Mayıs</b>	<b>Haziran</b>	<b>Temmuz</b>	<b>Ağustos</b>	<b>Eylül</b>	<b>Ekim</b>	<b>Kasım</b>	<b>Aralık</b>
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	26,16	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,39	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,37	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,92	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

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 nedenlerdir 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:**

Karasu Belediyesi ve TKGM portalında mevcut 01.10.1991 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Kat ve kattaki konum bakımından projeye uygunluğu kat irtifakına esas onaylı mimari projesinden incelenerek tespit edilmiştir. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerine girilememiştir.

Projesine göre 1150 ada 3 parsel 2.249,00 m2 arsası üzerinde A,B olarak isimlendirilmiş 2 blok konumludur. Değerleme konusu taşınmaz A blokta konumludur. Ana gayrimenkul bodrum, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kat doğu cepheden sağlanmaktadır. Ana taşınmaz projesinde, bodrum katında 30 adet yakacak deposu, 1,2,3,4 nolu işyeri depoları ve sığınak, zemin katında bina girişi, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 nolu işyerleri, 1. katında 19,20,21,22,23,24 nolu meskenler, 2. Normal katında 25,26,27,28,29,30 nolu meskenler, 3. Normal katında 31,32,33,34,35,36 nolu meskenler, 4. Normal katında 37,38,39,40,41,42 nolu meskenler ve 5 normal katında 43,44,45,46,47 ve 48 nolu meskenler yer almaktadır. A Blok toplam 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz (A Blok, 1 Nolu bb.), binanın zemin katından sağlanan bina girişine göre sağ ön tarafta bodrum katta konumlu, kuzey ve doğu cephelidir. Taşınmaz mahallinde depo hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 80m2 alanlıdır

**İMAR DURUMU:** Karasu Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden edinilen sıfahi bilgiye göre taşınmazın bulunduğu parsel 12.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Karasu ilave Revizyon İmar Planında konut+ticaret alanında kalmaktadır. Ticari kısımda bitişik nizam 3 kat, Konut alanı kısmında Taks: 0,40 Kaks: 1,20 ayrık nizam 3 kat imar koşulludur. Parselin yaklaşık 25m2 terki bulunmaktadır.



### MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

**Yapı Ruhsatı:** Karasu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş 30.07.1991 tarih 4/6 sayılı geçici yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Geçici yapı ruhsatına göre; A Blok, 30 daire + 18 işyeri, B Blok 6 daire + 2 işyeri için sığınak ve müştemilatlar ile birlikte 5025m2 alana verilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Tarafımıza verilen dijital belediye dosyasında Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

**Mimari Proje:** Karasu Belediyesi ve TKGM portalında mevcut 01.10.1991 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Kat ve kattaki konum bakımından projeye uygunluğu kat irtifakına esas onaylı mimari projesinden incelenerek tespit edilmiştir. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerine girilememiştir.

Değerlemeye konu taşınmaza ait vaziyet planında blok girişleri belirtilmemiş olup, kat planları mahalli ile karşılaştırılarak değerlemeye konu taşınmazın konumu tespit edilmiştir.

Projesine göre 1150 ada 3 parsel 2.249,00 m2 arsası üzerinde A,B olarak isimlendirilmiş 2 blok konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz A blokta konumlandırılmıştır. Ana gayrimenkul bodrum, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kat doğu cepheden sağlanmaktadır.

Ana taşınmaz projesinde, bodrum katında 30 adet yakacak deposu, 1,2,3,4 nolu işyeri depoları ve sığınak, zemin katında bina girişi, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 nolu işyerleri, 1. katında 19,20,21,22,23,24 nolu meskenler, 2. Normal katında 25,26,27,28,29,30 nolu meskenler, 3. Normal katında 31,32,33,34,35,36 nolu meskenler, 4. Normal katında 37,38,39,40,41,42 nolu meskenler ve 5 normal katında 43,44,45,46,47 ve 48 nolu meskenler yer almaktadır. A Blok toplam 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz (A Blok, 1 Nolu bb.), binanın zemin katından sağlanan bina girişine göre sağ ön tarafta bodrum katta konumlu, kuzey ve doğu cephelidir. Taşınmaz mahallinde depo hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 80m2 alanlıdır.

#### **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 değerlendirilmesinde 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 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 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**

- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Arsa konumu olarak merkezi olması

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- Depo içerisinde ince işçilik ve kapı bulunmaması
- Bodrum katta konumlu olması
- İç mahallerinin görülememesi
- İskan belgesinin olmaması
- Arka cephede yer alması



- Depoya erişim için merdiven bulunmaması

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

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

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

#### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Raporda 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.
- Arsa payı değerinin tespitinde kullanılan bu yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

#### **EMSALLER- ARSA**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan 541 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 2.164.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. KORAY EMLAK 0 (532) 250 18 60

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazın arka sırasında yer alan, konum olarak kısmen dezavantajlı 864 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 2.200.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. AY EMLAK 0 (543) 667 49 03

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan, İstanbul Caddesi tarafına cepheli 451 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 1.350.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Konum olarak kısmen dezavantajlıdır. AKDOSTLAR PREFABRİK İNŞAAT 0 (532) 418 42 02

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan, Ankara Caddesi tarafına cepheli 1067 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 3.200.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Konum olarak kısmen dezavantajlıdır. HANEFİ YAPI 0 (533) 664 54 54

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan, İstanbul Caddesi tarafına cepheli 934 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 3.400.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Konum olarak kısmen dezavantajlıdır. TURYAP KARASU EMLAK 0 (552) 241 14 54

Emsallerden hareketle;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -ARSA						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı		2.154.000	2.200.000	1.350.000	3.200.000	3.400.000
Alanı (m2)	2.249,00	541	864	451	1.067	934
m2 Birim Değeri		3.982	2.546	2.993	2.999	3.640
Satışa Arz Tarihi	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Etkisi İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Çok Küçük	Küçük	Çok Küçük	Orta Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-15%	-15%	-20%	-5%	-15%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	10%	10%	10%	10%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Orta İyi	Orta İyi
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Orta Kötü
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		-15%	-15%	-10%	-15%	-10%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme		-40%	-30%	-30%	-15%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	2.309	2.389	1.782	2.095	2.549	2.730

**Direk Değerlerin 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 sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama ARSA m2 fiyatlarının 2000-3000 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiş olup emsal arsaların konum ve diğer özelliklerine göre mukayesesi ile değerlendirme konusu arsanın m<sup>2</sup> birim değerinin yuvarlatılmış halde 2.300.TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 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. Nihai değer takdirinde 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.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME ANALİZİ				
	ALAN-m2	BİRİM DEĞER	AMORTİSMAN	DEĞER-TL
ARSA PAYI	51,41747	2300		118.260,17
1 NOLU BB	80	1900	50%	76.000,00
				194.260,17
<b>Yuvarlatılmış Toplam Değer</b>				<b>195.000,00</b>

Değerleme yöntemi olarak Maliyet Yöntemi seçilmiş, arsa değeri 4.8-1 başlığında detaylandırılmış ve bu başlıktaki verilerle analiz edilmiş ve nihayetinde de Maliyet Yöntemi kullanılarak nihai değer takdir edilmiştir.

#### **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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

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

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

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ayrıca kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

#### **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 taşınmazın mevcut durumu olduğunu düşünmekteyiz.

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### 4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da (arsa değerinin tespitinde Pazar (Emsal) yaklaşımı kullanılmış) elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için maliyet yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdiri tek yöntem olarak **Maliyet Yöntemi** ile gerçekleştirilmiştir.

##### 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ayrıca kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

##### 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 yer alan parsel dışarıdan yapılan gözlemler neticesinde projesine uygun inşa edildiği kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ayrıca kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

## 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 03.02.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümün tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

#### Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal ve Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 195.000 TL (YüzdoksanbeşbinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 35.100 TL (OtuzbeşbinyüzTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 230.100 TL (İkiyüzotuzbeşbinyüzTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13,4731 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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Değerlemeyi Yapan**  
Nur Büşra KÖKALP  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:407037

**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











A.11.05

Başlangıç Bölüm No:	Başlangıç Katı	Bitiş Katı	İncelenecek Alan m <sup>2</sup>	Faydalı Alan m <sup>2</sup>	Esaslar
1	1	1	37		-
2			40		-
3			48		-
4			58		-
5	1	1	30	30	-
6			32	32	-
7			38	38	-
8			30	30	-
9			38		-
10			30		-
11			36		-
12			34		-
13			25		-
14			27		-
15			38		-
16			38		-
17			38		-
18			29		-
19	1	1	40	40	-
20			30	30	-
21			35	35	-
22			30	30	-
23			30	30	-
24			35	35	-
25	1	1	30	30	-
26			30	30	-
27			35	35	-
28			30	30	-
29			30	30	-
30			35	35	-
31	1	1	30	30	-
32			30	30	-
33			35	35	-
34			30	30	-
35			30	30	-
36			35	35	-
37	1	1	30	30	-
38			30	30	-
39			35	35	-
40			30	30	-
41			30	30	-
42			35	35	-
43	1	1	30	30	-
44			30	30	-
45			35	35	-
46			30	30	-
47			30	30	-
48			35	35	-

30099/1573

Selim OKUTAN 5727  
Mühendislik  
Müşavirlik

GÖRÜLÜ A Blok

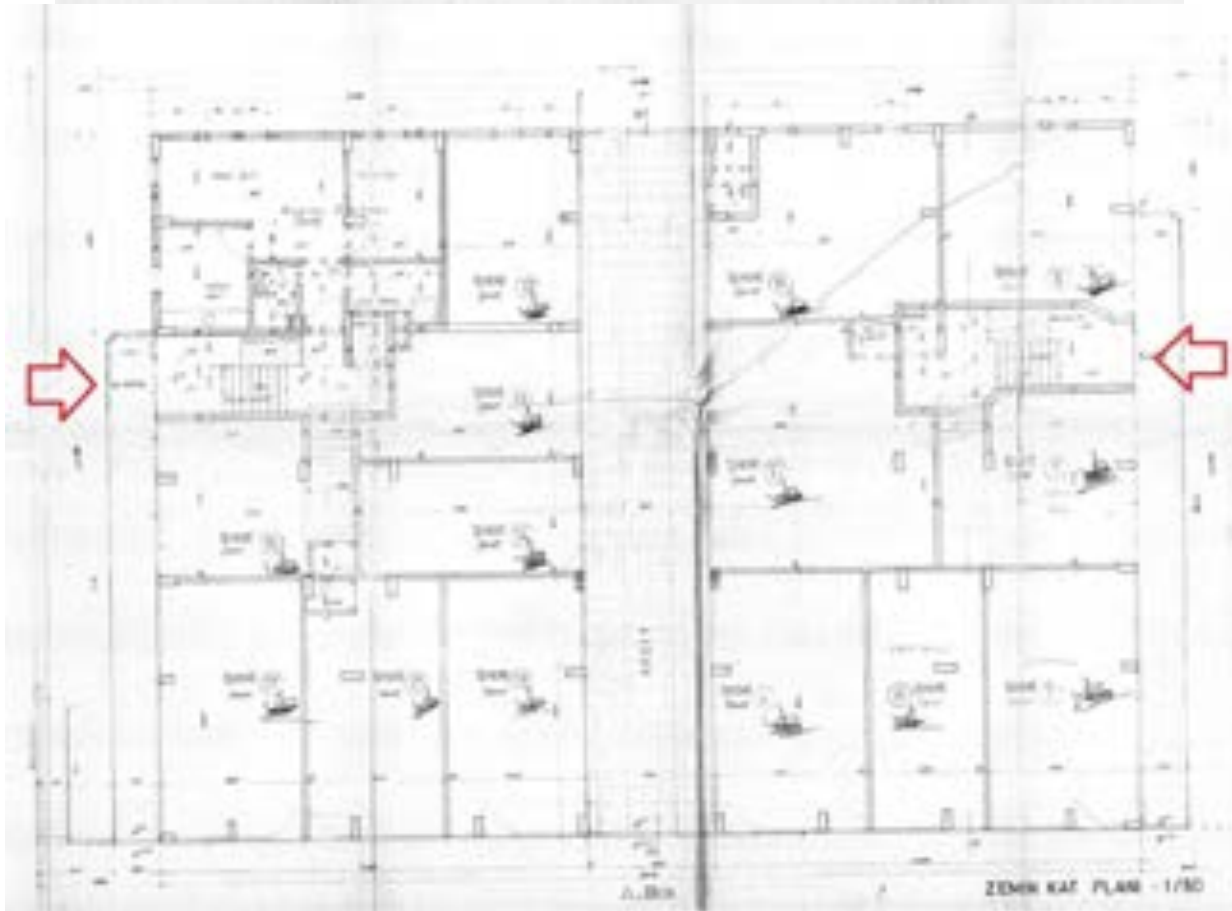
41 ESKİ İM  
(Enerji kesiminde iştirak)

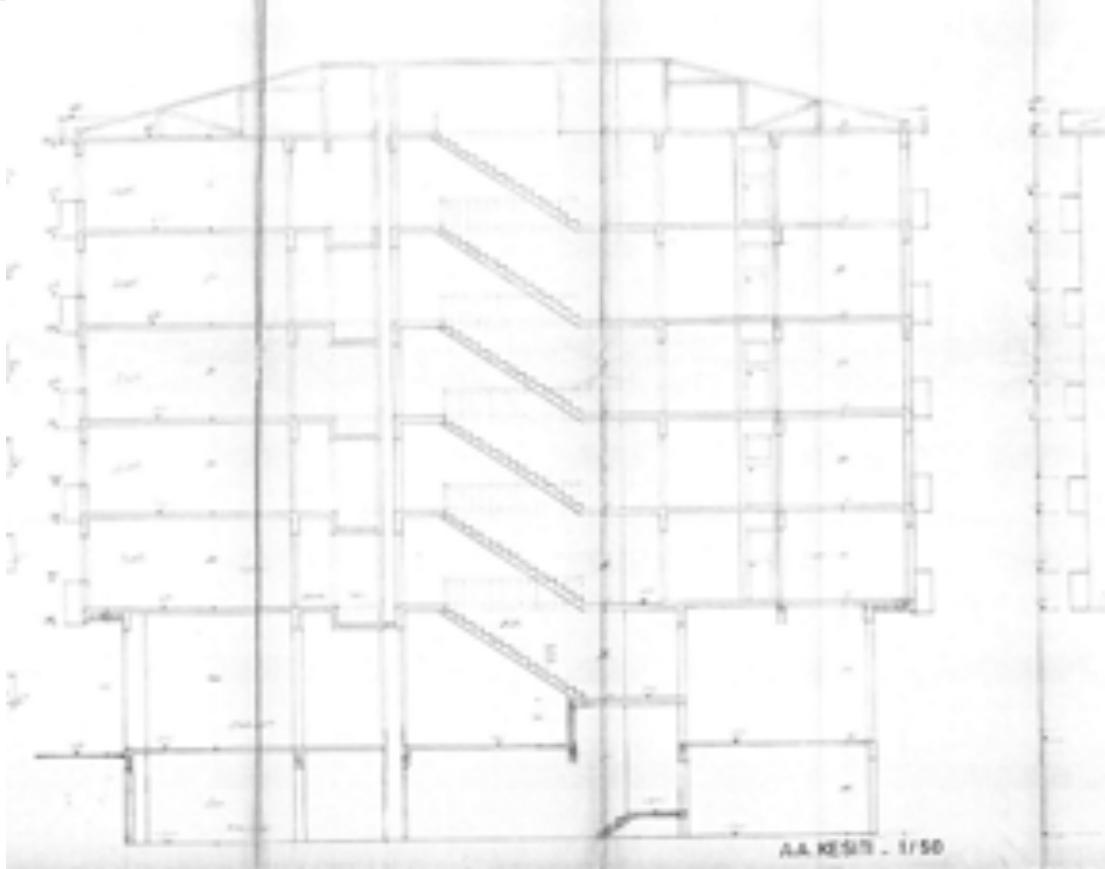
Karasu İnş.Ltd.Şti  
MÜHÜR: İMZA: İMZA: İMZA:  
MÜHÜR: İMZA: İMZA: İMZA:

NO	YERİ	YERİ	YERİ
70	442	185	201.70

219















BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR. BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:33



## Kayıt Oluşturucu: GÖKHAN ÇEBİ

Makuz No	Dokü No	Beyan No
016622005728	20220131-915-F03062	3572

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlı/tafu	Ada/Parsel	1150/3
Tapınmaz Kimlik No:	62815775	A1 Yüzölçümü(m2):	2249,00
İl/İlçe:	SAKARYA/KARASU	Bağınmaz Bölgem Niteli:	DEPO
Kurum Adı:	Karasu	Bağınmaz Bölgem Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIHOÇLU	Bağınmaz Bölgem Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKLAR ÇÖKÜSÜ	Block/Kat/Genç.Ölçü:	A/900RUM/1
Cilt/Sayfa No:	137/13529	Arsa Payı/Payda:	50/2187
Kayıt Durumu:	AİSİ	Ana Tapınmaz Niteli:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/W1	Açıklama	Maliyet/Lehtar	Tesisi Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

Hisse) Sistem No	Maliyet	E) Birim) No	Hisse Payı) Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
362844917	(SIN 782454E) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 18-11-2016 16823	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3ok1Bot1402N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

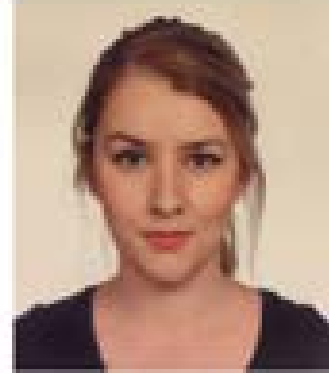
## Nur Büşra KÖKALP

05306131662

nurbusrak@ekolgd.com.tr

Cumhuriyet Mh. Kayın Sk. No 20 A Blok D:2  
Adapazarı/SAKARYA

Tc Kimlik No: 24859952396



### Mesleği / Unvanı

Şehir ve Bölge Planlama / Değerleme Uzmanı

### Eğitim

Sakarya Anadolu Lisesi 2001-2005

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi  
Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama 2005 - 2010

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ.Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	04.09.2019 / Devam Ediyor
Nokta Gayr. Değ. ve Dan.A.Ş.	Denetmen	17.07.2019 / 23.08.2019
Ode Gayr. Değ. ve Dan.A.Ş.	Denetmen	09.06.2019 / 09.07.2019
Denge Gayr. Değ. ve Dan.A.Ş.	Denetmen	02.05.2018 / 04.10.2018
KFB Gayr. Değ. ve Dan.A.Ş.	Denetmen	03.01.2012 / 30.03.2018
Vakıf Gayr. Değ. ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	12.08.2010 / 16.12.2011

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (407007 / 21.07.2017)  
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (2019-01.1474 / 13.09.2019)

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - İyİ

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar  
Milyet : T.C  
Doğum Tarihi : 11.05.1997  
Doğum Yeri : Adapazarı  
Ehliyet : Merit / B Class

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB





**Deniz ARSLAN**

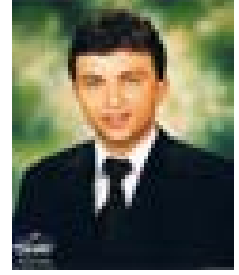
İş Tel: 0 212 211 24 44

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)





Günün Kilitçesi 01/01/2022

ANA GAYRİMENKULUN	İl	SİRKARYA		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fonograf		
	İlçe	KARAKLI					
	Muhafaza	AŞAĞIOĞUZLU					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki	KAYAKLAR ÇÖKÜZÜ					
	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.			Niteligi	Yatığımlar
				İsa	Em	Öm	
	1108	1	4234				2.289,38 m <sup>2</sup>
Sınır	Fikriyetler		Ticaret Sicil No: 4281177				
KAT MİLKİYETİ		KAT İTTİFAKI		DÖNÜŞ MÜLK			
Sahip Bedeli		Niteligi		Alan Payı	Em No	Kat No	İşgüzarlık No
11.250,00		0000		100000	00	0000000	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Sınır (DÜZLEM) KILICILIK - ÇERHAN ÇİÇEK adına sahip İKİ KATLI (DÜZLEM) PLASTİK YAPILI İZMİR ALI İZMİR VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemine tabi PLANLI YATIRIM PLANI						
	Etilme Bedeli						
	HATIRLI PLASTİK YAPILI İZMİR ALI İZMİR VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Sahibi							Tic.
Cetveli		Harita No.	Cit. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gizli
Cit. No.		4833	1/1	1/108		03/02/2022	Cit. No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
19/02/2022							199



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi  
Yassıhöyük Mahallesi  
104 Ada 15 ve 16 Parseller 2 Adet  
Fabrika Değerlemesi**



<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	23.08.2021 / Öİ-2021.628
<b>Değerleme Konusu</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhöyük Mahallesi sınırları dâhilindeki 104 ada 15 ve 16 parsellerde yer alan fabrika değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:31 No:33 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 01.09.2021, Rapor Tarihi: 06.09.2021, Rapor No: Öİ-2021.628
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	15 Parsel: 42.342,45 m <sup>2</sup> 16 Parsel: 26.770,41 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	15 Parsel: 24.821 m <sup>2</sup> 16 Parsel: 20.174 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Bariş Can KÜÇÜK (Spk No: 407368-Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

## **1- DOĞRULUK BEYANI**

### **Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.**

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

#### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

##### 4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

##### 4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

##### 4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

##### 4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

##### 4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

### **BÖLÜM 6**

#### **6- SONUÇ**

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

#### **EKLER**

## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 23.08.2021 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 06.09.2021 tarihinde Öİ-2021.628 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 01.09.2021 Rapor tarihi 06.09.2021’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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

#### **Tanımın Unsurları:**

**Pazarlama** : Uygun bir pazarlama,  
**Alıcı Ve Satıcı** : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,  
**Ortam** : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,  
**Hareket Tarzı** : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,  
**Zaman** : Değerleme tarihi  
**Değer** : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.  
Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 06.09.2021'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 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, Yassıhöyük Mahallesi sınırları dâhilindeki 104 ada 15 ve 16 parseller üzerindeki 3 adet fabrika taşınmazların pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:31 No:33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 3 adet fabrikadır.

Söz konusu taşınmazlar Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, 75. Yıl OSB Mahallesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 1. Bölgede konumlandırılmıştır. Taşınmazlar bölgenin önemli aksı durumundaki Teknoloji Bulvarı üzerinde güneydoğu istikametinde ilerlerken bu bulvarı sola dik kesen Şehitler Bulvarı üzerinde sol kolda konumlandırılmıştır. 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 m<sup>2</sup>'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'ye genişletilmiştir. Bölgenin toplam alanı 2018 yılında ise 32,406,000 m<sup>2</sup> 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	Bknz Tablo 1
PARSEL	Bknz Tablo 1
YÜZÖLÇÜMÜ	Bknz Tablo 1
ARSA PAYI	1/1
ANA GAYRİMENKUL VASFI	KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	Bknz Tablo 1

Tablo 1

TAPU KAYDI TABLOSU					
Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Uavt No
104	15	42.342,45	27	2650	2168851604
104	16	26.770,41	27	2651	2171251529

### 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 21:25 ve 21:26 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

#### **Beyanlar;**

15 ve 16 parsellerde ortak olarak;

\* 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

15 Parsel;

\* Diğer (Konusu: 5807 S.Y. NIN 3.MADDESİ: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 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, Bölgenin 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 kuruluşu satılması halinde kredi alacaklısı kuruluş ,satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) Tarih: 19-07-2016 ve Yevmiye: 22564

\*Diğer (Konusu: 5807 S.Y.NIN 4.MADDESİ:Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) Tarih: 19-07-2016 ve Yevmiye: 22564

#### **Şerhler;**

16 Parsel;

\* Geri Alım Hakkı: 145.040,5 YTL . bedel karşılığında. ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ lehine Tarih: 08-05-2007 ve Yevmiye: 8293

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,**

Takyidatlar gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.



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

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 104 ada 15 parsel için düzenlenmiş 13.12.2005 tarih 192 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 650 sayılı 1493SG1 Yapı Ruhsatı, 02.03.2009 tarih 201 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 13.05.2014 tarih 717 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 104 ada 16 parsel için düzenlenmiş 12.06.2006 tarih 241 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 649 sayılı 1493 SG1 Yapı Ruhsatı, 02.03.2009 tarih 202 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. 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 15 ve 16 parsel üzerinde yer alan fabrikalar projesinden farklı olarak parsel sınırları dahilinde büyütülmüş olup aynı zaman taşınmazların bir bütün halde kullanıldıkları tespit edilmiştir. Yapılan büyümelerin geri dönüşümü mümkün olmakla birlikte yapılan büyümelerin taşınmazların taşıyıcı sisteme olan etkileri bilinmemektedir. İş bu sebeple taşınmazların bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edebileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

22 Mart 2008 tarihli resmi gazetede yayımlanan 5747 sayılı yasa ile merkez ilçe kaldırılarak Odunpazarı ve Tepebaşı adıyla 2 yeni ilçe kurulmuştur. Odunpazarı ilçe şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. İlçe sınırları içerisinde 85 mahalle yer almaktadır. Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin güney, güney-batısında bulunmaktadır. Odunpazarı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın güneyinde kalmaktadır. İlçenin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 415.230'dur. İlçenin yaklaşık 10 km. doğusunda 1969 yılında Eskişehir Sanayi Odası'nın öncülüğünde kurulan Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi ilk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m<sup>2</sup>'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'ye genişletilmiştir. Bölgenin toplam alanı 2018 yılında ise 32,406,000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>'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.
<b>BÜYÜME</b>			
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
<b>FİYAT (Yüzde Değişme)</b>			
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 nedenlerdir 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 taşınmazlar birbirine komşu 14 ve 15 parseller üzerinde inşa edilmiş 3 adet fabrika binası ve yapı dışında kalan bölümlerde inşa edilmiş yasal olmayan eklenti yapılar bulunmaktadır. 15 parsel üzerinde yasal 19866 m<sup>2</sup> oturma alanlı fabrika binası, 16 parsel üzerinde yasal 13244 m<sup>2</sup> oturma alanlı fabrika binaları bulunmaktadır. Bu iki yasal fabrika binalarının arasında kalan boşluğa bu iki fabrika binasına bitişik olacak şekilde inşa edilmiş yaklaşık 6500 m<sup>2</sup> oturma alanlı yasal olmayan 3. Fabrika binası bulunmaktadır. 3. Fabrika binasının bir kısmı 15 parselde bir kısmı 16 parselde yer almaktadır. Cbs uydu görüntüleri ve parsel sınırları üzerinden yapılan yaklaşık ölçümlere göre 6500 m<sup>2</sup> oturma alanlı 3. Fabrika binasının 2650 m<sup>2</sup> oturma alanı 15 parselde, 3850 m<sup>2</sup> oturma alanlı bölümü 16 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu 104 ada 15 parsel düz bir topoğrafik yapıda dörtgene benzer geometrik şekle sahip 42.342,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika yapısıdır. 15 parsel Şehitler Bulvarı ve 17. Cadde kesişiminde köşe konumundadır. Parsel üzerindeki fabrika yapısı için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 19800 m<sup>2</sup> alanlı olmasına karşın mimari projesinde 19866 m<sup>2</sup> alanlı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesindeki 19866 m<sup>2</sup> alan yasal olarak değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika yapısı mimari projesine uyumlu oturma alanlı olarak inşa edilmiş ancak Şehitler Bulvarı Cephesi boyunca yaklaşık 8 m. derinlikte yaklaşık 960 m<sup>2</sup> alanlı bölümü zemin ve asma kat olacak şekilde idari ofisler+wc alanları ve bina giriş hol ve koridoru olacak şekilde inşa edilmiştir. Fabrika alanında makas altı yükseklik 7,50 m.dir. Fabrika zemin katta 18906 m<sup>2</sup> fabrika alanı ve 960 m<sup>2</sup> ofis alanı, asma katta 960 m<sup>2</sup> ofis alanı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrikanın doğu kenarında yaklaşık 160 m<sup>2</sup> alanlı bölümünde asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrikanın kuzey cephesinde makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 320 m<sup>2</sup> alanlı sundurma yapıları, 90 m<sup>2</sup> alanlı depo yapısı yapıldığı, fabrikanın batı cephesinde yaklaşık 50 m<sup>2</sup> alanlı sundurma depo yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Parselin kuzey doğu köşesinde yaklaşık 90 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik ve insan kaynakları birimlerinin olduğu bina yapıldığı ve parselin kuzey batısında yaklaşık 95 m<sup>2</sup> alanlı atık saha sundurma yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca komşu 16 parsel ile birlikte kullanılan 3. Fabrika binasının yaklaşık 2650 m<sup>2</sup> oturma alanlı bölümü 15 parselde kalmaktadır. 3. Fabrika binasının 15 parsel sınırında kalan bölümünde kuzey batı köşesinde yaklaşık 540 m<sup>2</sup> alanlı asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Konu 15 parsel 19866 m<sup>2</sup> yasal alanlı olup, mevcutta 24821 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Fabrika binası prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş, duvarlar hafif panel, doğu kenarı cephesi bir kısmı cam giydirmeye olup, çatısı saç panel kaplıdır. İç hacimlerde zeminler fabrika alanında sıkıştırılmış beton kaplı duvarlar boyalıdır. İdari bölümlerde zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır.

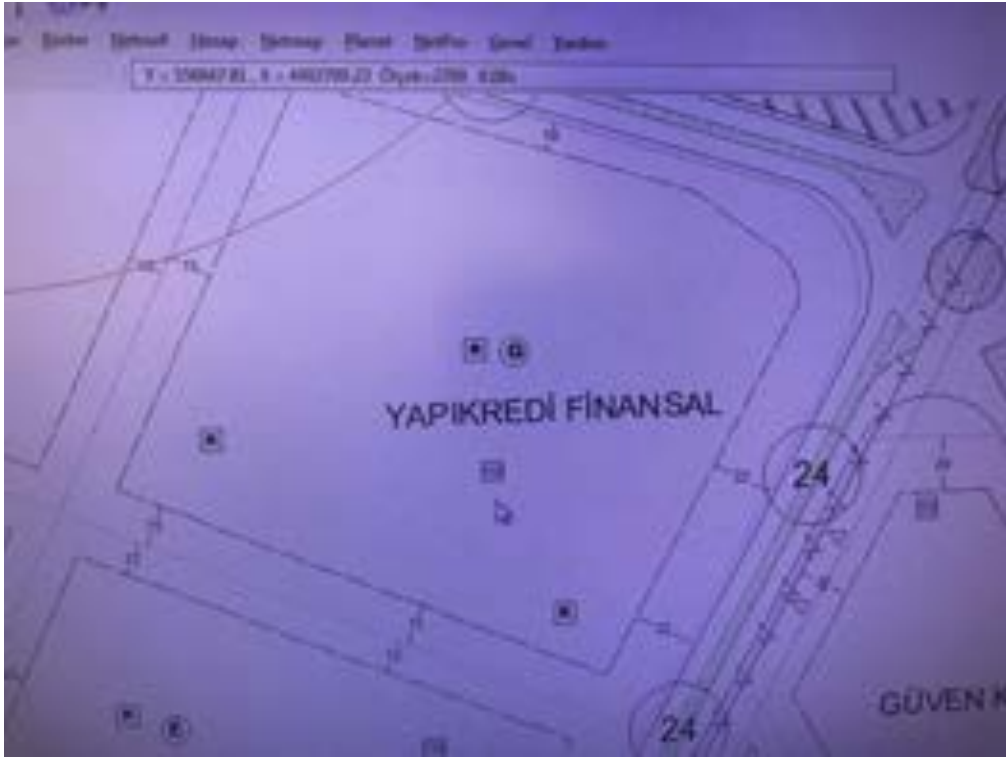
Değerleme konusu 104 ada 16 parsel düz bir topoğrafik yapıda dörtgene benzer geometrik şekle sahip 26.770,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika yapısıdır. Parsel üzerindeki yapı ruhsatında toplam 13200 m<sup>2</sup> alanlı olmasına karşın mimari projesinde 13244 m<sup>2</sup> alanlı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesindeki 13244 m<sup>2</sup> alan yasal olarak değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika yapısı mimari projesine uyumlu oturma alanlı olarak inşa edilmiş ancak Şehitler Bulvarı Cephesi boyunca yaklaşık 8 m. derinlikte yaklaşık 640 m<sup>2</sup> alanlı bölümü zemin ve asma kat olacak şekilde idari ofisler+wc alanları ve bina giriş hol ve koridoru olacak şekilde inşa edilmiştir. Fabrika alanında makas altı yükseklik 7,50 m.dir. Fabrika zemin katta 12604 m<sup>2</sup> fabrika alanı ve 640 m<sup>2</sup> ofis alanı, asma katta 640 m<sup>2</sup> ofis alanı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrikanın güney batı kenarında yaklaşık 2280 m<sup>2</sup> alanlı çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem üzeri çelik makaslar ile duvar ve çatıları saç levha kaplı olacak

şekilde palet imalathane yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrika binasının güney kenarında yaklaşık 135 m2 alanlı yağma tarzda inşa edilmiş ek makine dairesi yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrika yapısının güney batı köşesinde yaklaşık 25 m2 sundurma akü şarj alanı yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca komşu 16 parsel ile birlikte kullanılan 3. Fabrika binasının yaklaşık 3850 m2 oturma alanlı bölümü 16 parselde kalmaktadır. Konu 16 parsel 13244 m2 yasal alanlı olup, mevcutta 20174 m2 kullanım alanıdır. Fabrika binası prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş, duvarlar hafif panel, doğu kenarı cephesi bir kısmı cam giydirme olup, çatısı saç panel kaplıdır. İç hacimlerde zeminler fabrika alanında sıkıştırılmış beton kaplı duvarlar boyalıdır. İdari bölümlerde zeminler yer yer PVC kaplı yer yer laminant parke kaplı duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır.

Değerleme konu 15 ve 16 parseller birlikte kullanılmaktadır. 15 ve 16 parsellerdeki yasal fabrika binalarının idari ofis bölümü asma kat seviyesinden her iki ofis yapısını birbirine bağlayan çelik köprü bulunmaktadır. Yasal iki fabrika arasındaki ruhsatsız 3. Fabrika yapısı prefabrik taşıyıcı sistem, duvarlar tuğladır. Fabrika içi zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup, duvarlar sıvasız ve boyasızdır. Parsel sınırları istinat duvarı üzeri tel örgü ile belirlenmiştir. Parselin yapılar dışında kalan bölümü yer yer kilit parke taş döşeli yer yer asfalt kaplıdır. Çevre düzenlemeleri ve peyzaj çalışmaları yapılmış parsellerin çevresinde birçok ağaç dikilmiştir. Yapılan incelemelerde yapıların bakımlı oldukları görülmüştür.



**İMAR DURUMU:** Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazlar sanayi alanı lejantında yer almakta olup, E: 0,70 H: Serbest imarlıdır. Değerleme konu 15 parselin kuzey cephesi 10 m., güney ve batı cephelerinden 15 m. ve doğu cephesinden 22 m. çekme mesafeleri, 16 parselin kuzey, güney ve batı cephelerinden 12 m. ve doğu cephesinden 22 m. çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



### MİMARİ PROJE VE RUHSAT:

**Yapı Ruhsatı:** Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 104 ada 15 parsel için düzenlenmiş 13.12.2005 tarih 192 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 650 sayılı 1493SG1 Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Her iki ruhsatta yol seviyesi üzeri 1 katlı olacak şekilde fabrika yapısı için 9900 m2 alanlı olarak düzenlenmiştir. 104 ada 16 parsel için düzenlenmiş 12.06.2006 tarih 241 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.06.2009 tarih 649 sayılı 1493 SG1 Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Her iki ruhsatta yol seviyesi üzeri 1 katlı olacak şekilde fabrika yapısı için 6600 m2 alanlı olarak düzenlenmiştir. 1493SG1 yapı

ruhsatları ilgili personelden alınan şifahi bilgiye göre yapımına başlanmış yapılar için düzenlenen yapı ruhsatı olduğu bilgisi alınmıştır.

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

**Mimari Proje:** Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde incelenen bila onay tarihli değerlendirme konu taşınmazlara ait mimari projeler incelenmiştir. Değerleme konu 104 ada 15 parsel üzerinde zemin kattan oluşan 120 m. x 165,55 m. boyutlarında 19866 m2 alanlı olarak fabrika binası projelendirilmiştir. Değerleme konu 104 ada 16 parsel üzerinde zemin kattan oluşan 80 m. x 165,55 m. boyutlarında 13244 m2 alanlı olarak fabrika binası projelendirilmiştir. Parsel üzerindeki fabrika binaları oturma olarak projelerine uygun oldukları belirlenmiş olup, mimari projesine aykırı imalatların olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılıklar rapor içeriği Md.4-4 bölümünde detaylandırılmıştır.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

**9-)** Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

**10-)** Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

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

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

Değerlemede;

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

#### **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması

- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- 15 parselin köşe konumlu olması
- Yapıların bakımlı olması

#### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

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

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

#### 4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Raporda 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 deneyimizin 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 personelinden 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 bilgilerde yer almakla birlikte tabloda yer almamıştır.

Yukarıdaki analizlerle arsa değerinin (emsallerin indirgenmiş halinin ortalaması 511,50.TL/m<sup>2</sup> olarak hesap edilmiş olmakla birlikte yuvarlatılmış halde 500.TL/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim fiyatları belirlenmiştir.
- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa m<sup>2</sup> 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 dâhil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 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.

Değerleme konu 104 ada 15 ve 16 parseller için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

104 ADA 15 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	42342,45		500	21.171.225 ₺	21.170.000 ₺
Fabrika Yapısı	19866	IIC	1000	19.866.000 ₺	19.865.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				1.120.000 ₺	1.155.000 ₺
Toplam yapı alanı	19866			<b>TOPLAM</b>	<b>42.190.000 ₺</b>

104 ADA 15 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	42342,45		500	21.171.225 ₺	21.170.000 ₺
Fabrika Yapısı	18906	IIC	1000	18.906.000 ₺	18.905.000 ₺
Ofis İdari Bina Yapısı	1920	IIIB	1800	3.456.000 ₺	3.455.000 ₺
3.Fab. Parselde Kalan ve Asma Katı	3190	IIC	1000	3.190.000 ₺	3.190.000 ₺
Fabrika Asma Kat	160	IIC	950	152.000 ₺	150.000 ₺
Güvenlik + İK Yapısı	90	IIIA	1250	112.500 ₺	115.000 ₺
Yığma Depo Yapısı	90	IIIA	1400	126.000 ₺	125.000 ₺
Kuzey Cephe Sundurma	320	IA	250	80.000 ₺	80.000 ₺
Batı Cephe Sundurma	50	IA	250	12.500 ₺	15.000 ₺
Atık Saha Sundurma	95	IA	250	23.750 ₺	25.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				1.120.000 ₺	1.120.000 ₺
Toplam yapı alanı	24821			<b>TOPLAM</b>	<b>48.350.000 ₺</b>

104 ADA 16 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	26770,41		500	13.385.205 ₺	13.385.000 ₺
Fabrika Yapısı	13244	IIC	1000	13.244.000 ₺	13.245.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				740.000 ₺	735.000 ₺
Toplam yapı alanı	13244			<b>TOPLAM</b>	<b>27.365.000 ₺</b>

104 ADA 16 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI VE AMRT.	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri	26770,41		500	13.385.205 ₺	13.385.000 ₺
Fabrika Yapısı	12604	IIC	1000	12.604.000 ₺	12.605.000 ₺
Ofis İdari Bina Yapısı	1280	IIIB	1800	2.304.000 ₺	2.305.000 ₺
3.Fab. Parselde Kalan ve Asma Katı	3850	IIC	950	3.657.500 ₺	3.660.000 ₺
Palet İmalat Sundurma	2280	IB	350	798.000 ₺	800.000 ₺
Makine Dairesi	135	IIIA	1250	168.750 ₺	170.000 ₺
Şarj Alanı Sundurma	25	IA	230	5.750 ₺	5.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye (%3)				740.000 ₺	780.000 ₺
Toplam yapı alanı	20174			<b>TOPLAM</b>	<b>33.710.000 ₺</b>

GENEL TOPLAM	YASAL DURUM	69.555.000 ₺
	MEVCUT DURUM	82.060.000 ₺

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

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

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

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,

- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal 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**

Değerleme konusu 15 ve 16 nolu parsellerde yer alan taşınmazlar birleştirilmiş halde tek bir tesis olarak kullanılmaktadır. Değerleme analizi yasal ve mevcut durumda parsel bazlı hazırlanmış olmasına karşın taşınmazların birlikte kullanılmasından dolayı takdir edilen değerler ortak değer olarak hesap edilmiştir.

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

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

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

#### **5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

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

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

Değerleme konu taşınmazlardan 104 ada 16 parsel 08/06/2009 tarih 649 sayılı 1493SG1 yapı ruhsatına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

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

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

#### **6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

Değer takdirinde yasal durumda her bir parsel sınırları dahilinde yer alan projesinde belirtilen alanlar dikkate alınmış olup, mevcut durumda ise tespit edilen büyümeler parsel sınırları dahilinde dikkate alınarak 15 ve 16 nolu parsellerin değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir. Taşınmazların mahallinde bir bütün halde kullanılmalari nedeniyle takdir edilen değerler ortak değer olup müşterek olarak dikkate alınması önerilmektedir.

#### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 06.09.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu parsellerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

<b>Parsel No</b>	<b>Yasal Durum Değeri</b>	<b>KDV Tutarı</b>	<b>KDV Dâhil Toplam Değer (TL)</b>
15	42.190.000	7.594.200	49.784.200
16	27.365.000	4.925.700	32.290.700

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

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





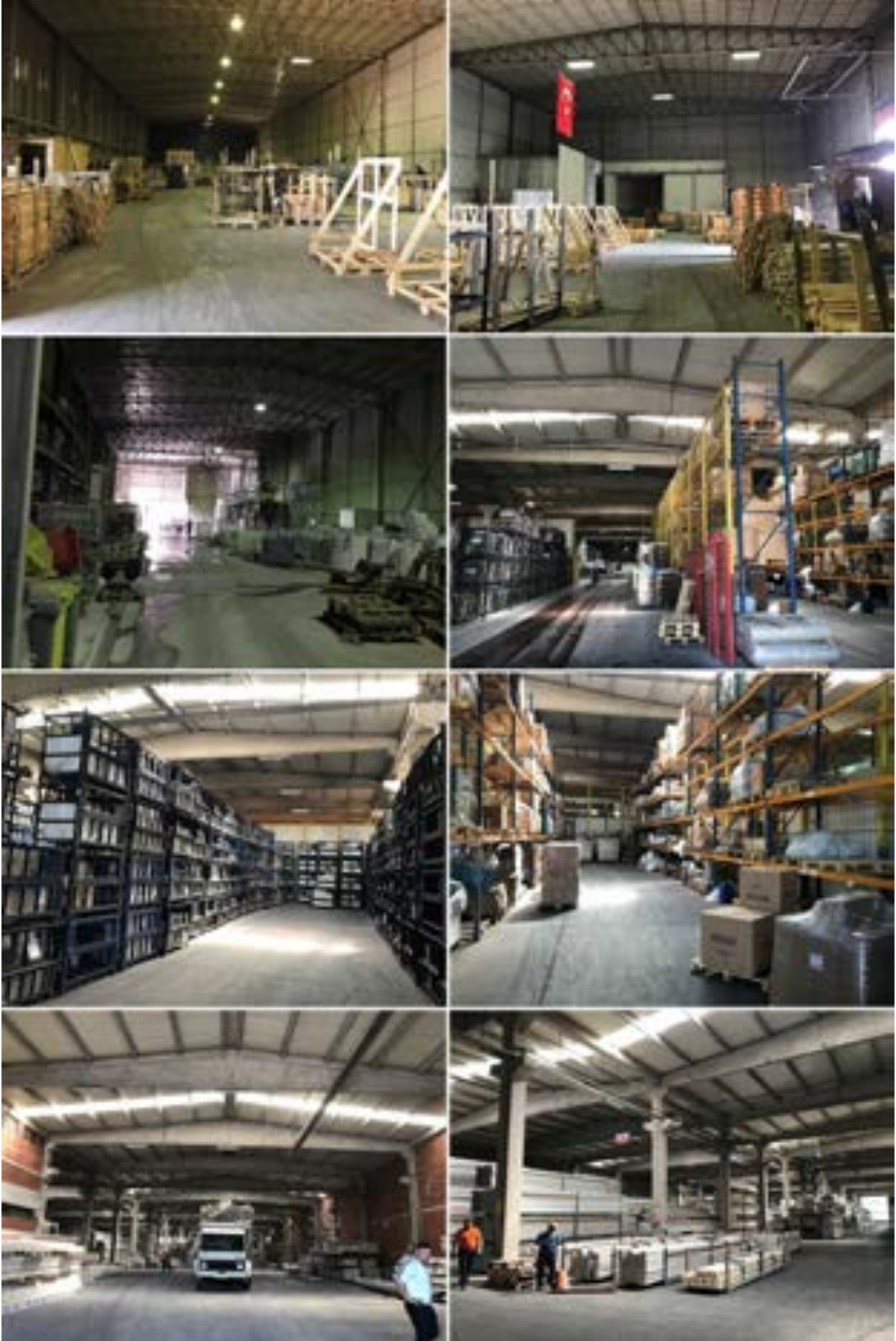










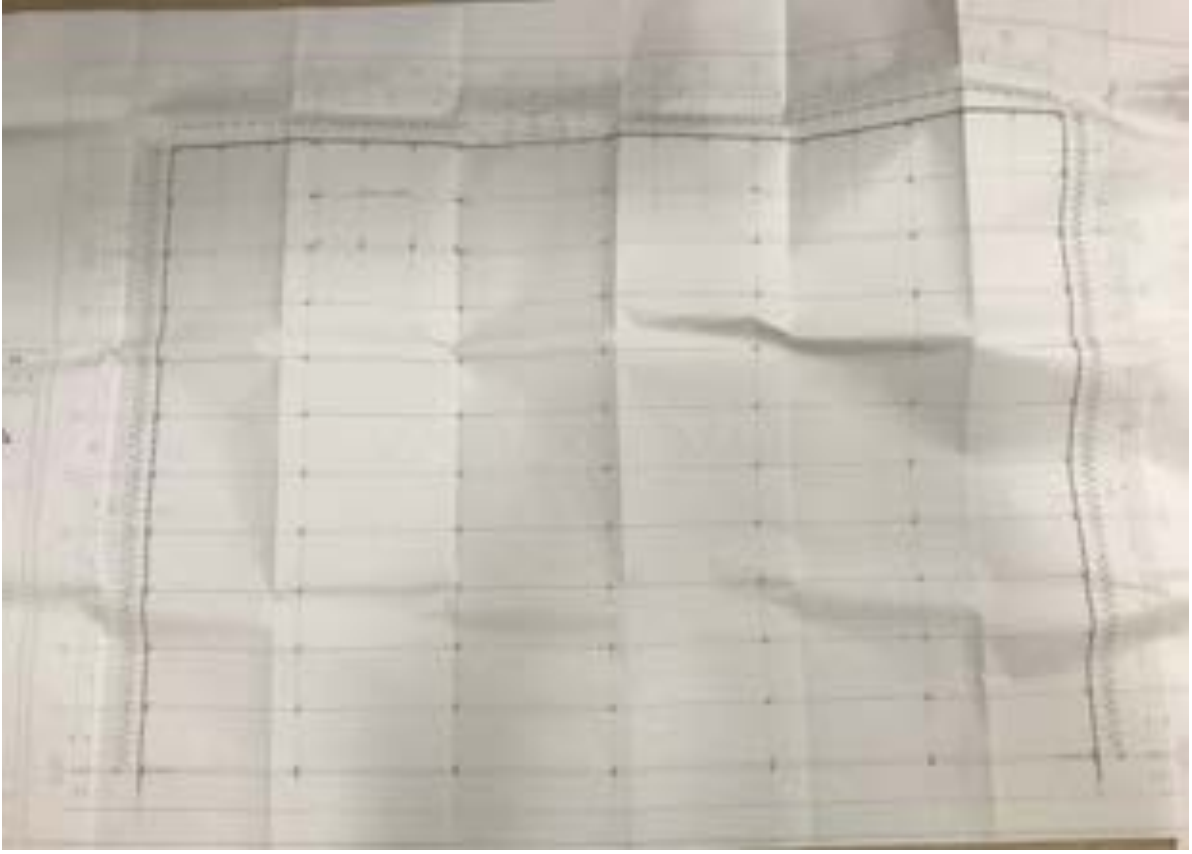




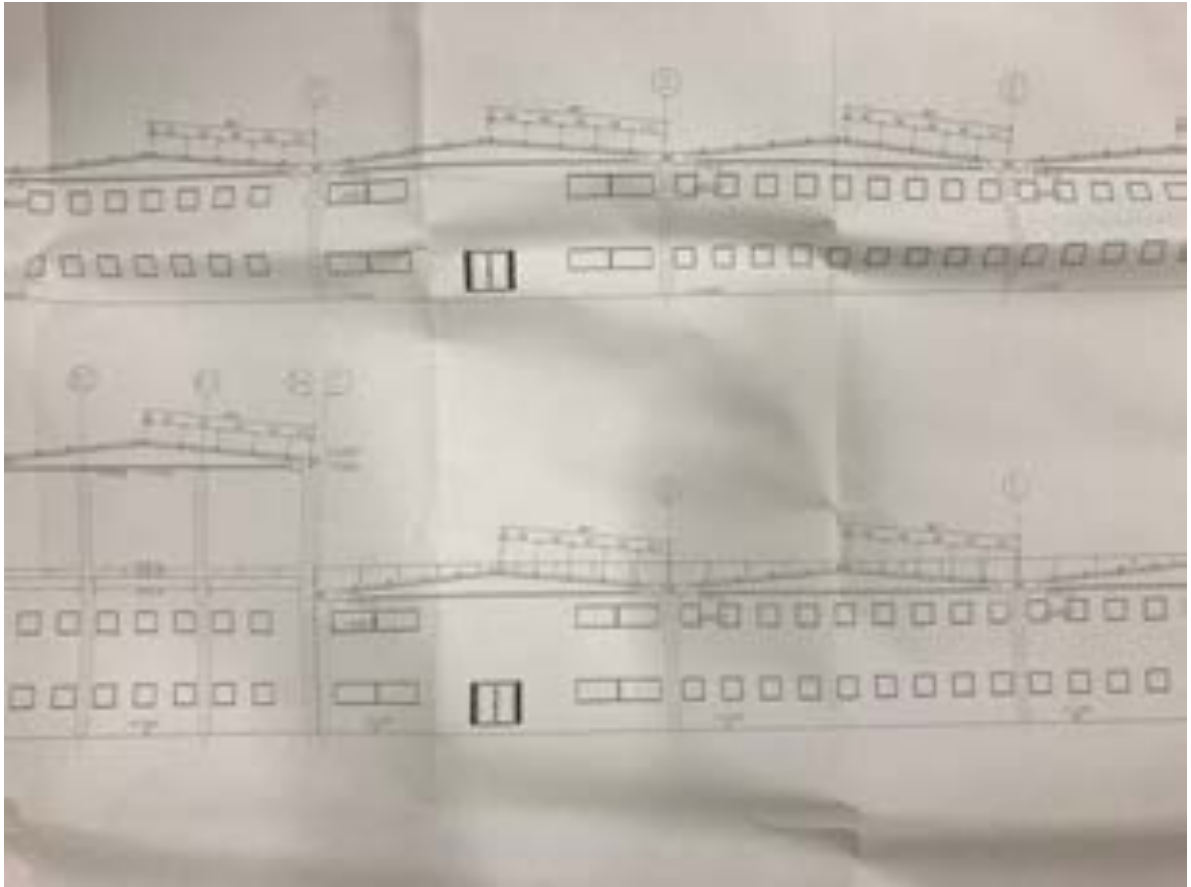




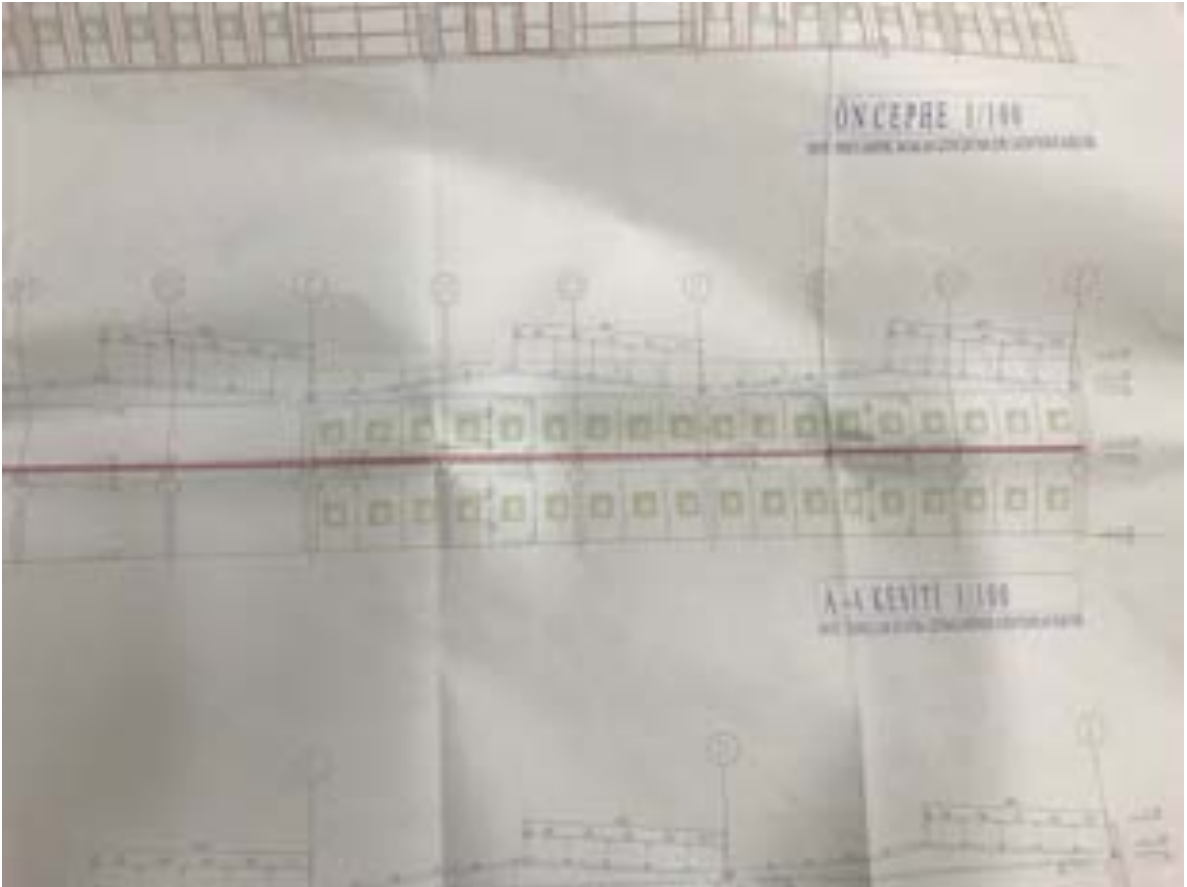
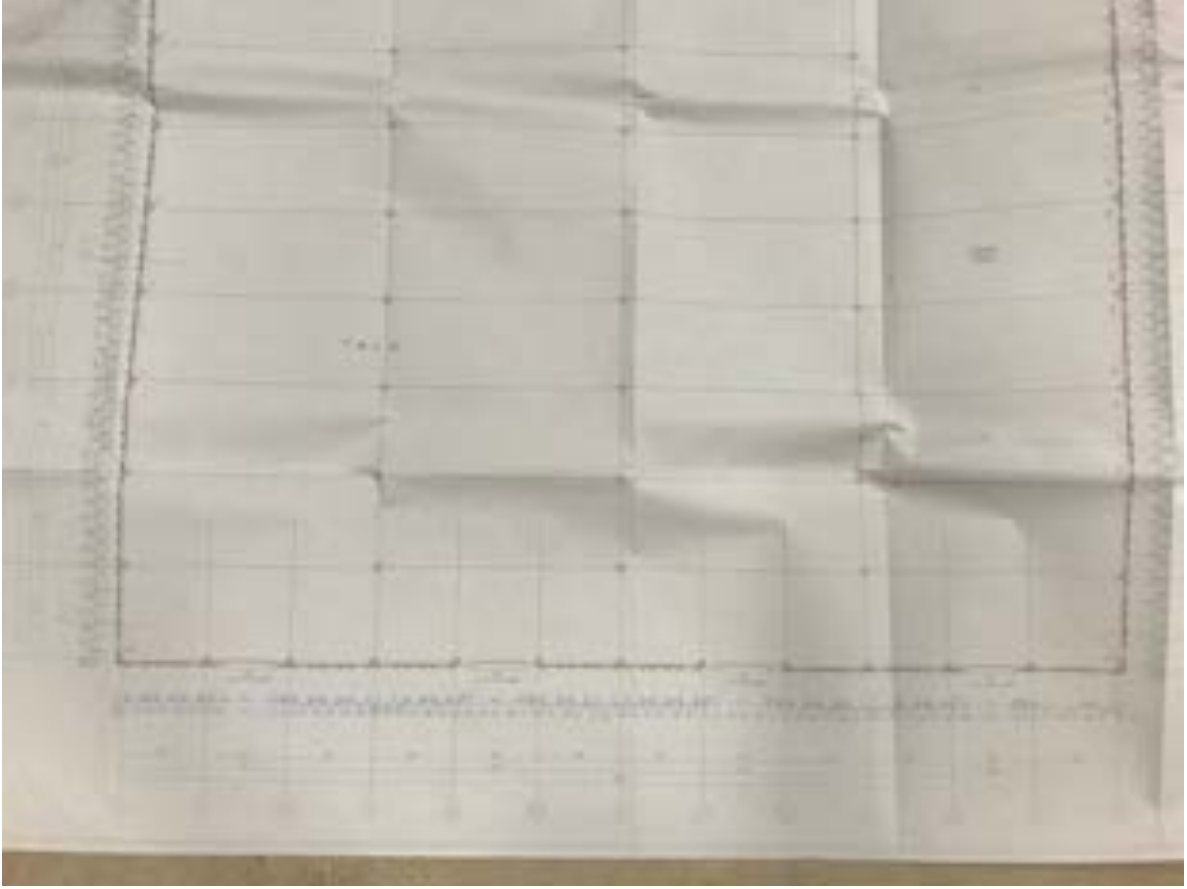


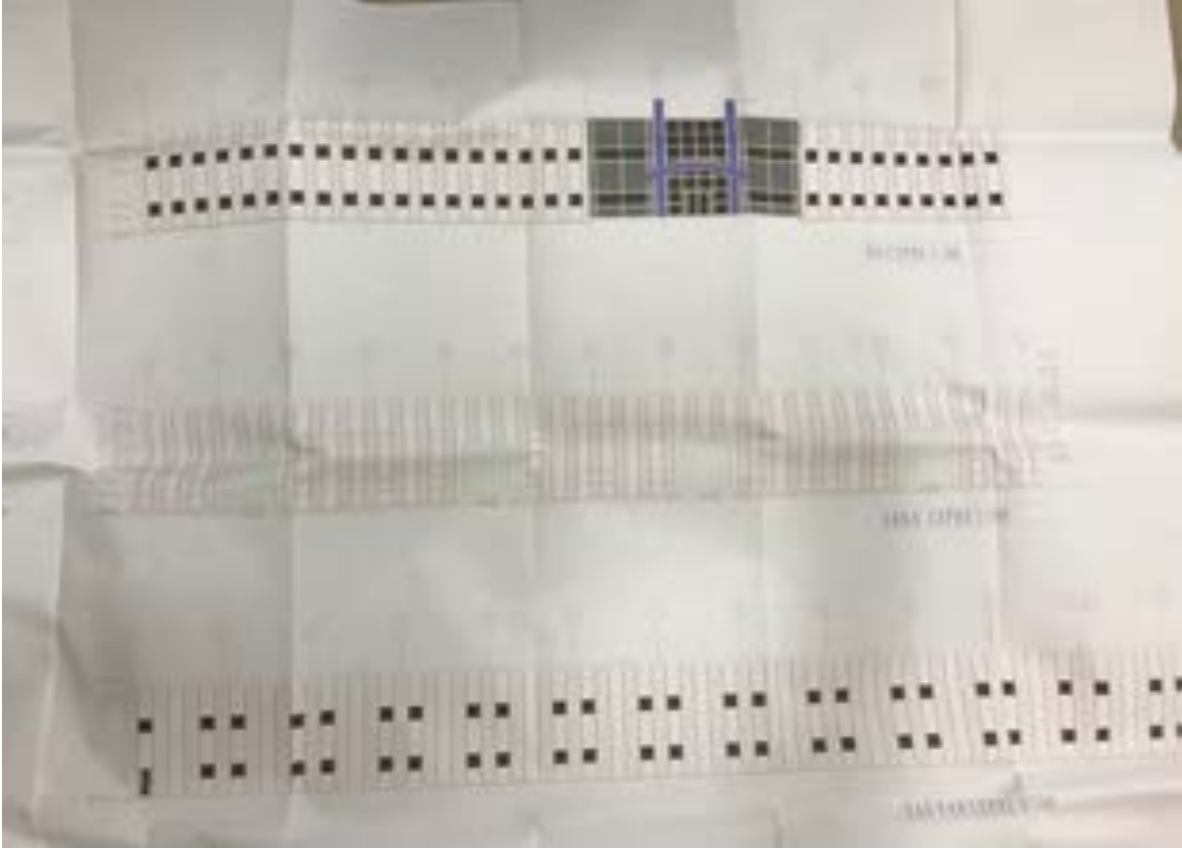
















**TAPU BİLGİLERİ**

1. Adres: ...  
 2. Durum: ...  
 3. Emlak vergisi: ...  
 4. Tapu harcı: ...

5. Tapu sahibinin bilgileri: ...  
 6. Tapu sahibinin adresi: ...  
 7. Tapu sahibinin kimliği: ...

8. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

9. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

10. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

11. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

12. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

13. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

14. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

15. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

16. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

17. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

18. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

19. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

20. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

21. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

22. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

23. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

24. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

25. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

26. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

27. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

28. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

29. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

30. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

31. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

32. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

33. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

34. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

35. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

36. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

37. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

38. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

39. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

40. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

41. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

42. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

43. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

44. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

45. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

46. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

47. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

48. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

49. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

50. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

51. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

52. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

53. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

54. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

55. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

56. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

57. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

58. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

59. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

60. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

61. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

62. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

63. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

64. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

65. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

66. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

67. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

68. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

69. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

70. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

71. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

72. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

73. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

74. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

75. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

76. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

77. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

78. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

79. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

80. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

81. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

82. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

83. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

84. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

85. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

86. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

87. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

88. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

89. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

90. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

91. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

92. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

93. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

94. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

95. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

96. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

97. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

98. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

99. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

100. Tapu sahibinin diğer bilgileri: ...

















alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYIYI İÇİN DÜŞÜNÜLMÜŞTÜR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25.08.2021 21:26



Kayıt Oluşturucu: DENİZ ARSLAN

Maddesi No	Çekim No	Beynisi No
187521453544	2021 02 00163 01304	41354

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi	Alan Yarımmaz	Alan/Parsel	1/04/18
Tapınmaz Katı No:	1.002824	A1 Yarımmaz (m2)	26.750,41
İlçe:	İSKİGÖR/ÖZLUPAZAR	Beynisi Birim Tutarı:	
Kurum Adı:	Dokuz Eylül	Beynisi Birim İpot	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARCIK Mah.	Yükümlü:	
Mevki:	-	Beynisi Birim İpot	
Çizim/Beynisi No:	27/0651	Yükümlü:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Beklenen/İpot/Beynisi:	
		Alan Payı/Parça:	
		Alan Yarımmaz Tutarı:	KAPILAS PAZARCIK BİNASI İS ARSLAN

TAŞINMAZA AİT GİRHİ BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Makale/Lehiz	Tarih Kurum Tarihi Yarımmaz	Tarih Sebetsiz Tarih Yarımmaz
Beynisi	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi kapsamında tabiidir ( Şişli- Beşiktaş İlçe Kurumunun Ek 1 Maddesi Deneyi) (Beşiktaş)		Dokuz Eylül- 24.08.2021 14:47- 24204	-

1 / 3

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sistem No	Mallık	İl Birliği No	Hisse Payı Payda	Mültekkare	Toplam Mültekkare	Edinme Sebette Tarih-Yurumuk	Tekin Sebette Tarih-Yurumuk
389854962	(38/0000000) EUROPEAN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26.770.41	26.770.41	Tüper Kayıtklar Ürün Değukukü 18-03-2017 22801	

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Kısmi Mallık (Hisse) Ad Sayısı	Mallık/Lahız	Tekin Kurum Tarih-Yurumuk	Tekin Sebette Tarih-Yurumuk
Şerh	Gen Akın Hakkı: 143.040,3 YTL . Şerh karyüğüde	EUROPEAN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(38/3438488) EKİPEKİR SANAYİ ÖZALİ ÖRGANİZE SANAYİ BÖLGESE VKN:7430003471	Ekimipir 3.8000 (Kapalı) - 08-05-2017 15.44 - 8293	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n-gZEMÜrmk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / ŞEHİTLER (Bulvar) / 33 - İpyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kulla

Numaratık Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta Kod	Numaratık Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
342902163	104	10	125A2403A	-	Bina Ana Giriş	-	-	33	2168851604	-	Fabrika	Çerç	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2168851604

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

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / 75. YIL OSB MAHALLESİ / ŞEHİTLER (Bulvar) / 31 - İpyeri - Bina Tali Giriş - İskan / İç Ka

Numaratık Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta Kod	Numaratık Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
342902163	104	10	125A2403A	-	Bina Tali Giriş	-	-	31	2171251529	-	Binalar	Çerç	MAKS Süresinde	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2171251529



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İl	ESKİŞEHİR
İlçe	ODUNPAZARI
Mahalle/Köy	YASSIKÖYÜCE
Mevki	
Ada	104
Pafta	13
Yüzölçümü	42.342,45 m2
Çerçeve No	27 - 2636
İsmi	KARLAK FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MALİK BİLGİLERİ		
Ad Soyad/Baba Adı	Hesap No	Hesap Ölçümü m <sup>2</sup>
EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	266	42.342,45

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Tapu No	Edinme Hukuku	İşlem Durumu
4372823	6563 S.Y Göre Devralan Adına Devir	
Konum Bilgisi	Tescil Tarihi/Numarası No	Düzenleme Uygulanır
	09/08/2021 - 30608	Yatılı Tarih: 09/08/2021 Malik: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Yatılı: YATILI

Aukuyucu dördüncü ayı ve daha fazla de peki ve zabiteler için tapu siciline müracaat edilmez gerekmektedir.





## 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



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: 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: 06.09.2021  
Rapor No: Öİ-2021.628

**Deniz ARSLAN**

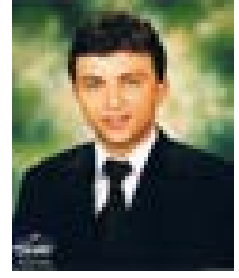
İş Tel: 0 212 211 24 44

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)

