MARMARA BÖLGE

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

EKSPERTİZ RAPORU

HAZIRLAYAN:

10/03/2021

RAPOR NO:20210306

TALEP NO:1170439

YapıKredi

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	Tarafımıza 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

Anadolu Üniv. Lojmanı
Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari
Mustafa Kemal Ortaokulu
Atatürk Kültür ve Sanat Merkezi
Yunus Emre Yerleşkesi
İçemi
Yeşil Bahçe
Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kapısı
Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Anadolu Üniversitesi
Anadolu üniversitesi psikolojik danışma ve
Türkiye İş Bankası Anadolu üniversitesi/
Sultanlar Kanalı
Heykel Parkı
Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi
Şok Market
Tepebaşı Belediyesi 29 Ekim Gençlik Merkezi
Topçularatlı Camii
Japon bahçesi doğru korum
Anadolu Üniversitesi Merkez Misafirhanesi
Es-Pay Halı Saha Tesisleri
Ramada Encore by Wyndham Eskişehir
Eskişehir Halk Ekmek Ünlü Mamulleri
Halkbank Bankamatik
Yüzüğüm I Cafe Bistro
Eskişehir Meyhanesi
Mist Coffee & Lounge
Eskişehir Nova Sanat Akademi - Eskişehir
Anadolu Üniversitesi Havacılık Parkı
Kök'den Eczanesi
Açı İ Veteriner Kliniği
Kurt Sahibi Bağlar Parkı
İki Kule Residences
Et Co
Bilecik Öğretmen Kahvaltı
TÜRGEV - Eskişehir Kız Öğrenci Yurdu
İbn-i Sina KYK Kız Yurt Müdürlüğü
Çağlar Erkek Yurdu
Rasyonel Market
Topçularatlı Cami
Tepebaşı Belediyesi 29 Ekim Gençlik Merkezi
Eskişehir Günlük Kiralık Çözgü'n Suit Apart
Mehmetçik Anadolu Lisesi
Sigaracı Sedat
Süratli Kargo Şubesi
Çömlek Yemek Salonu
Sayısal Loto
Özbesin
Seylap Cd
Köfteci Yusuf
BİGEV - Yardımlaşma Şubesi
Yapı Kredi Bankası Eskişehir Bağlar Şubesi
Anadolu Kırtasiye
Tadım Tantuni Bağlar
Ahi Evran Cd
Ahi Evran Cd
Ahi Evran Cd

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 alanlıdır. || 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 alanlıdır.**		
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 alanlıdır.**		

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 lejantlı 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	**Tepebaşı Belediyesi dijital arşivinde değerleme 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 alanlı, tadilat yapı ruhsatında 3 bağımsız bölümlü olarak 3571 m2 inşaat alanlı 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 alanlı 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 alanlıdır. Zemin katta otel girişi lobi alanı yasal 74 m2 kullanım alanlı olup, mahallinde bina cephe hattı boyunca konik bölüm uzatılarak yaklaşık 128 m2 alanlı bölümün kapatılarak toplam 202 m2 kullanım alanlı olarak inşa edilmiştir. Tesisat 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 alanlıdır. 1. 2. 3. 4. 5. 6. ve 7. Normal katların her birinde 8 er adet oda olacak şekilde yasal ve mevcutta 277'şer m2 alanlıdır. Projesinde çatı katı arası müşterek mülkiyet kaşeli olup mahallinde yaklaşık 225 m2 inşaat alanlı olacak şekilde 5 adet oda yapıldığı görülmüştür. Sonuç olarak 3 bağımsız bölüm nolu otel yasal durumda 2534 m2 mevcut durumda 3529 m2 kullanım alanlıdır. 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.**

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 ilerlenirken sola bu bulvarı dik kesen Yorulmaz Sokak ve Türkaslan Sokak ile kesişiminde sol köşede konumludur. 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 imkanına sahiptir.

ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELİKLERİ

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 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, wcler, 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 ÖZELİKLERİ

Ada : 2910 Parsel : 1Blok No : - BB No : 3 Gayrimenkulüne ait;
Taşınmazın Özelikleri : 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 şekilde 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 şekilde 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 kapılıdır. 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 ulaşılamamış, 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 büyümeler 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 büyümeler 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/inşaat 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
21MIIID-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 FİRUZBAY
		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 ayrık 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 düşünülen 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 düşünülen 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 düşünülen 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 düşünülen 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 düşünülen ofis iş yeri 900.000 TL bedelle satılıktır.

EMSAL 8

Ofis İşyeri / 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 düşünülen 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 düşünülen 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 m²	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 ; Raporda "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 ; Raporda 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 değerlemesi" 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

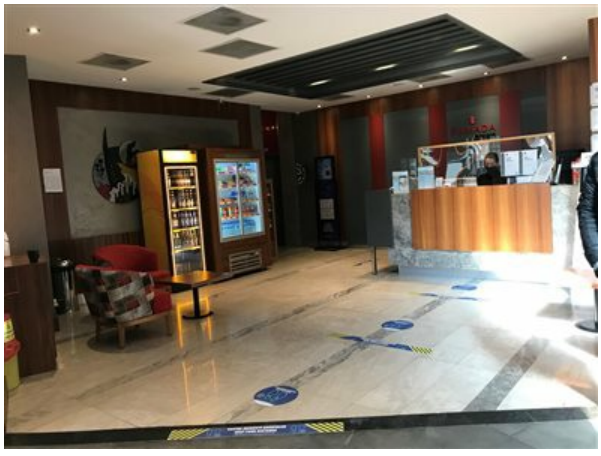
UYARI :

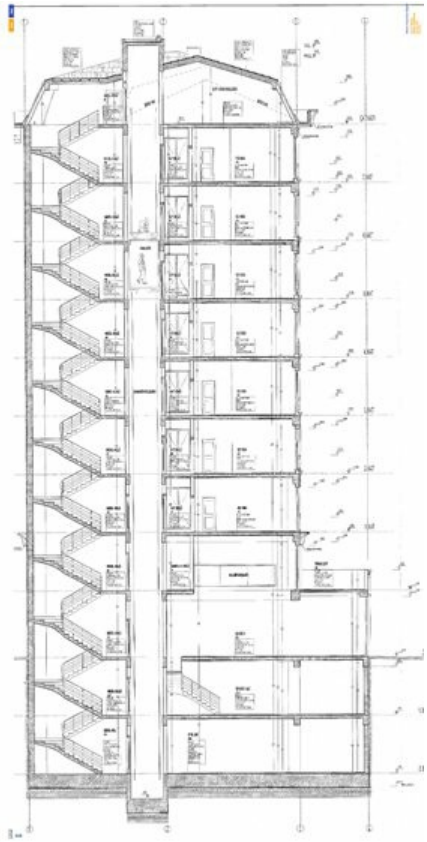
Söz konusu rapor Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. için düzenlenmiş olup değerleme raporu, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya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

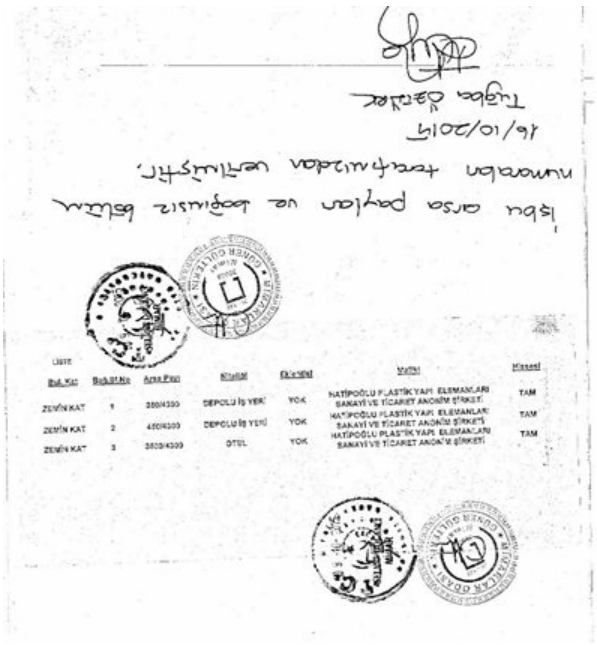
FOTOĞRAFLAR

3 BB
TESİSAT
KATI
BÜYÜME
RESTORAN
OTEL GİRİŞİ
ARKA
CEPHEDEDİR.

3 BB
TESİSAT
KATI
BÜYÜME
RESTORAN
OTEL GİRİŞİ
ARKA
CEPHEDEDİR.







Bul. Kat	Bağ.Bğ.No	Alan/Hac	Niteliği	Ek Yapı	Malik	Hissesi
ZEMİN KAT	1	300/4300	DEPOLU İŞ YERİ	YOK	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
ZEMİN KAT	2	450/4300	DEPOLU İŞ YERİ	YOK	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
ZEMİN KAT	3	3600/4300	OTEL	YOK	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM

senA proje

PLAN PROJE TASARIM MİMARLIK İNŞAAT DEKORASYON VE TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
İSTİKLAL mh. /ATATÜRK cd. /KARDEŞLER apt. / NO:104/6 ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR
TEL-FAKS : 0 222 230 38 38

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFİYETİ	YAPI DENETİM	
	STATİK	
	TESİSAT	
	ELEKTRİK	
	HARİTA	

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER. Kİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

BELEDİYE ONAYLARI — YAPI DENETİM ONAYI

MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

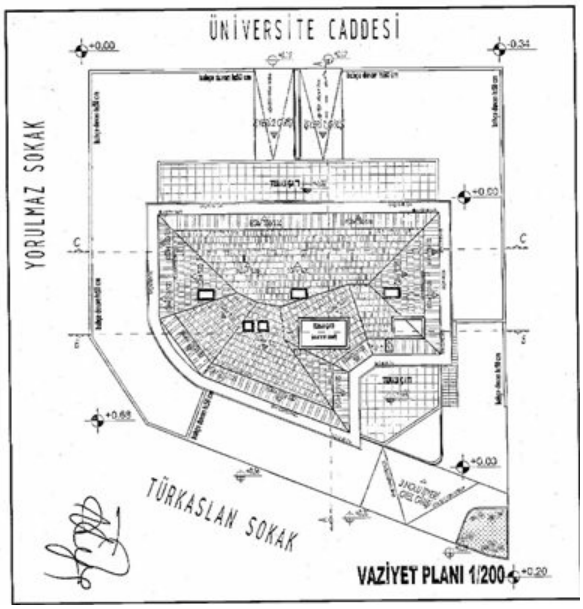
PROJE 22.05.14 TARİHLİ PERAN ALANLAR İLİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.

A	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	B	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1	VERGİ DAİRESİ: TAŞKÖSK	11	VERGİ DAİRESİ
2	SİCİL NO: 422 028 4649	12	SİCİL NO
3	SOYADI (Unvanı): GÜLTEKİN	13	SOYADI (Ünvanı)
4	ADI: GÜNER	14	ADI
5	BABA ADI: İBRAHİM	15	Mahalle ve Semt
6	DOĞUM TARİHİ: 03.06.1979	16	Cadde ve Sokak
7	DOĞUM YERİ İLÇE: UŞAK BANAZ	17	Kapı Numarası
8	MESLEĞİ: MİMAR	18	Daire Numarası
9	BAĞLI OLDUĞU ODA: MİMARLAR ODASI	19	
10	ODA SİCİL NO: 3099	20	İLÇE
Pişiri, proje, resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı: GÜNER GÜLTEKİN İmzası:		C	YAPILAN İŞİN
		21	CİNSİ: MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
		22	ODA PROJE KAYIT NO:
		23	ADA NO: 2910 / PARSEL NO: 1

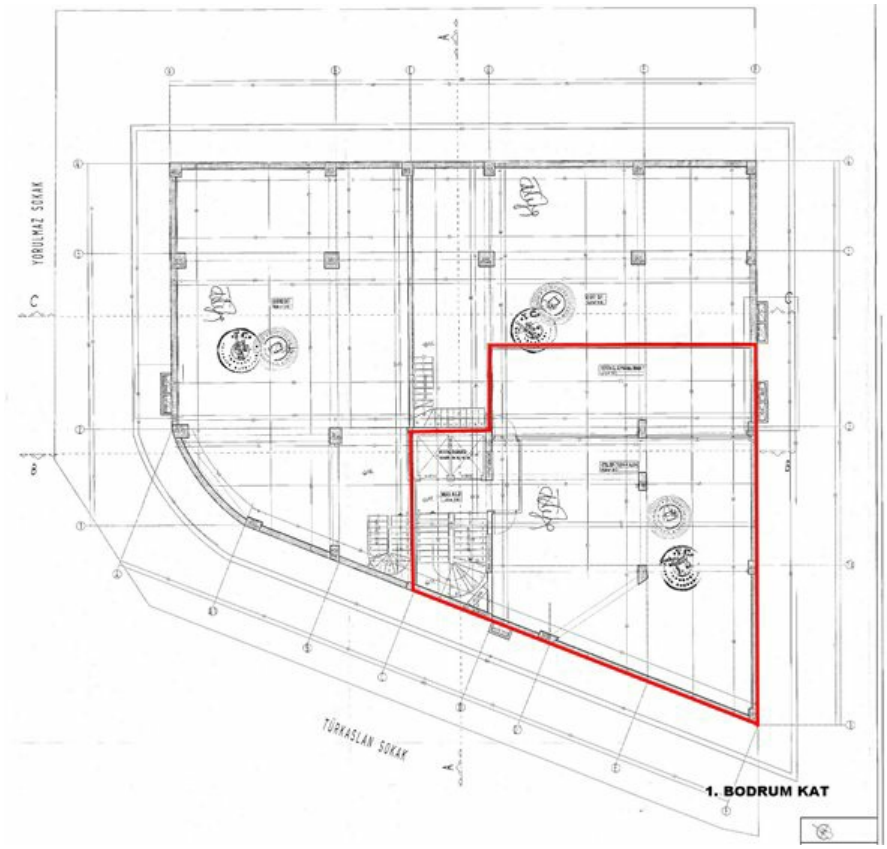
YAPININ	SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	
	KULLANIM AMACI	3 YILDIZLI OTEL VE İŞYERİ PROJESİ

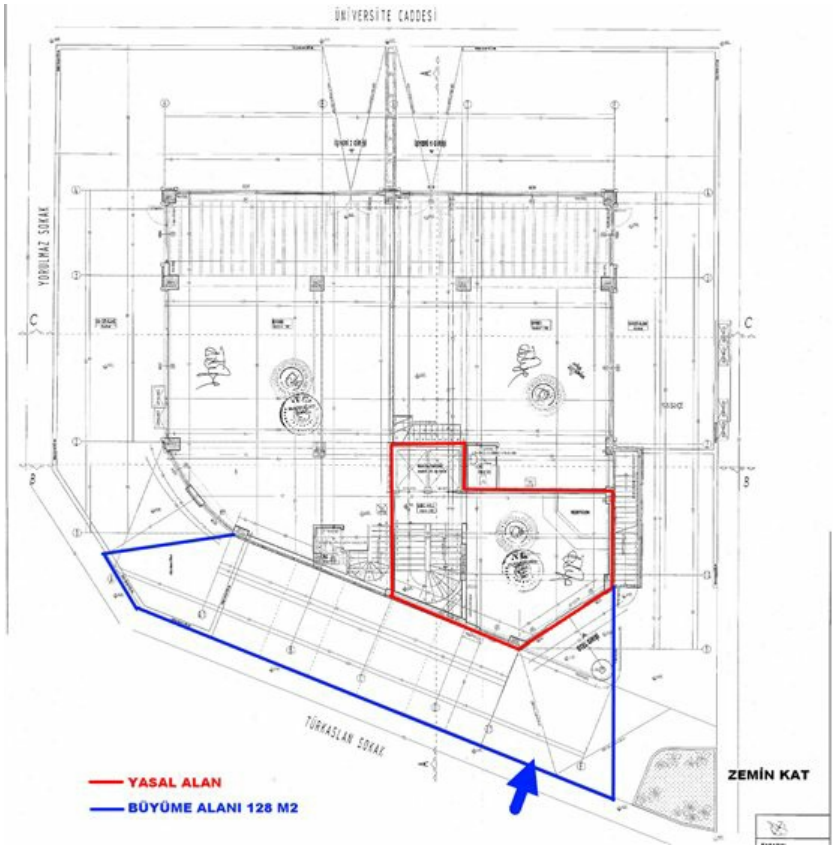
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	TEPEBAŞ	ESKİBAĞLAR	ÜNİVERSİTE CD. YORULMAZ-TÜRKASLAN S.	20M - 3D	2910	1	A-8

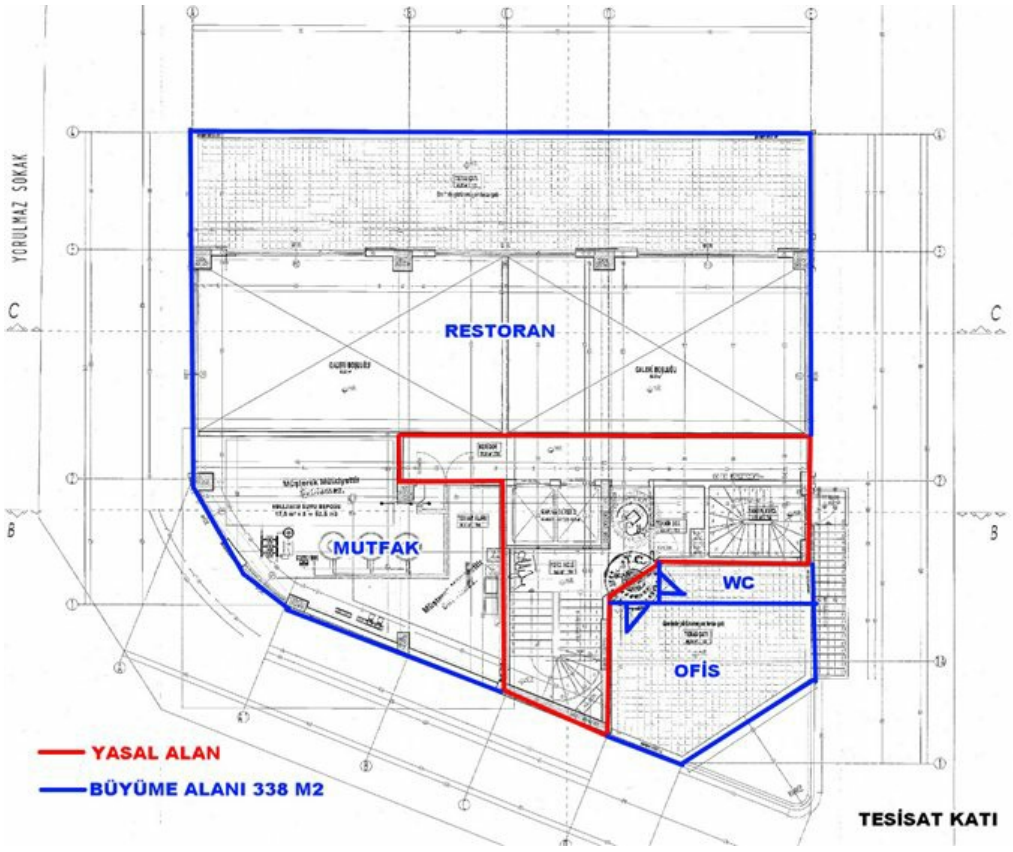
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Açıklık	Hareket Yük İşyeri
	4-C	4-C	4-C	BODRUM+ZEMİN+7 KAT	3370,90 m²	5 YIL	B.A.Ş.			

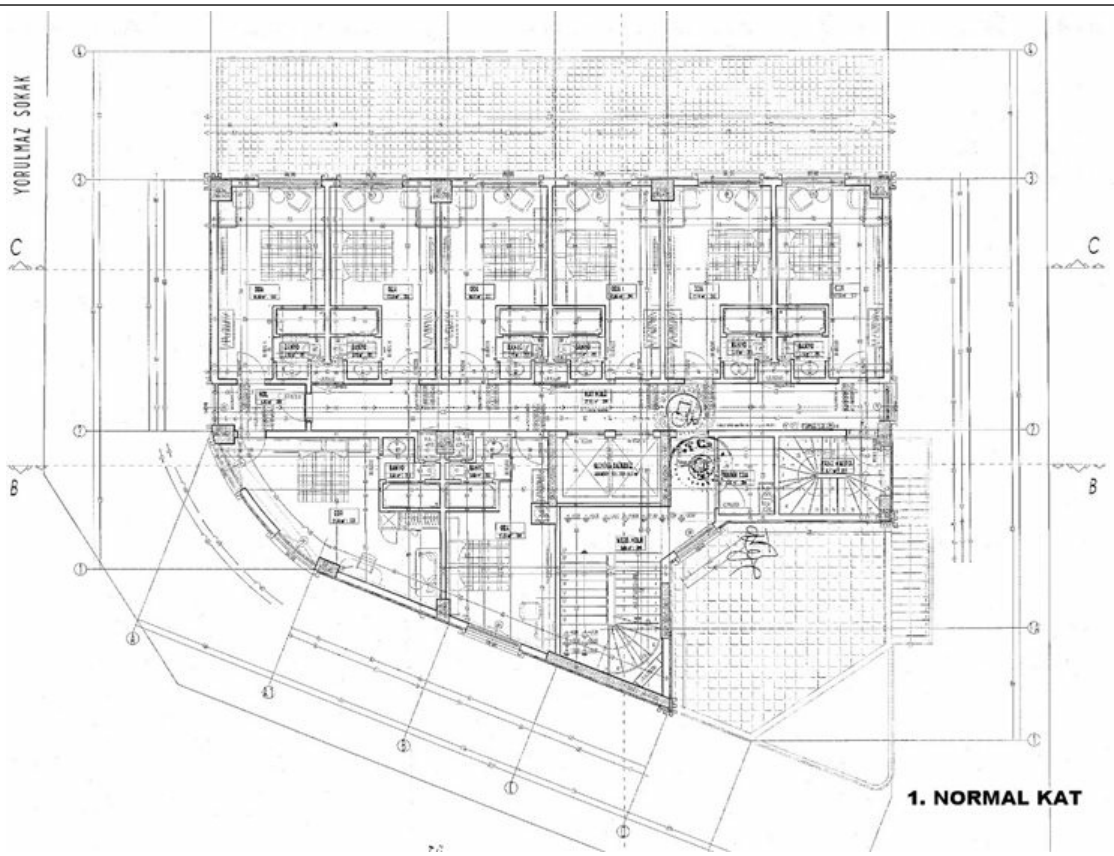


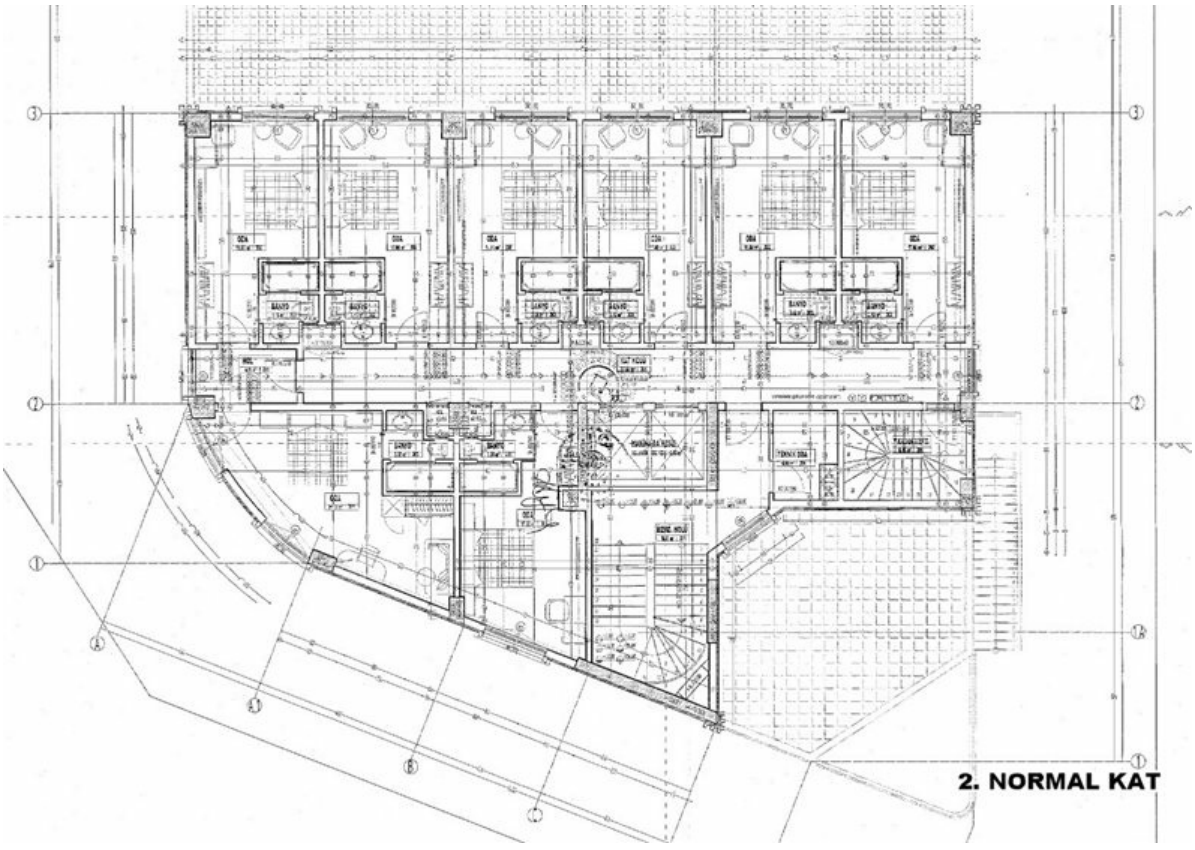
YASAL ALAN
BÜYÜME ALANI
304 M2
TOPLANTI
ODASI
WC LER
DEPO
YORULMAZ SOKAK
TÜRKASLAN SOKAK
2. BODRUM KAT

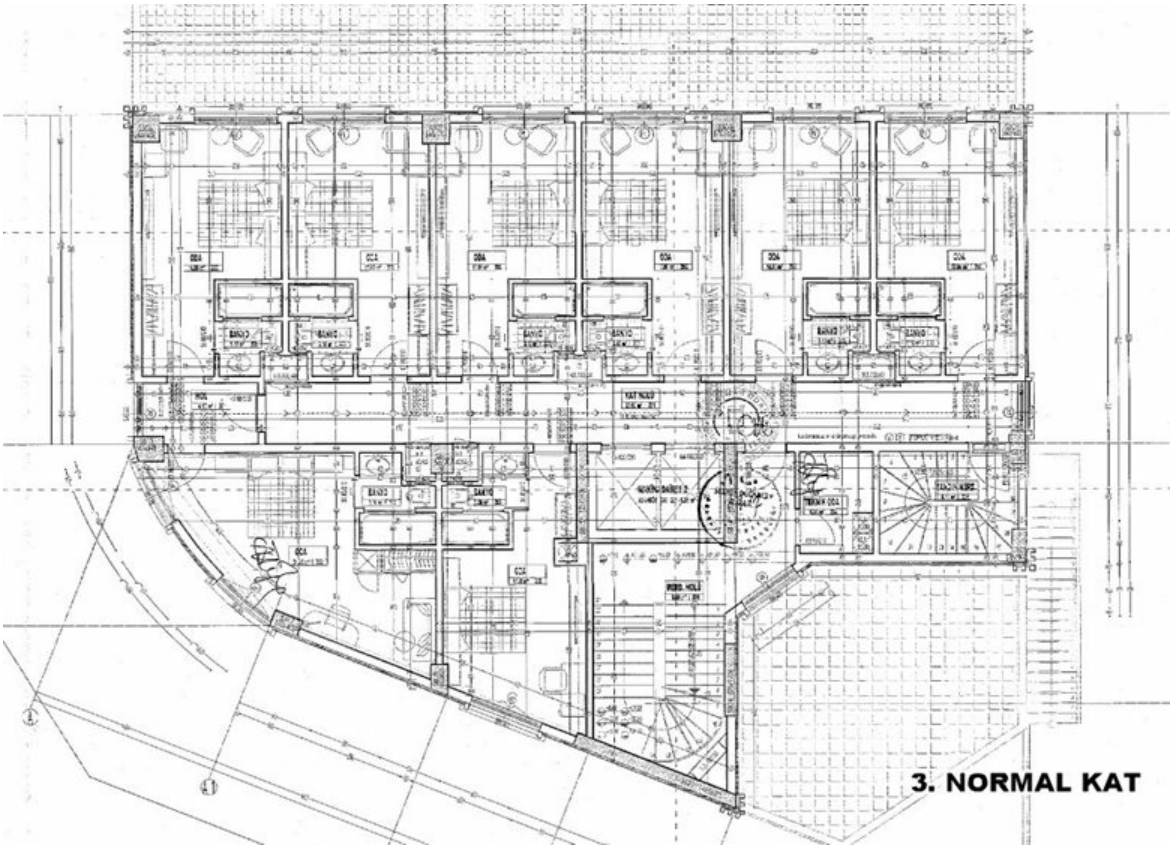

YORULMAZ SOKAK
TÜRKASLAN SOKAK
1. BODRUM KAT

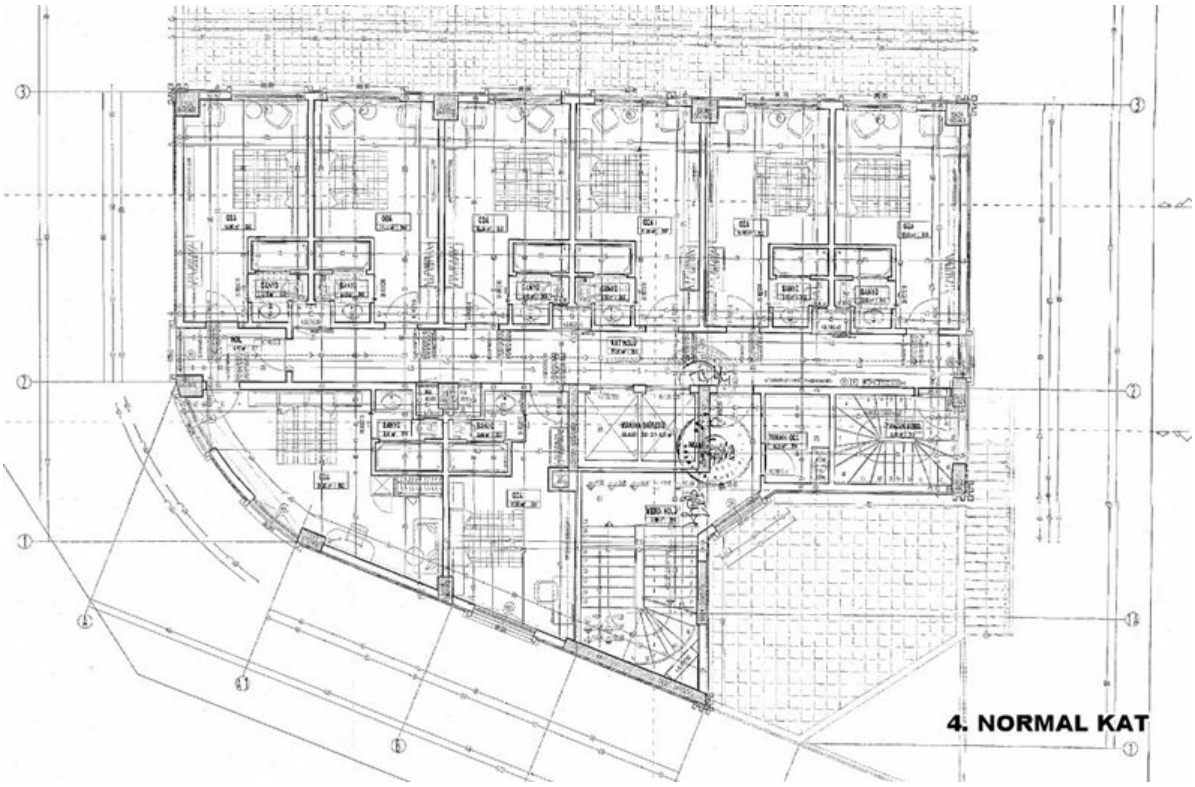

ÜNİVERSİTE CADDESİ
YORULMAZ SOKAK
TÜRKASLAN SOKAK
YASAL ALAN
BÜYÜME ALANI 128 M2
ZEMİN KAT

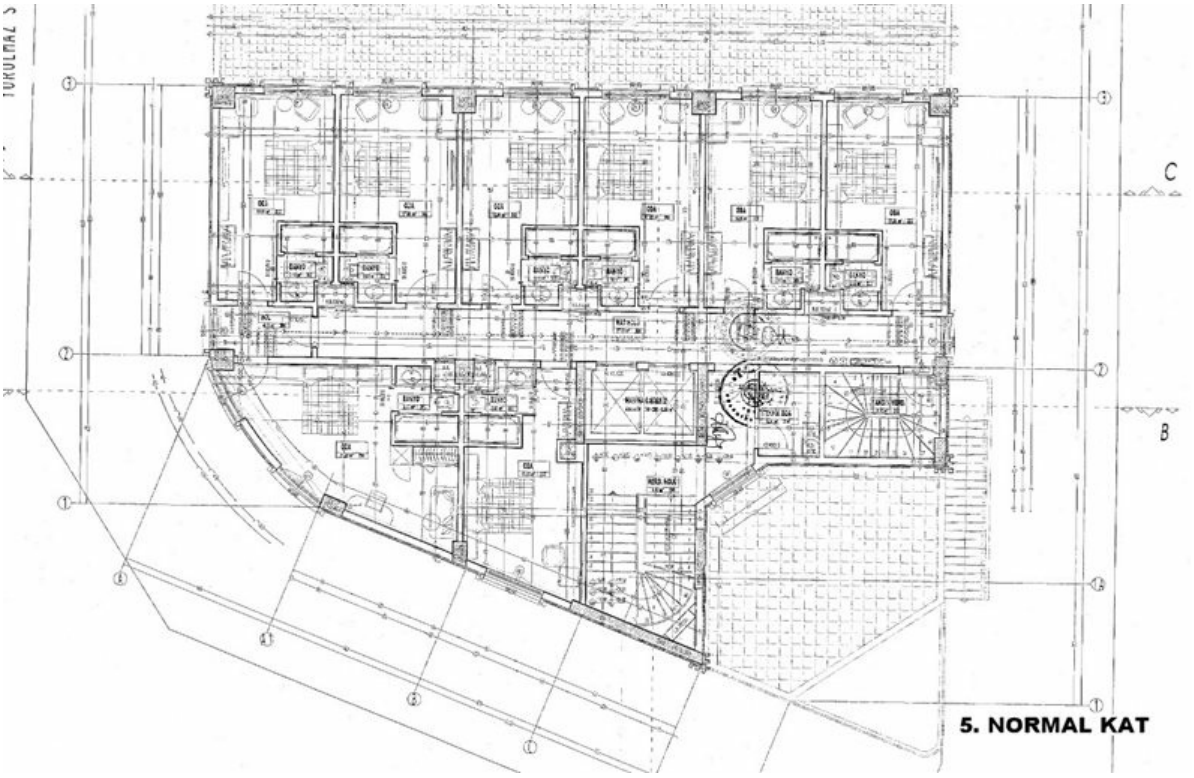

YORULMAZ SOKAK
RESTORAN
MUTFAK
WC
OFİS
YASAL ALAN
BÜYÜME ALANI 338 M2
TESİSAT KATI

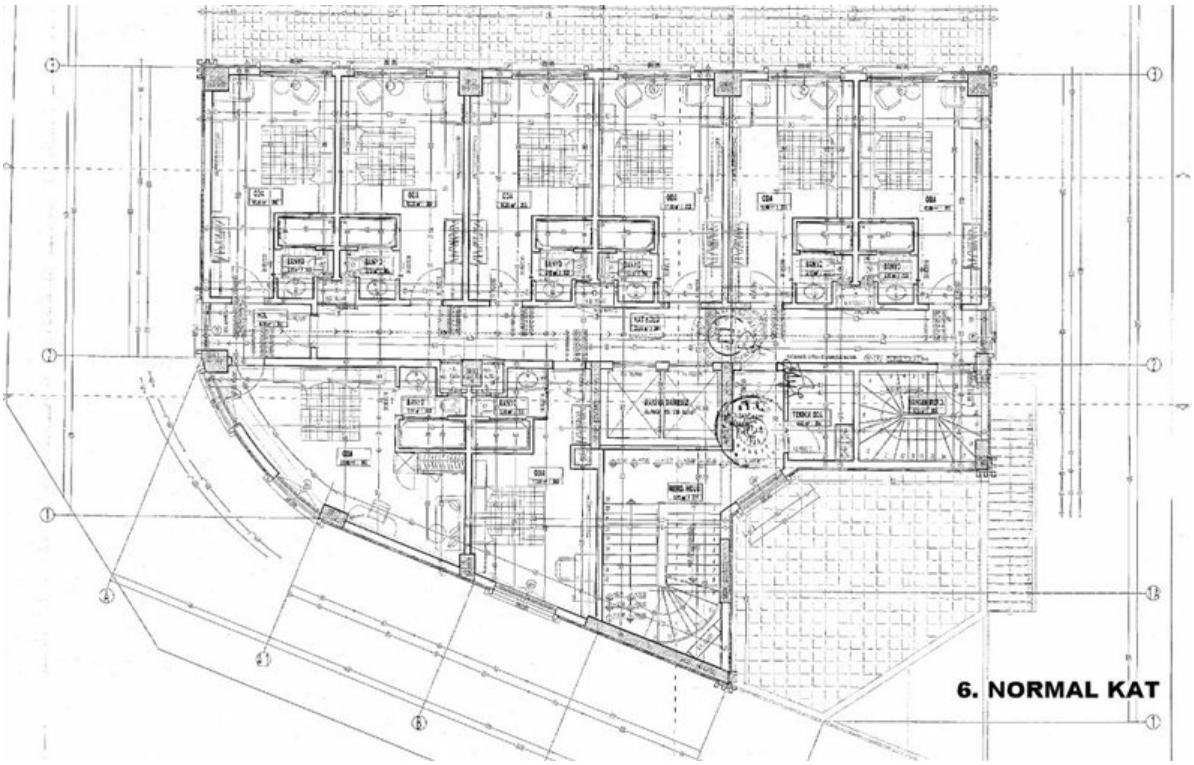

YORULMAZ SOKAK
1. NORMAL KAT

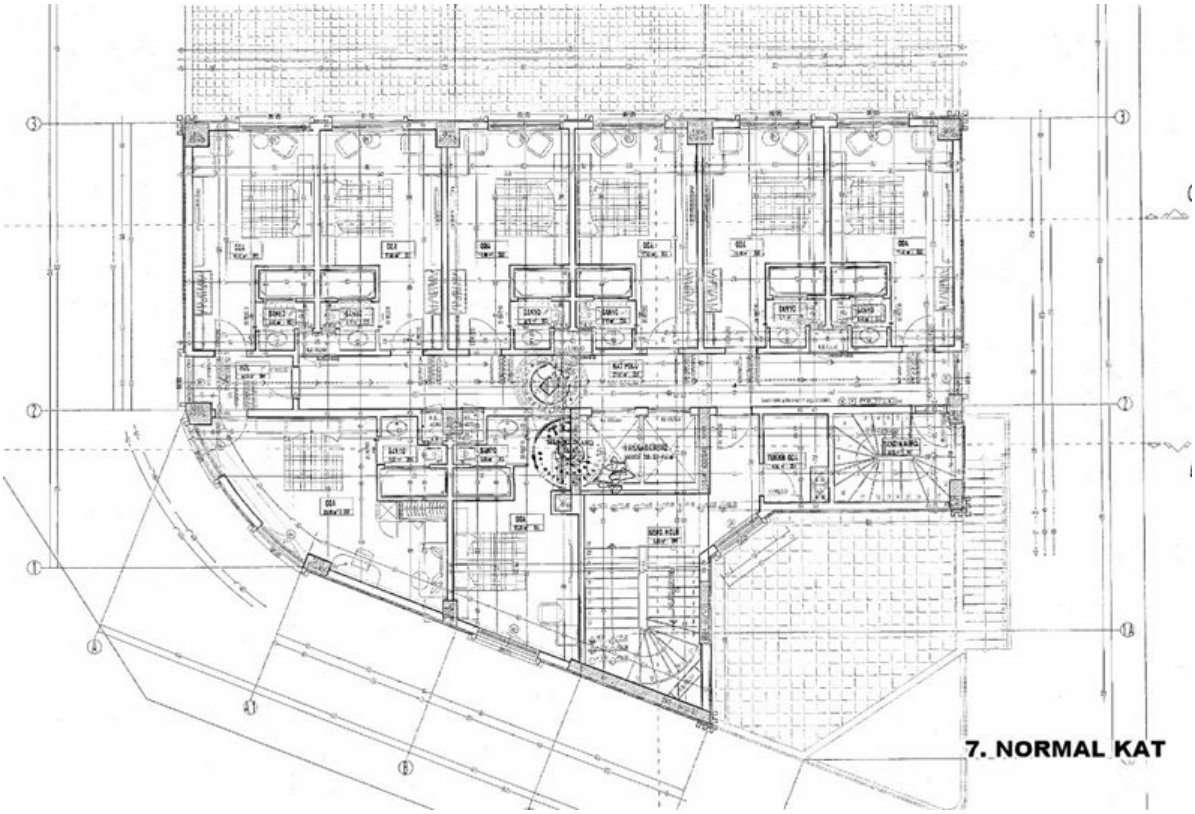

2. NORMAL KAT

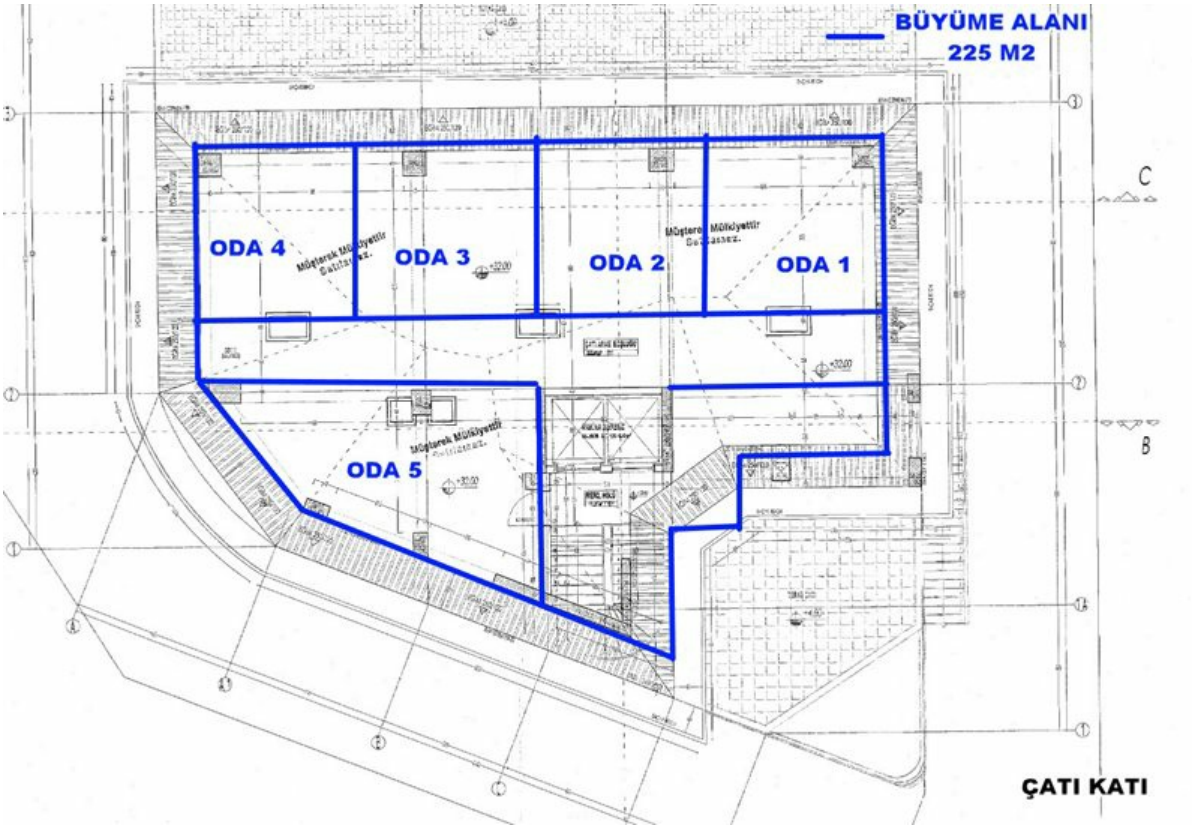

3. NORMAL KAT

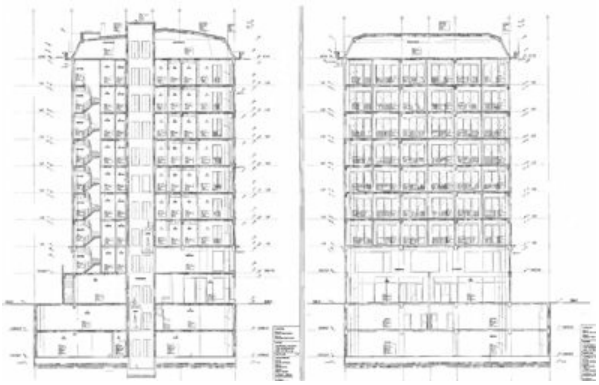

4. NORMAL KAT

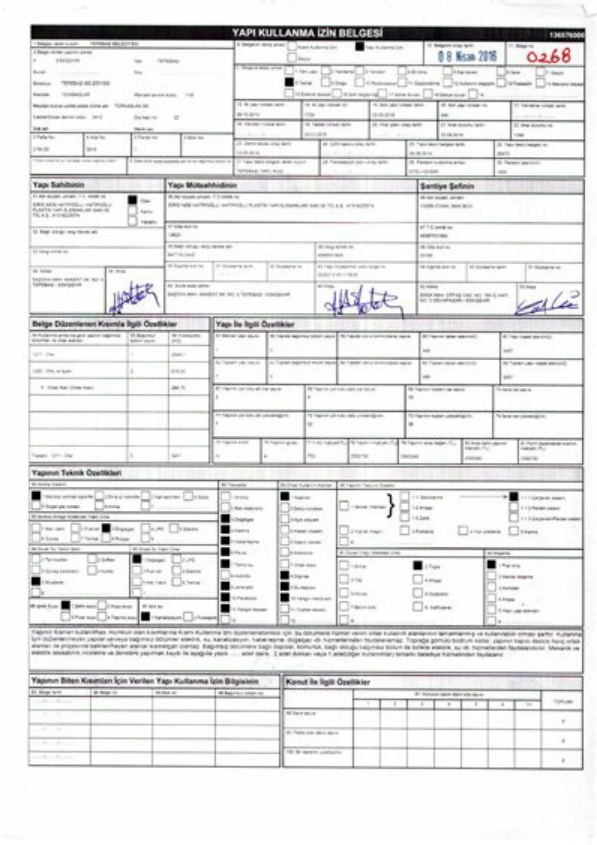

C
B
5. NORMAL KAT

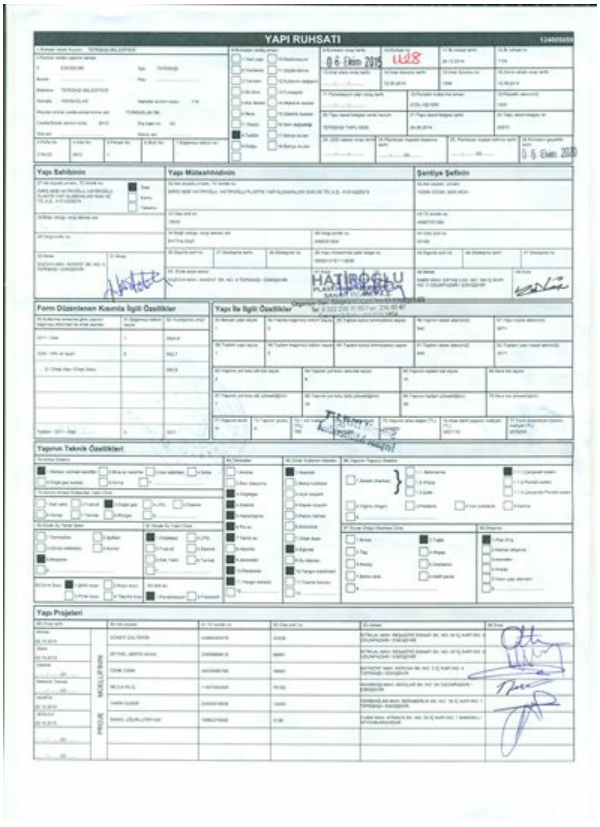

6. NORMAL KAT

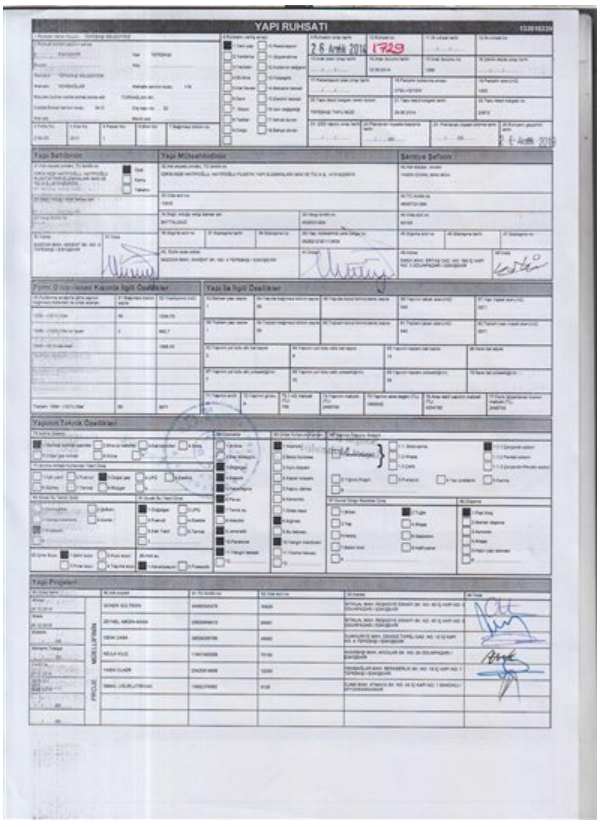

7. NORMAL KAT


BÜYÜME ALANI
225 M2
ODA 4
ODA 3
ODA 2
ODA 1
ODA 5
ÇATI KATI




YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


YAPI RUHSATI


YAPI RUHSATI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-3-2021-11:42

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BURAK ÜMEKKAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182621132164	2021000801587996	13216

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	90565612
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI
Kurum Adı:	Tepebaşı
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	162/16124
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2910/1
AT Yüzölçüm(m2):	1000.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OTEL
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Arsa Pay/Payda:	3500/4300
Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI BETONARME OTEL,İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon:		Tepebaşı -	-

	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		15-01-2021 10:39 - 1862	
Beyan	Kİ den KM ye Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 30-05-2016 14:48 - 19182	-
Beyan	Kİ den KM ye Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 30-05-2016 14:48 - 19182	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 16-10-2015 15:55 - 32649	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 16-10-2015 15:55 - 32649	-
Beyan	Yönetim Planı : 01/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 02-11-2012 16:04 - 29188	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
390832890	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-07-2017 26455	-

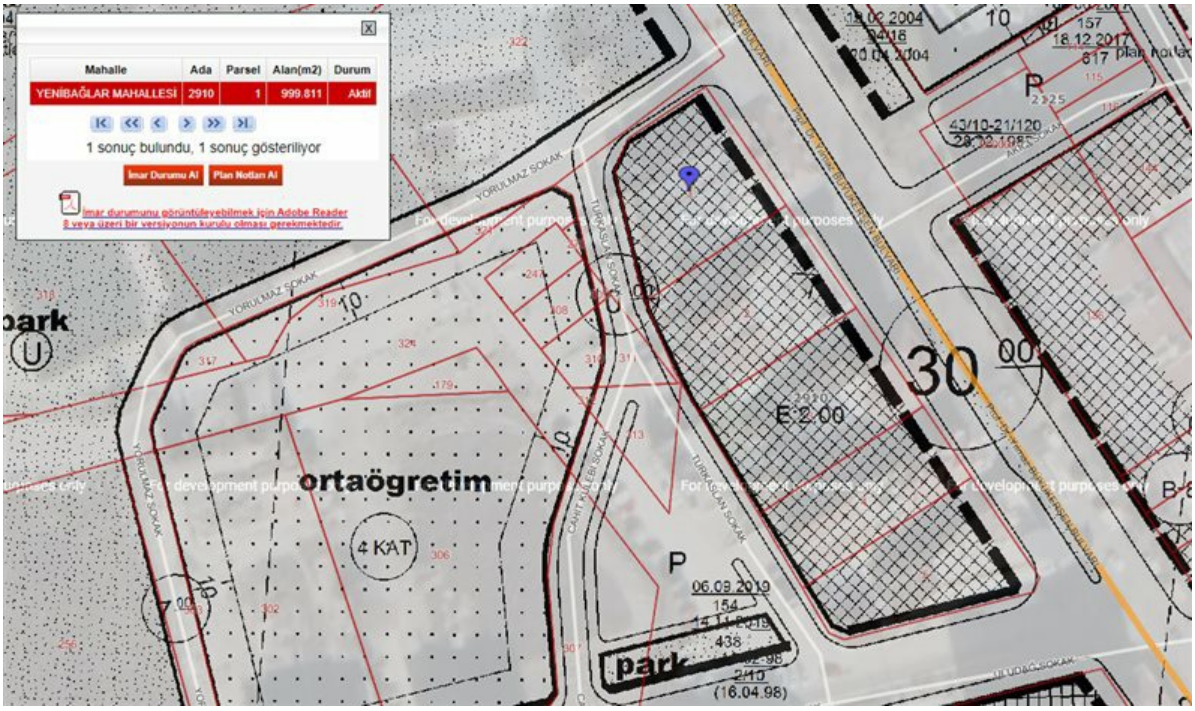
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

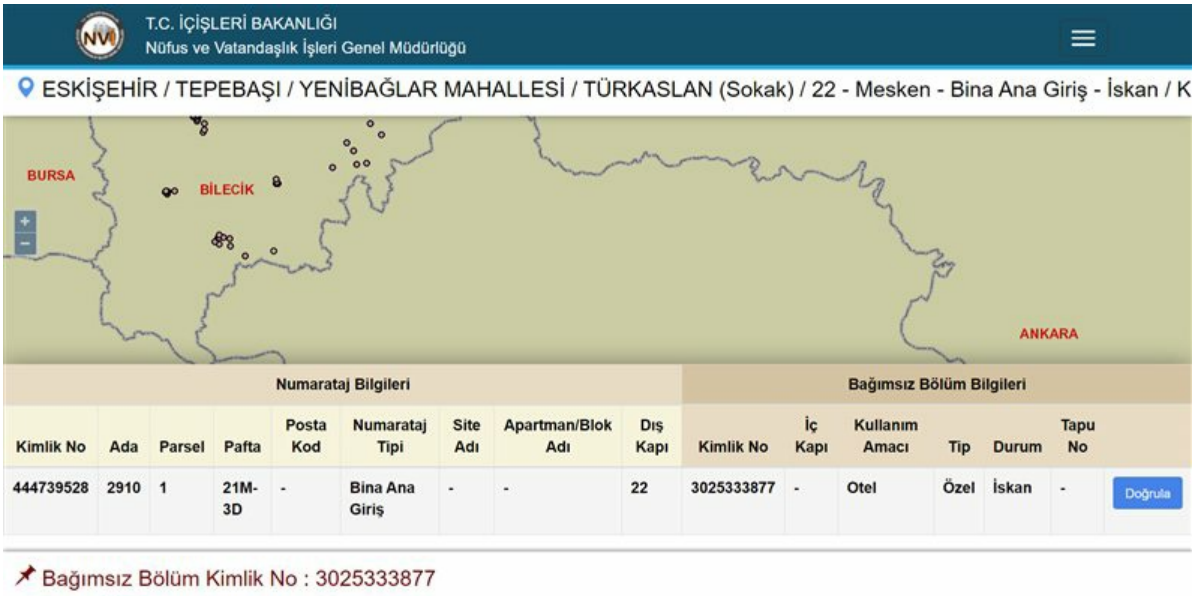
BİLGİ AMAÇLIDIR

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **RhB9FHm7tu** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3





Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
444739528	2910	1	21M-3D	-	Bina Ana Giriş	-	-	22	3025333877	-	Otel	Özel	İskan	-	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3025333877

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Tourism Establishment

Adı	: RAMADA ENCORE HOTEL
Sınıfı ve Türü	: 3 YILDIZLI OTEL
Adresi	: YENİBAĞLAR MAH. TÜRKASLAN SK. NO:22 TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR
Belge Sahibi	: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
İşletici Firma	: TORAMAN İNŞ. TUR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Tarih ve Sayı	: 26/09/2014 - 15529
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite	:

61 ODA (2 YATAK), TOPLAM: 61 ODA - 122 YATAK, 112 KİŞİLİK İKİNCİ SINIF LOKANTA, 55 KİŞİLİK YARI AÇIK YEMEK ALANI, AMERİKAN BAR, 90 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON

Şennur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BU BELGEDE BELİRTİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE HAK OLUŞTURMAZ.

T-1 SERİSİ No: 015467

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerleme 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'nın 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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 değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00
F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

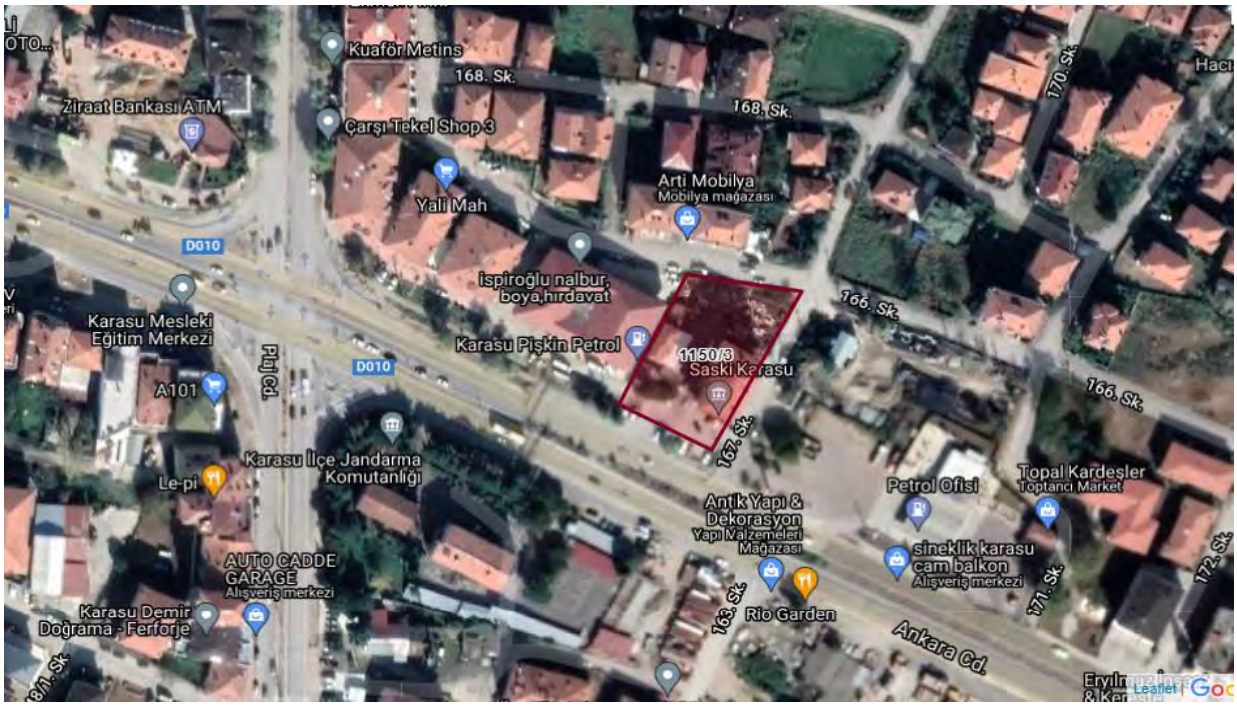
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak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

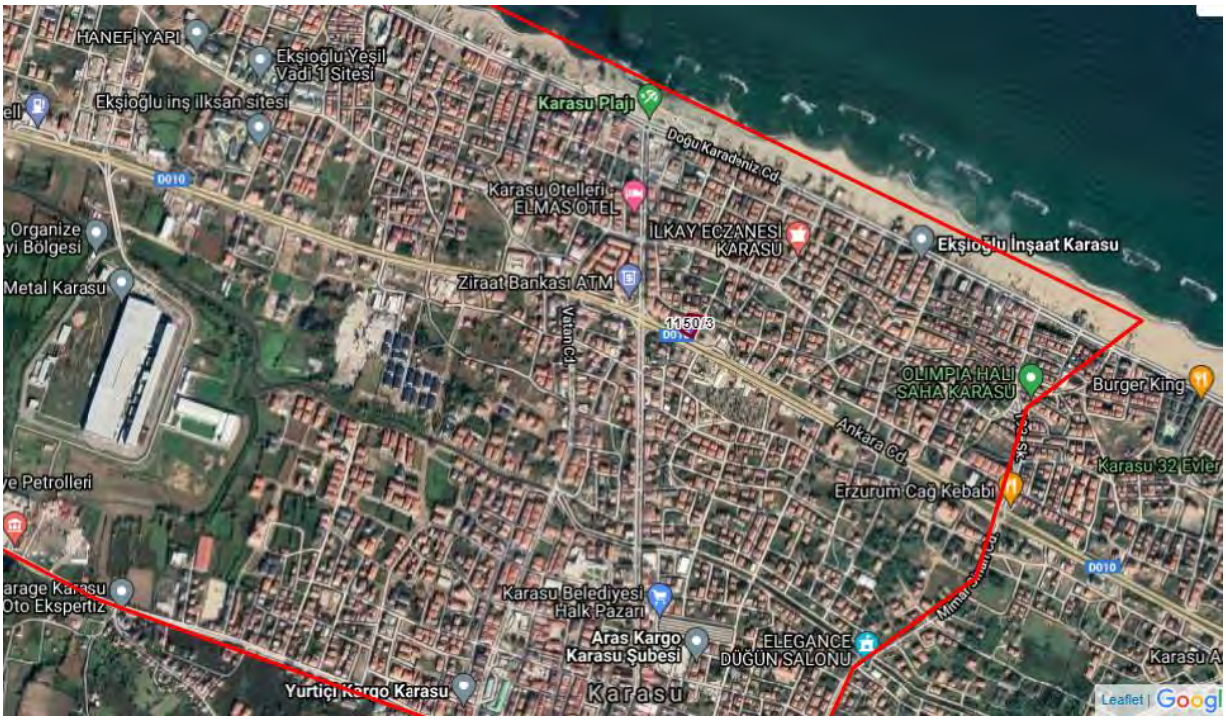
BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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 konumludur. 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)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	SAKARYA
İLÇE	KARASU
MAHALLESİ	AŞAĞIİNCİLLİ
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 değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyana rastlanılmıştır;

Beyanlar; Yönetim Planı

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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.

Yürülükteki Gayrimenkul Yatırım Ortalığı'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 gelirielde 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 olmasışartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir

Ancak taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi olmadığıı 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 km2dir.

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 gazatede 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Reel Kesim												
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
İşgücü												
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	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
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	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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	
Kamu Maliyesi												
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	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
GSYH'ye Oran												
Mali Piyasalar												
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
Fiyatlar ve Kurlar												
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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 kullandırılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

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 sifahi 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 çakıştırılarak değerlemeye konu taşınmazın konumu tespit edilmiştir.

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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerlemesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

Bu değerleme 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 değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme 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 değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

- 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 değerleme 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.

<u>Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;</u>

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 değerleme 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:

<u>EMSALLER- ARSA</u>

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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;

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 Farkı 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 değerleme konusu arsanın m^2 birim değerinin yuvarlatılmış halde 2.300.TL/m^2 olabileceği hesaplanmıştır.

4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.

5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 değerleme 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
Yuvarlatılmış Toplam Değer				**195.000,00**

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

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerinin belirler,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

anuiteleri ve dönem sonu gayrimenkul değerini bugüne indirgeyerek gelecekte oluşacak değerlerin bugünkü değerini bularak gayrimenkulün değerini tayin etmiş olur.

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:
- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.
Değerleme konusu 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 Olmadığı Hakkında Görüş

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 03.02.2022 tarihi itibariyle, 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 değerleme raporu bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

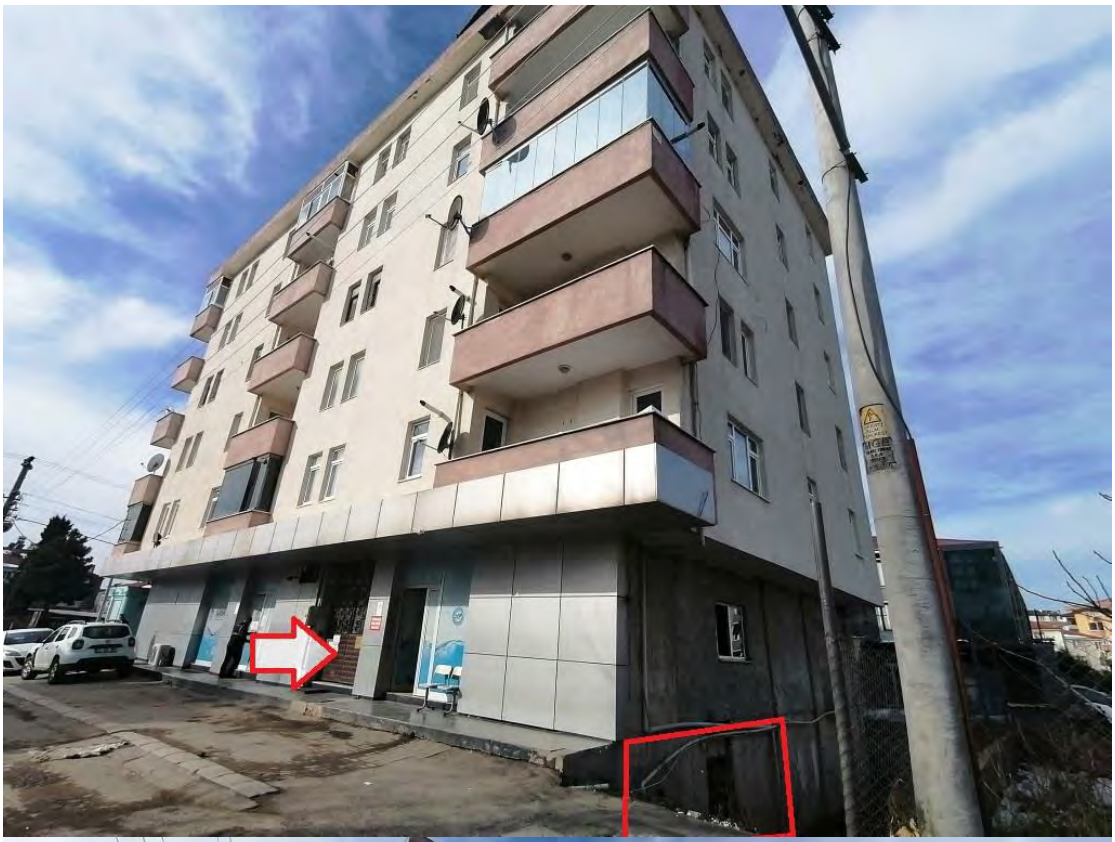
Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Nur Büşra KÖKALP	Deniz ARSLAN	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:407037	SPK Lisans No:400203	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

EKLER

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

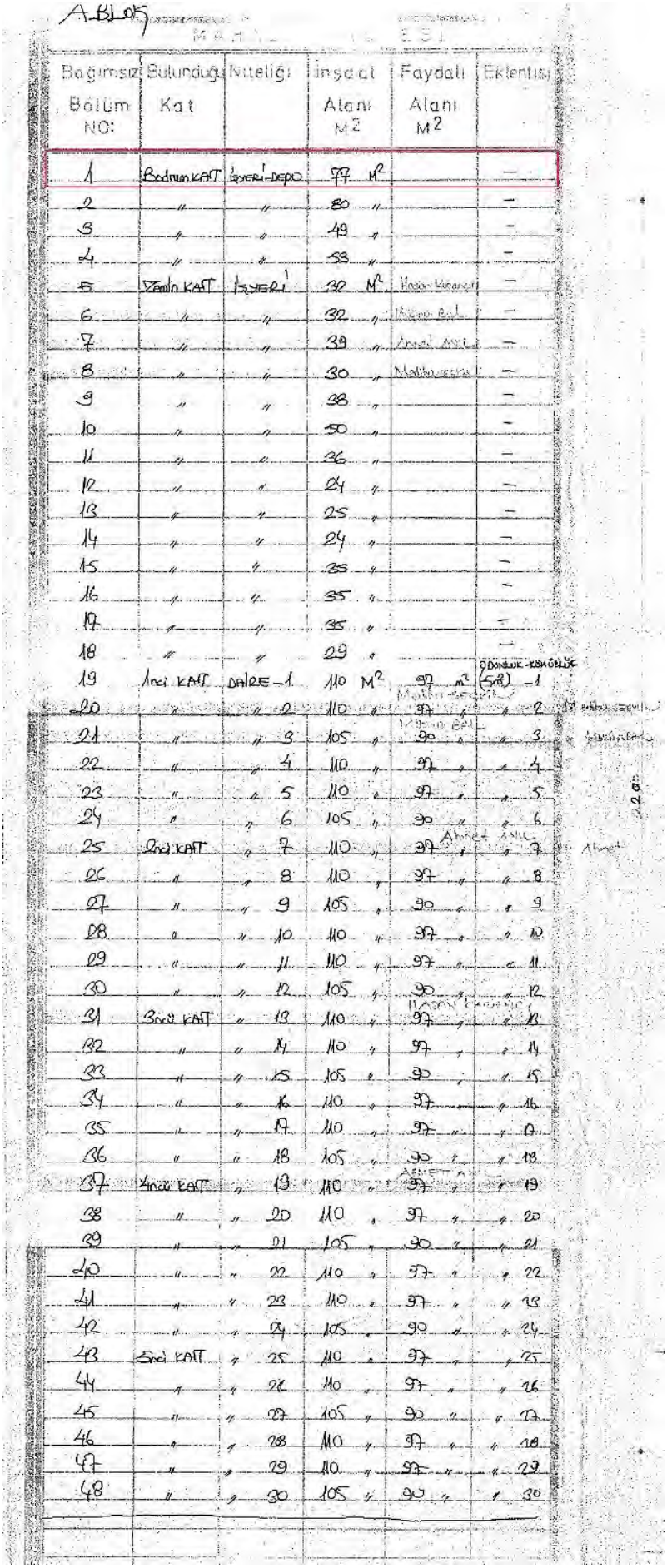
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

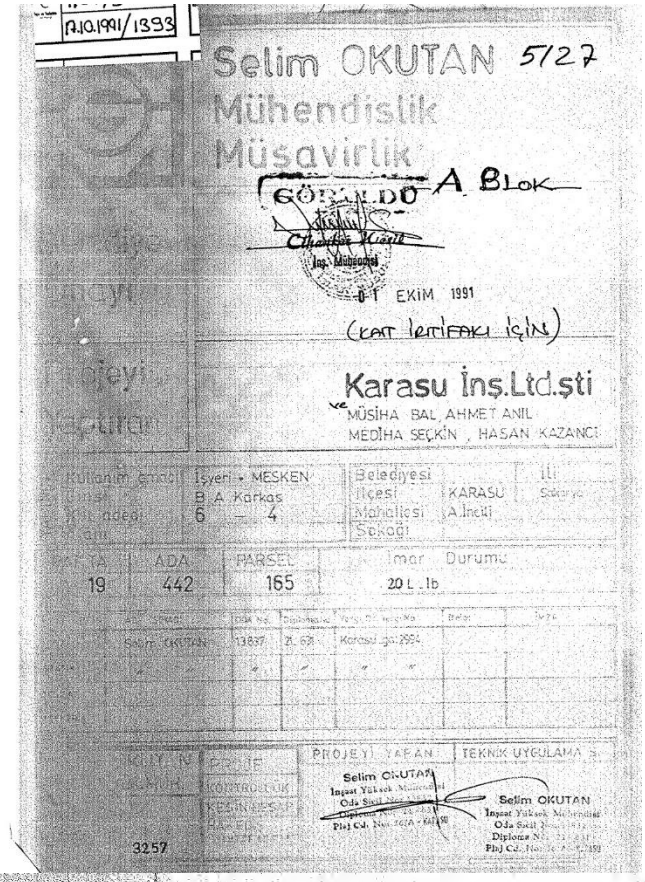
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

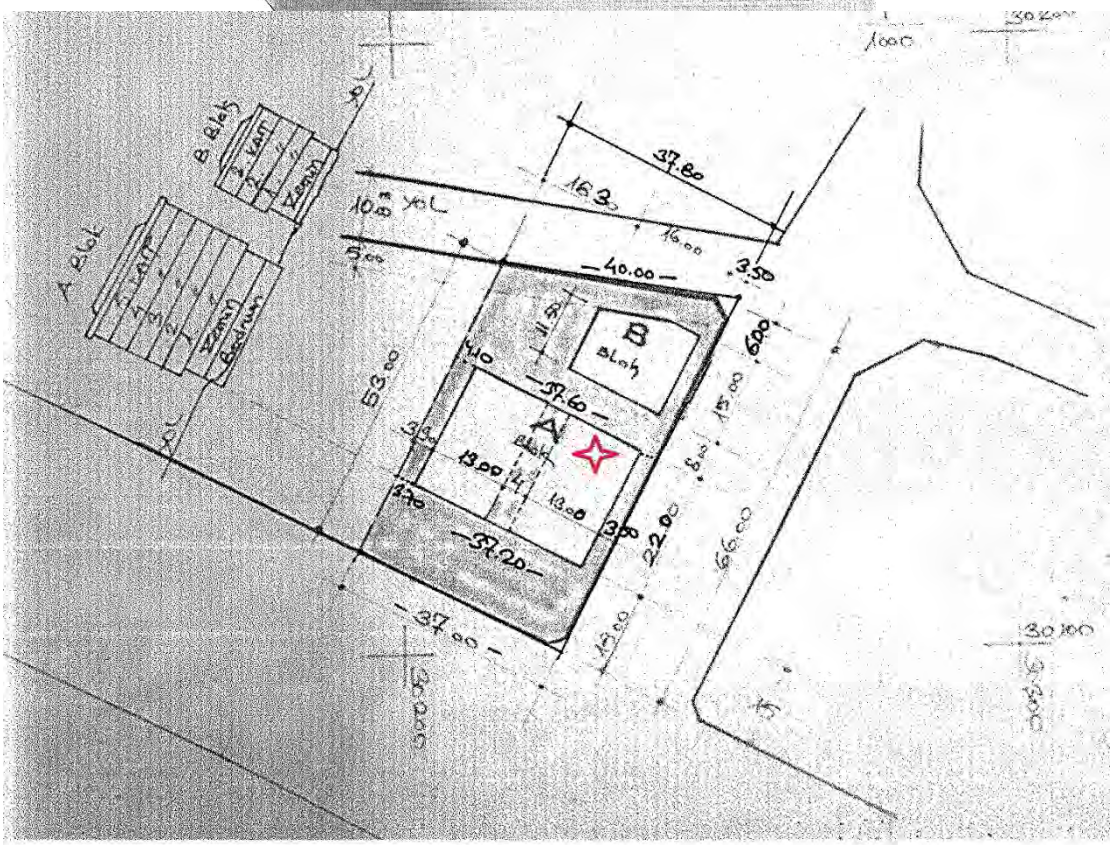


A BLOK

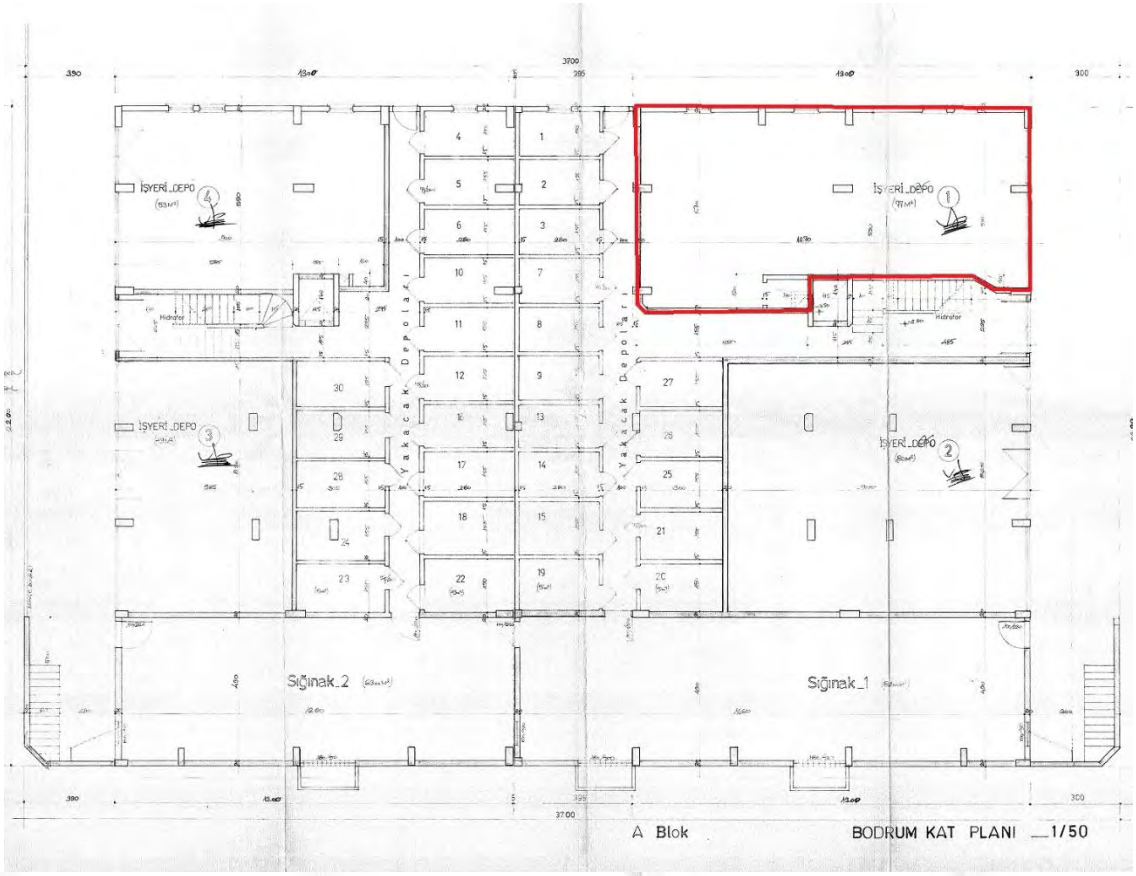
Bağımsız Bölüm NO:	Bulunduğu Kat	Niteliği	İnşaat Alanı M2	Faydalı Alanı M2	Eklentisi
1	Bodrum KAT	İşyeri-Depo	97 M2		—
2	"	"	80 "		—
3	"	"	49 "		—
4	"	"	58 "		—
5	Zemin KAT	İşyeri	32 M2		—
6	"	"	32 "		—
7	"	"	39 "		—
8	"	"	30 "		—
9	"	"	38 "		—
10	"	"	50 "		—
11	"	"	26 "		—
12	"	"	24 "		—
13	"	"	25 "		—
14	"	"	24 "		—
15	"	"	35 "		—
16	"	"	35 "		—
17	"	"	35 "		—
18	"	"	29 "		—
19	1nci KAT	DAİRE-1	110 M2	97 m2	DÖNÜLDE-KSA GÖLGE (SAĞ) -1
20	"	" 2	110 "	97 "	" 2
21	"	" 3	105 "	90 "	" 3
22	"	" 4	110 "	97 "	" 4
23	"	" 5	110 "	97 "	" 5
24	"	" 6	105 "	90 "	" 6
25	2nci KAT	" 7	110 "	97 "	" 7
26	"	" 8	110 "	97 "	" 8
27	"	" 9	105 "	90 "	" 9
28	"	" 10	110 "	97 "	" 10
29	"	" 11	110 "	97 "	" 11
30	"	" 12	105 "	90 "	" 12
31	3ncü KAT	" 13	110 "	97 "	" 13
32	"	" 14	110 "	97 "	" 14
33	"	" 15	105 "	90 "	" 15
34	"	" 16	110 "	97 "	" 16
35	"	" 17	110 "	97 "	" 17
36	"	" 18	105 "	90 "	" 18
37	4ncü KAT	" 19	110 "	97 "	" 19
38	"	" 20	110 "	97 "	" 20
39	"	" 21	105 "	90 "	" 21
40	"	" 22	110 "	97 "	" 22
41	"	" 23	110 "	97 "	" 23
42	"	" 24	105 "	90 "	" 24
43	5nci KAT	" 25	110 "	97 "	" 25
44	"	" 26	110 "	97 "	" 26
45	"	" 27	105 "	90 "	" 27
46	"	" 28	110 "	97 "	" 28
47	"	" 29	110 "	97 "	" 29
48	"	" 30	105 "	90 "	" 30

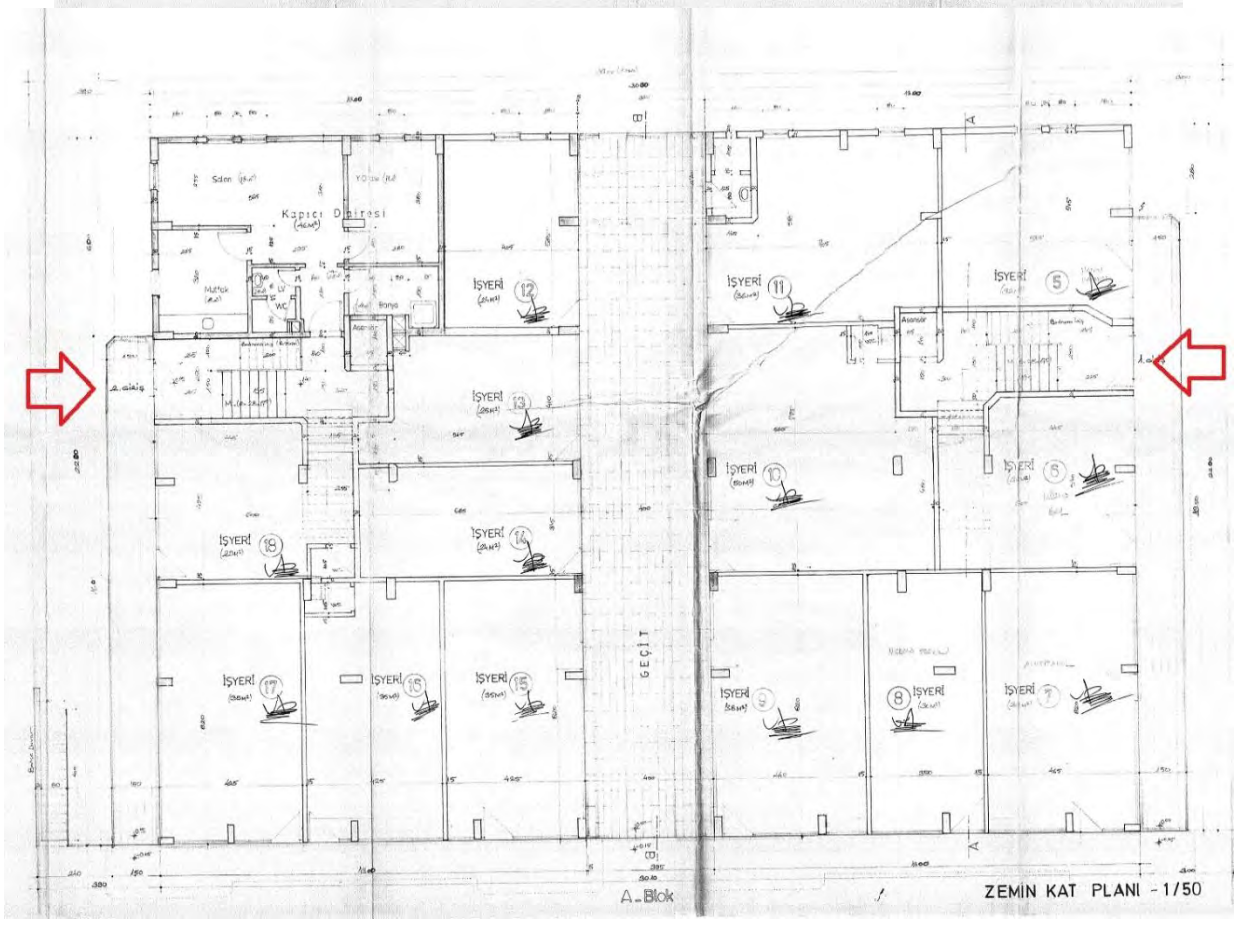
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



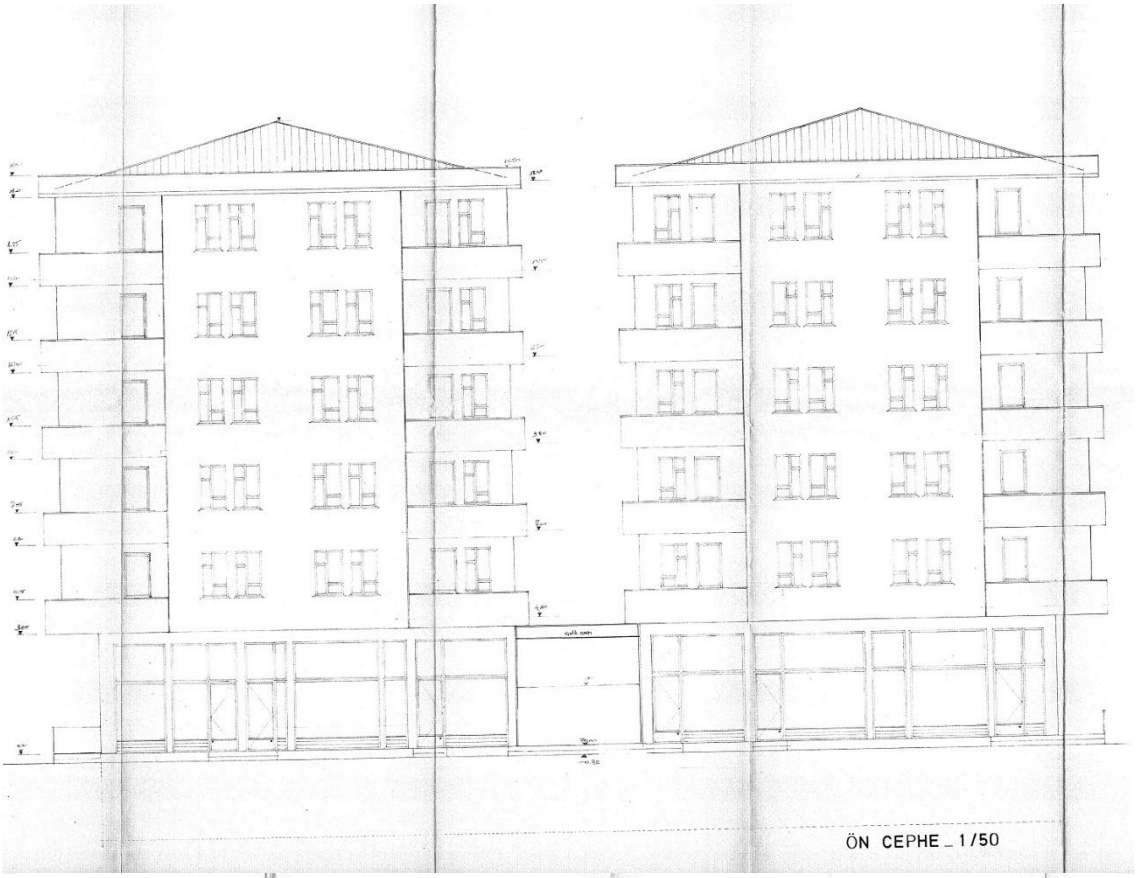


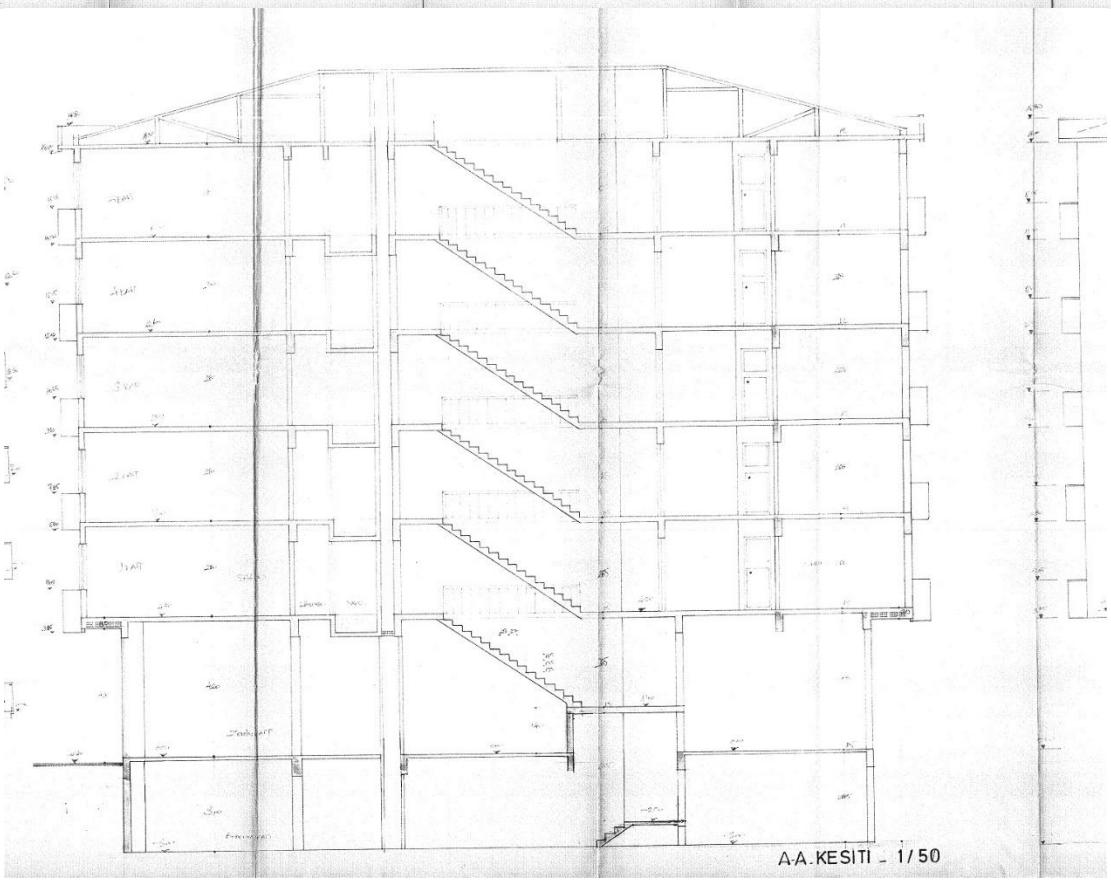
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

T. C.
SAKARYA İli
KARASU İlçesi
KARASU Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

A BLOK 30 DAİRE+ 18 İŞYERİ
B BLOK 6 DAİRE+ 2 İŞYERİ

Cilt No. : 4
Sahife No. : 6
Dosya No. :

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti	:
Mahallesi	: A.İncilli
Sokağı	:
Varsa bina numarası	:
Pafta numarası	: 19
Ada numarası	: 442
Parsel numarası	: 165
İmar durumu numarası	:

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : Mediha Seçkin Musiha Bal
Resmi daire veya kuruluş ise İsmi :
Yapı kooperatifi ise, Ünvanı : Ahmet Anıl
Diğer şirket veya kurum ise Ünvanı : Nülha Yönsel
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise : Hasan Kazancı
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın — Adı ve Soyadı : Salim Okutan
Adresi : Plaj Cad.
Ünvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;

İnşaat ruhsatnamesi

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	X
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir, (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)	☐
3 — Tadilât için verilmiştir.	☐
4 — Tamirat için verilmiştir.	☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐

Not: 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)
1. Ev Daire sayısı	A Blok 30x90 B Blok 6x90	8. Sinema, tiyatro	
2. Apartman Daire sayısı (.....)	Dubleks 50	9. Otel, motel	
3. Dükkân, mağaza sayısı (.....)	A Blok (18 540	10. Lokanta, gazino	
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı (.....)	B Blok (2) 70	11. Fabrika	
5. İşhanı (içindeki İşyeri sayısı (.....)		12. Atölye	
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane	
7. Garaj, hangar		14. Hastahane	
6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticarî yapılara ait olanlar gösterilecek, sınaî yapılara (Fabrika, atölye, İmalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hanlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi daire (İsmi : .....)	
		18. Sığınak	200
		19. Müşbemilat	925
		20.	
		TOPLAM	5025

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet	☐X	b) Yığma	☐
İskeletin cinsi		Yığmanın cinsi :	
1. Çelik	☐	1. Briket	☐
2. Betonarme	☐X	2. Tuğla	☐
3. Ahşap	☐	3. Taş	☐
4. Diğer	☐	4. Kerpiç	☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		5. Diğer	☐
1. Saç, Çelik levha	☐		
2. Beton blok	☐		
3. Briket	☐		
4. Tuğla	☐X		
5. Ahşap	☐		
6. Taş	☐		
7. Kerpiç	☐		
8. Diğer	☐		

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	6-6
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	6-4
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)		15.50-18.50
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) alının takribi maliyet fiatı?..... TL.	
	2) Yapının Belediyeca tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.	

*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
**) Kuruşları dikkate almayınız.

A Blok 6 kat
B Blok 6 kat

İnş. Mühendisi

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç	500.000.	—
Ceza		
Toplam	500.000.	00

Bu ruhsat vaziyet planı ve avan projeye göre verilmiş olup takım halinde projeler geldiği zaman ruhsat projeye göre düzenlenecektir.Bu ruhsatla inşaat yapılamaz.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... bina ..... için adı geçen. ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 Sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsat ve denetleme harcı, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 84 üncü maddesine göre 30/7../ 1991 tarih ve ...204768..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası

Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası ...../...../ 198.....

Muhasebecinin İmzası
30 TEMMUZ 1991

İnş. Mühendisi

1. Nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)

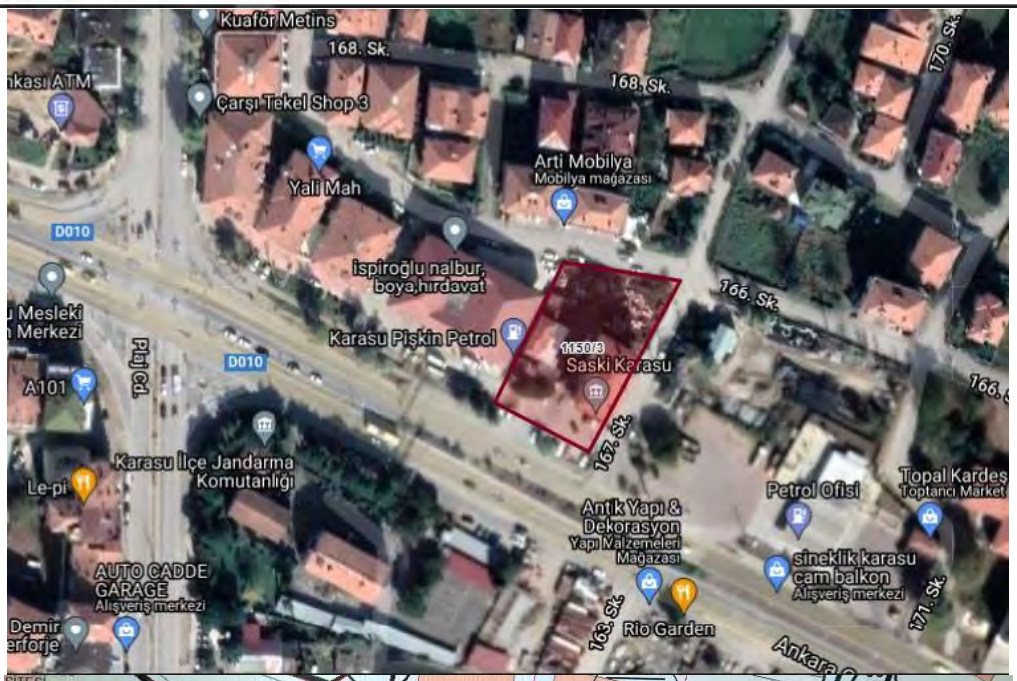
Ofis Ticaret Matbaacılık ... Ltd. Şti. Blok 189

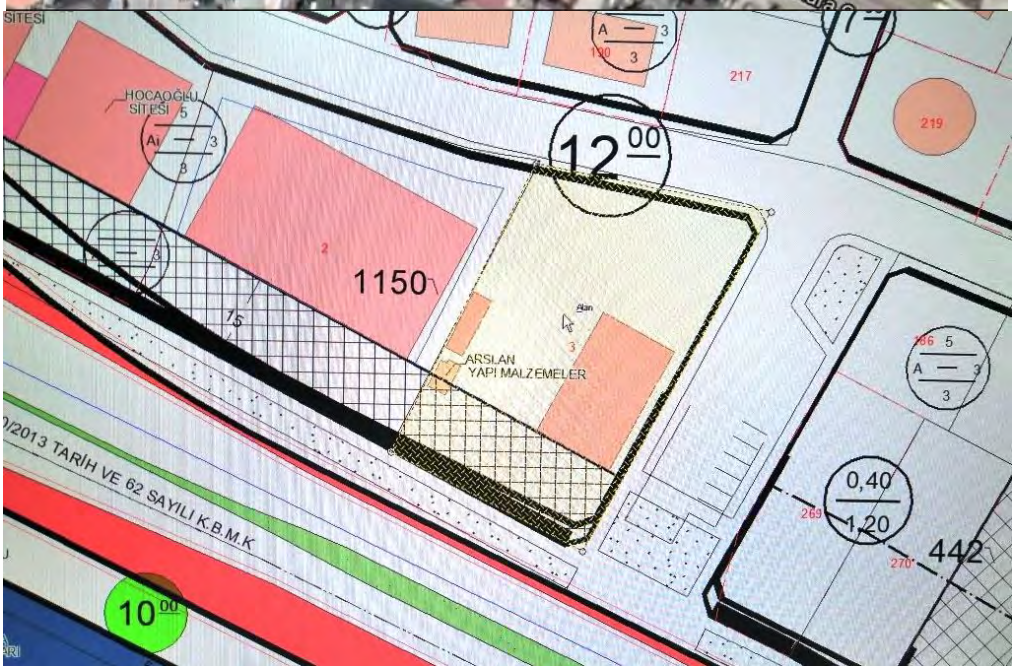
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

SAKARYA / KARASU / YALI MAHALLESİ / 167 (Sokak) / 1 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Ti

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
352676803	1150	3	19	-	Bina Ana Giriş	-	IKLIM APARTMANI	1	2551024371	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2551024371





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:33

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: GÖKHAN ÇEBİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016622035728	20220131-915-F03362	3572

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	62815775
İl/İlçe:	SAKARYA/KARASU
Kurum Adı:	Karasu
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIİNCİLLİ
Mevkii:	KAVAKLAR ÇÖKEĞİ
Cilt/Sayfa No:	137/13529
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1150/3
AT Yüzölçüm(m2):	2249.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM//1
Arsa Pay/Payda:	50/2187
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362844917	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 18-11-2016 16833	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **3okHbotH0ZN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 (407037 / 21.07.2017)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (2019-01.1474 / 13.09.2019)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Bekar
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 11.05.1987
Doğum Yeri	: Adapazarı
Ehliyet	: Mevcut / B Class

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 21.07.2017 No : 407037

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

Nur Büşra KÖKALP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 Belge No: 2019-01.1474

Sayın Nur Büşra KÖKALP

(T.C. Kimlik No: 24859952396 - Lisans No: 407037)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400203

Tarih : 27.09.2004

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 **Belge No: 2019-01.2446**

Sayın Deniz ARSLAN

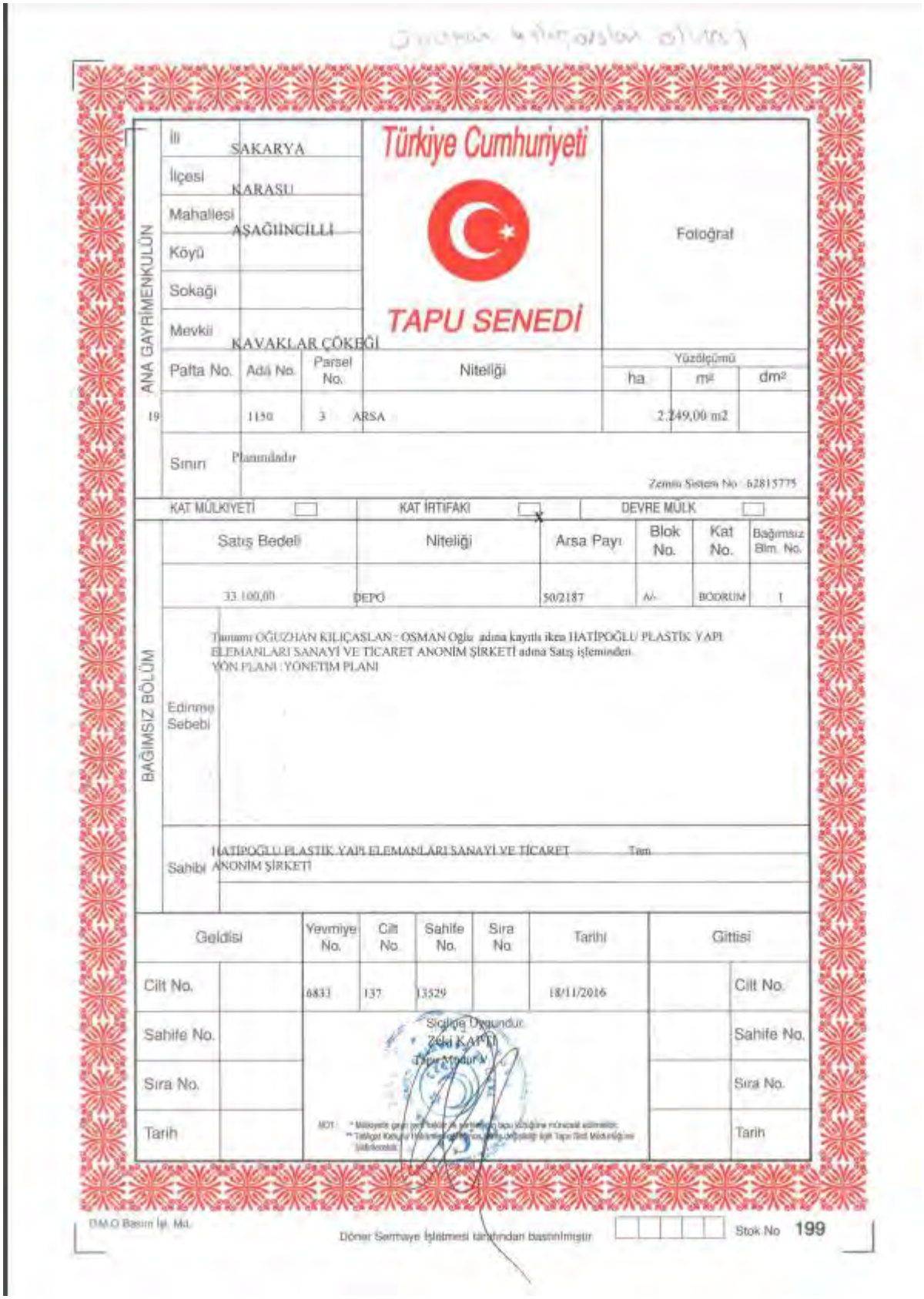
(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: SAKARYA
İlçesi: KARASU
Mahallesi: AŞAĞIINCİLLİ
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: KAVAKLAR ÇÖKEĞİ

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19	1150	3	ARSA		2.249,00 m2	

Sınırı: Planmüladır

Zemin Sistem No: 62815775

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
33.100,00	DEPO	50/2187	A/-	BODRUM	1

Edinme Sebebi: Tamamı OĞUZHAN KILIÇASLAN - OSMAN Oğlu adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI

Sahibi: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		6833	137	13529		18/11/2016		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur
Zeki KAYA
Tapu Müdürü

NOT: * Mülkiyete geçiş yeri tapuda ilk yevmiyeden tapu sicilüne müracaat edilmelidir.
** Tasfiyeli Kat irtifakı ve kat mülkiyetine geçiş hakkında ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.

DMO Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır

Stok No 199

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerleme 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'nın 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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 değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Mevzuat gereği emlak komisyonculuğu veya inşaat taahhüt işleri yapmamaktadır. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00
F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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^2)**	**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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 yapabilir. 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	2019***	2020 P.
BÜYÜME			
GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) (Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0
FİYAT (Yüzde Değişme)			
GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	
Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

AB TANIMLI GENEL YÖNETİM BORÇ STOKU

AB TANMLI 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 kullandırılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19’un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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^2 oturum alanlı fabrika binası, 16 parsel üzerinde yasal 13244 m^2 oturum alanlı fabrika binaları bulunmaktadır. Bu iki yasal fabrika binalarının arasında kalan boşluğa bu iki fabrika binasına bitişik olacak şekilde inşa edilmiş yaklaşık 6500 m^2 oturum 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^2 oturum alanlı 3. Fabrika binasının 2650 m^2 oturum alanı 15 parselde, 3850 m^2 oturum alanlı bölümü 16 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır.

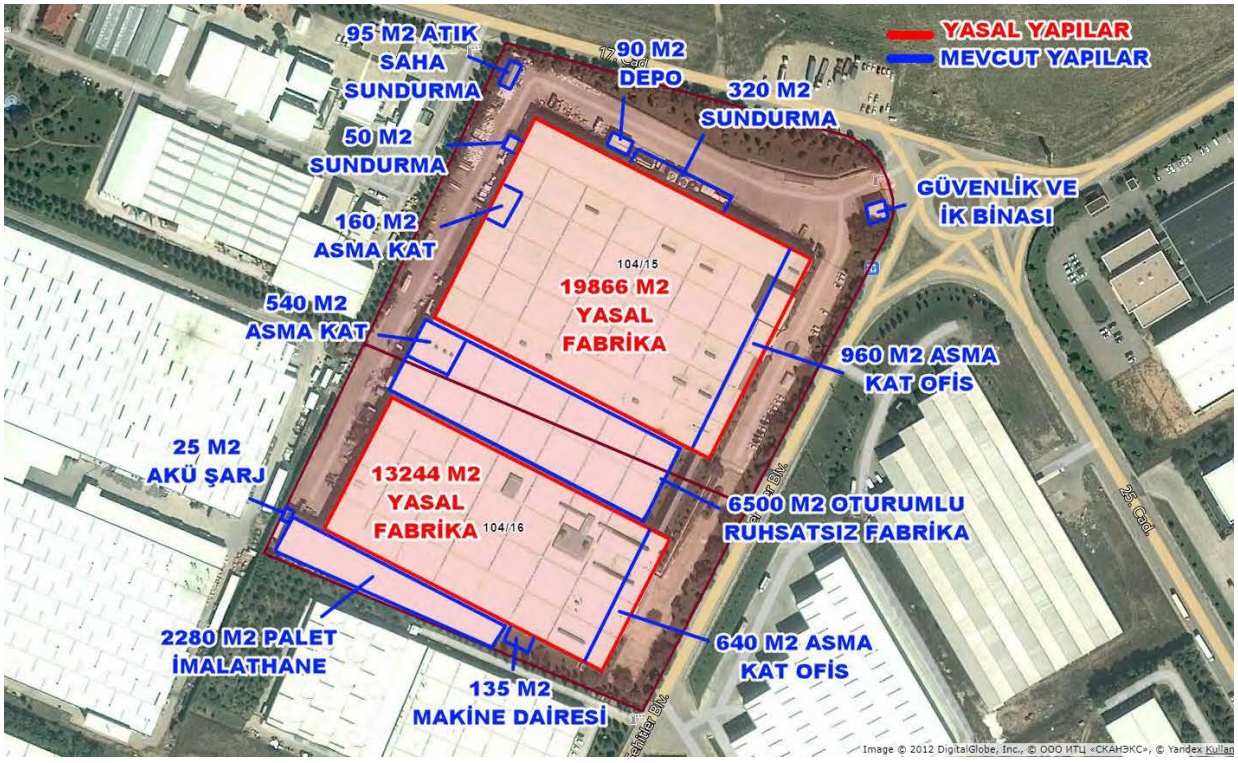
Değerleme konusu 104 ada 15 parsel düz bir topoğrafik yapıda dörtgene benzer geometrik şekle sahip 42.342,45 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika yapısıdır. 15 parsel Şehitler Bulvarı ve 17. Cadde kesişiminde köşe konumludur. Parsel üzerindeki fabrika yapısı için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 19800 m^2 alanlı olmasına karşın mimari projesinde 19866 m2 alanlı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesindeki 19866 m2 alan yasal olarak değerlemede dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika yapısı mimari projesine uyumlu oturum alanlı olarak inşa edilmiş ancak Şehitler Bulvarı Cephesi boyunca yaklaşık 8 m. derinlikte yaklaşık 960 m2 alanlı bölümü zemin ve asma kat olacak şekilde idari ofisler+wc alanları ve bina giriş hol ve koridoru olacak şekilde inşa edilmiştir. Fabrika alanında makas altı yükseklik 7,50 m.dir. Fabrika zemin katta 18906 m2 fabrika alanı ve 960 m2 ofis alanı, asma katta 960 m2 ofis alanı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrikanın doğu kenarında yaklaşık 160 m2 alanlı bölümünde asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrikanın kuzey cephesinde makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 320 m2 alanlı sundurma yapıları, 90 m2 alanlı depo yapısı yapıldığı, fabrikanın batı cephesinde yaklaşık 50 m2 alanlı sundurma depo yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Parselin kuzey doğu köşesinde yaklaşık 90 m2 alanlı güvenlik ve insan kaynakları birimlerinin olduğu bina yapıldığı ve parselin kuzey batısında yaklaşık 95 m2 alanlı atık saha sundurma yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca komşu 16 parsel ile birlikte kullanılan 3. Fabrika binasının yaklaşık 2650 m2 oturum alanlı bölümü 15 parselde kalmaktadır. 3. Fabrika binasının 15 parsel sınırında kalan bölümünde kuzey batı köşesinde yaklaşık 540 m2 alanlı asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Konu 15 parsel 19866 m2 yasal alanlı olup, mevcutta 24821 m2 kullanım alanlıdır. 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 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 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş fabrika yapısıdır. Parsel üzerindeki yapı ruhsatında toplam 13200 m2 alanlı olmasına karşın mimari projesinde 13244 m2 alanlı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesindeki 13244 m2 alan yasal olarak değerlemede dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika yapısı mimari projesine uyumlu oturum alanlı olarak inşa edilmiş ancak Şehitler Bulvarı Cephesi boyunca yaklaşık 8 m. derinlikte yaklaşık 640 m2 alanlı bölümü zemin ve asma kat olacak şekilde idari ofisler+wc alanları ve bina giriş hol ve koridoru olacak şekilde inşa edilmiştir. Fabrika alanında makas altı yükseklik 7,50 m.dir. Fabrika zemin katta 12604 m2 fabrika alanı ve 640 m2 ofis alanı, asma katta 640 m2 ofis alanı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrikanın güney batı kenarında yaklaşık 2280 m2 alanlı çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem üzeri çelik makaslar ile duvar ve çatıları saç levha kaplı olacak

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

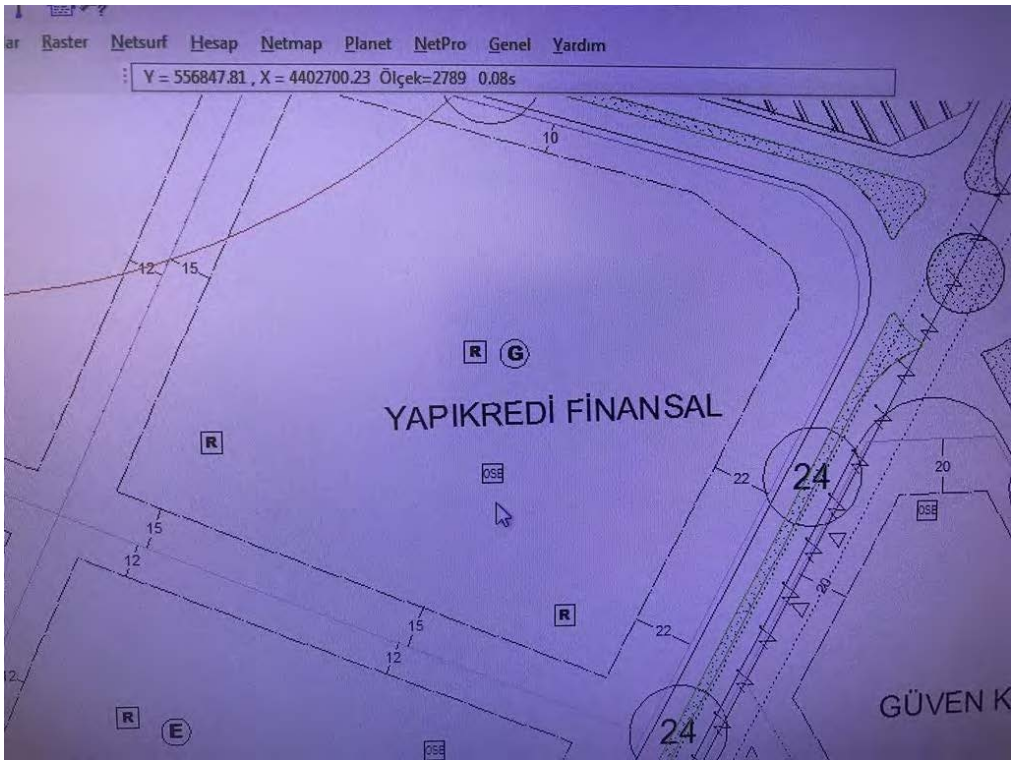
şekilde palet imalathane yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrika binasının güney kenarında yaklaşık 135 m2 alanlı yığma tarzda inşa edilmiş ek makine dairesi yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Fabrika yapısının güney batı köşesinde yaklaşık 25 m2 sundurma akü şarj alanı yapısı yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca komşu 16 parsel ile birlikte kullanılan 3. Fabrika binasının yaklaşık 3850 m2 oturum alanlı bölümü 16 parselde kalmaktadır. Konu 16 parsel 13244 m2 yasal alanlı olup, mevcutta 20174 m2 kullanım alanlıdır. 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.

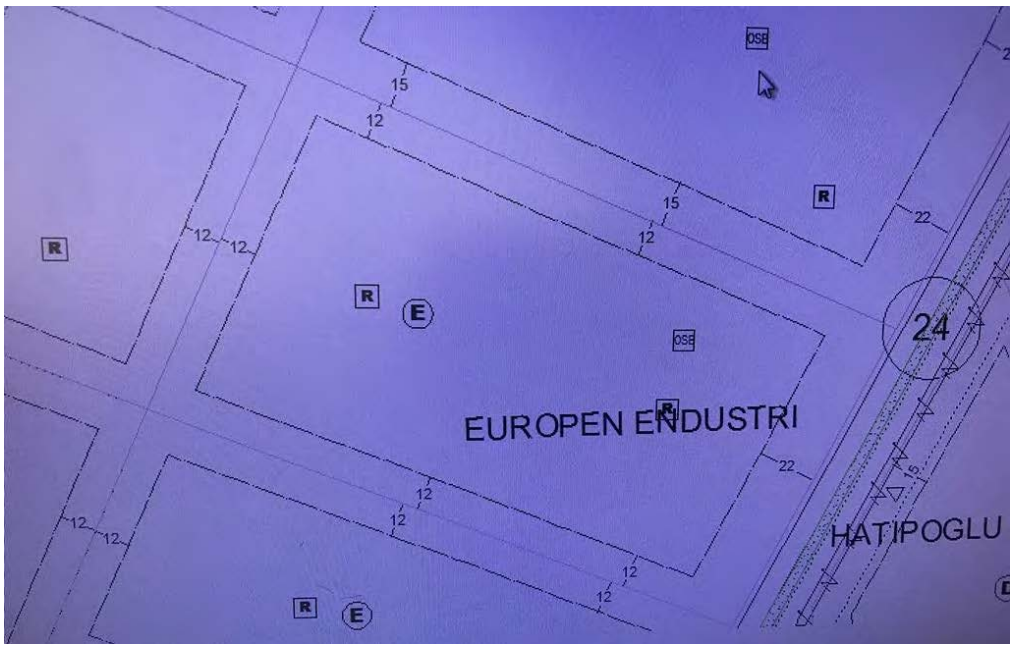
Değerleme konu 15 ve 16 parseller birlikte kullanılmaktadır. 15 ve 16 parsellerdeki yasal fabrika binalarının idari ofis bölümü asma kat seviyesinden her iki ofis yapısını birbirine bağlayan çelik köprü bulunmaktadır. Yasal iki fabrika arasındaki ruhsatsız 3. Fabrika yapısı prefabrik taşıyıcı sistem, 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 oturum olarak projelerine uygun oldukları belirlenmiş olup, mimari projesine aykırı imalatların olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılıklar rapor içeriği Md.4-4 bölümünde detaylandırılmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

Bu değerleme 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 değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme 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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme 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 değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

- 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 değerleme 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 gerçekleştirilmişti.

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.

<u>Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;</u>

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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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^2 olarak hesap edilmiş olmakla birlikte yuvarlatılmış halde 500.TL/m^2 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^2 birim fiyatları belirlenmiştir.

4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa m^2 fiyatlarının 450-530 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

104 ADA 15 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**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			**TOPLAM**	**42.190.000 ₺**

104 ADA 15 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**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			**TOPLAM**	**48.350.000 ₺**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

104 ADA 16 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**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			**TOPLAM**	**27.365.000 ₺**

104 ADA 16 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**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			**TOPLAM**	**33.710.000 ₺**

GENEL TOPLAM	**YASAL DURUM**	**69.555.000 ₺**
	MEVCUT DURUM	**82.060.000 ₺**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:
- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.
Değerleme konusu taşınmazların yapılaşmış olması ve yapılaşmanın da mevcut imar durumuna uygun olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;
- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

- 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, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 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 Olmadığı Hakkında Görüş

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Parsel No	Yasal Durum Değeri	KDV Tutarı	KDV Dâhil Toplam Değer (TL)
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.)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

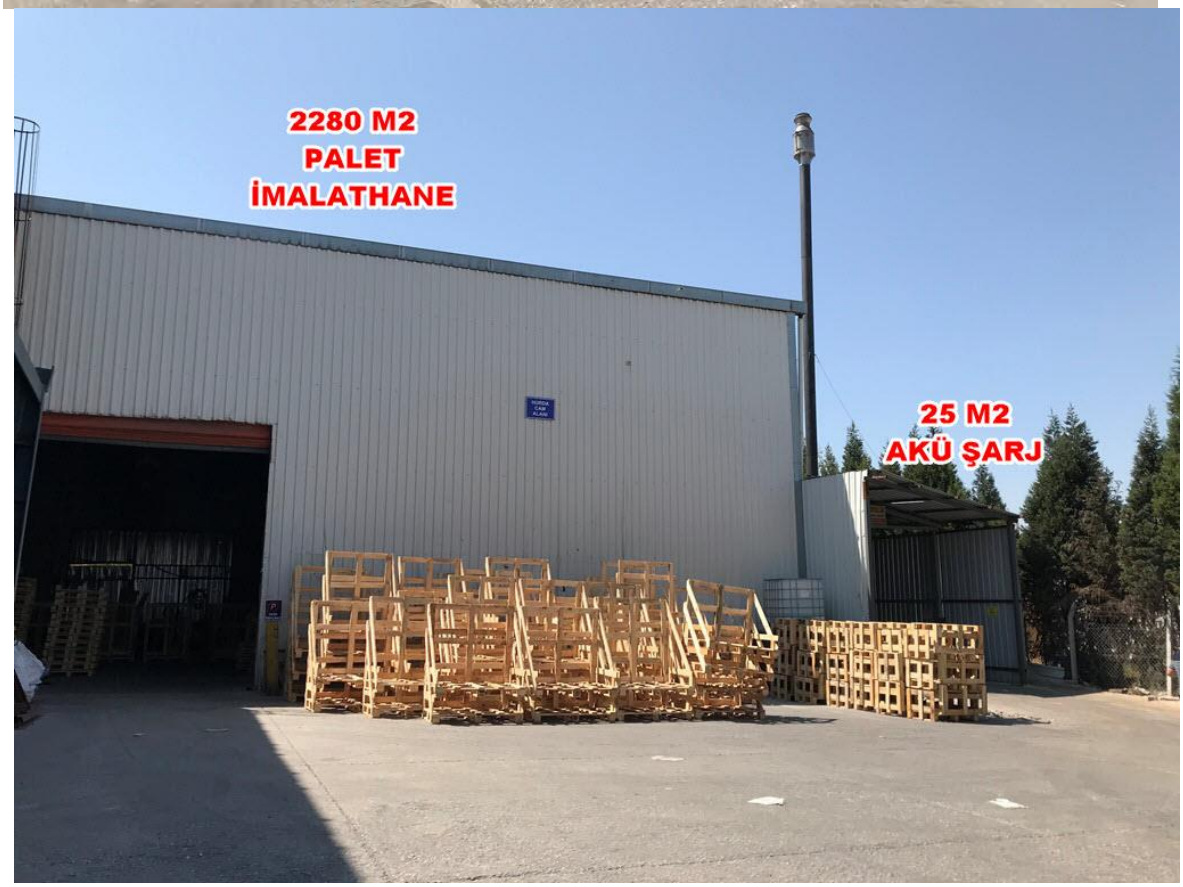
Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Barış Can KÜÇÜK	Deniz ARSLAN	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:407368	SPK Lisans No:400203	

EKLER

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

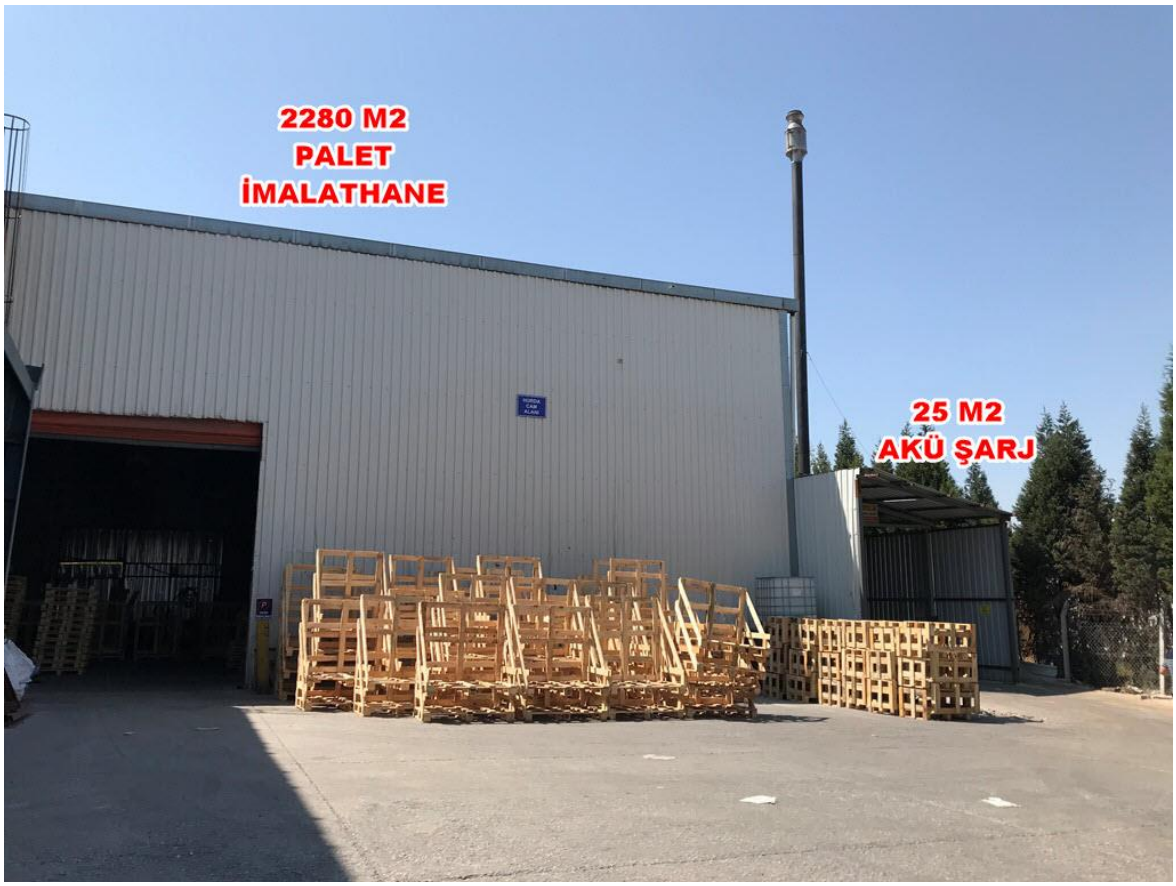
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

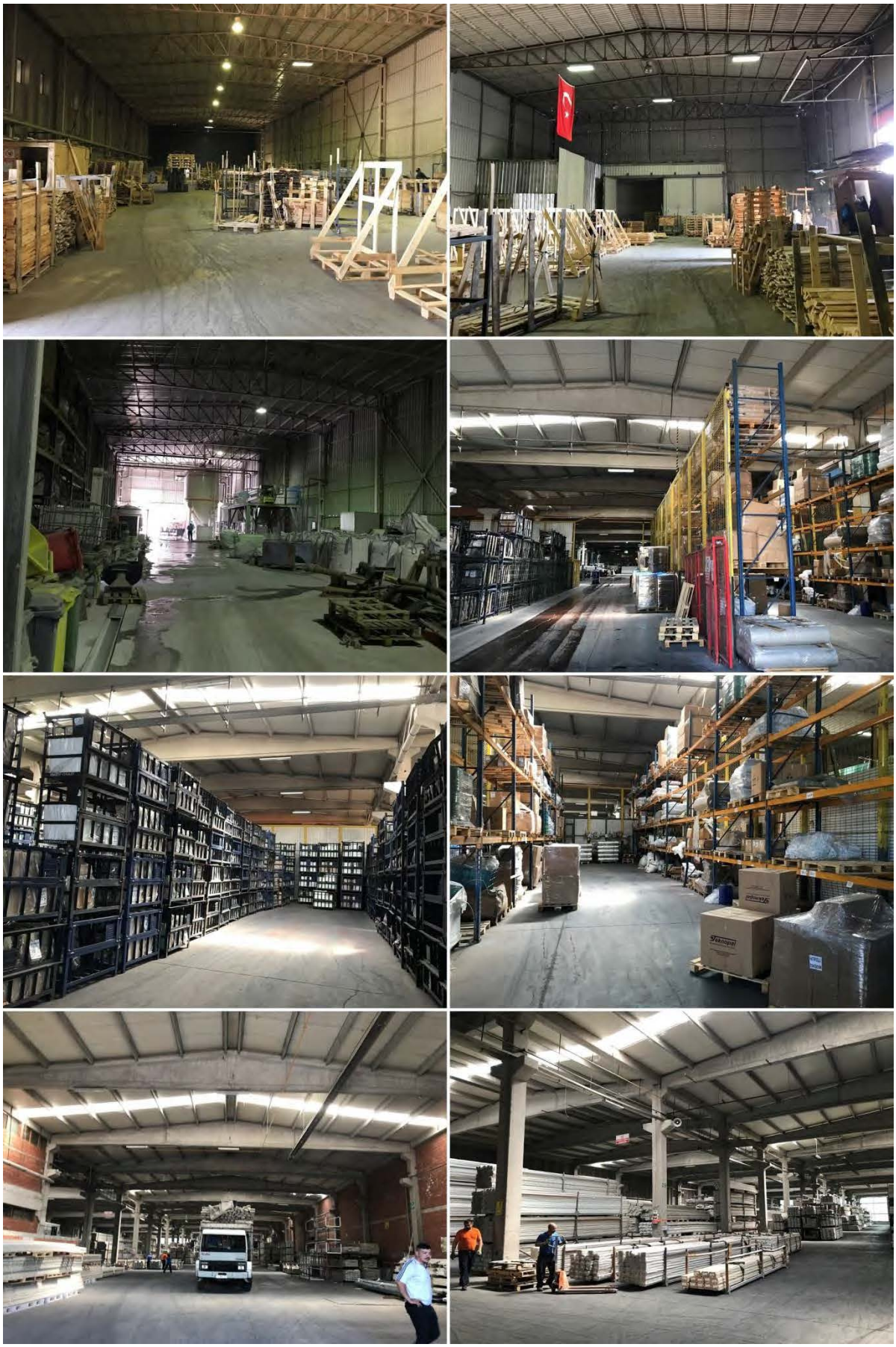


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

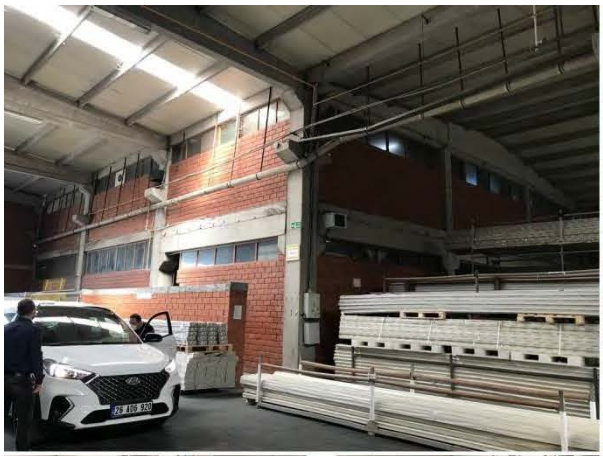
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

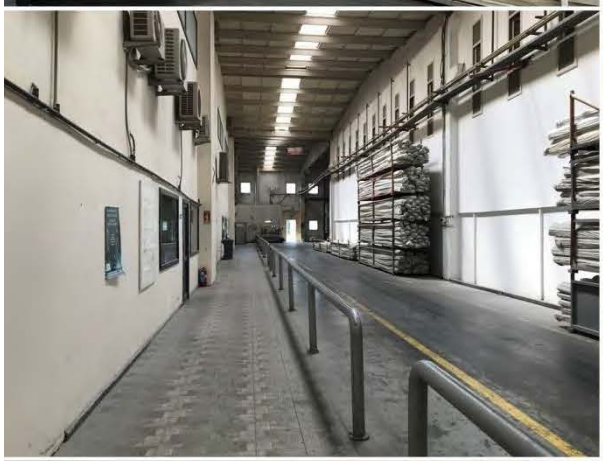


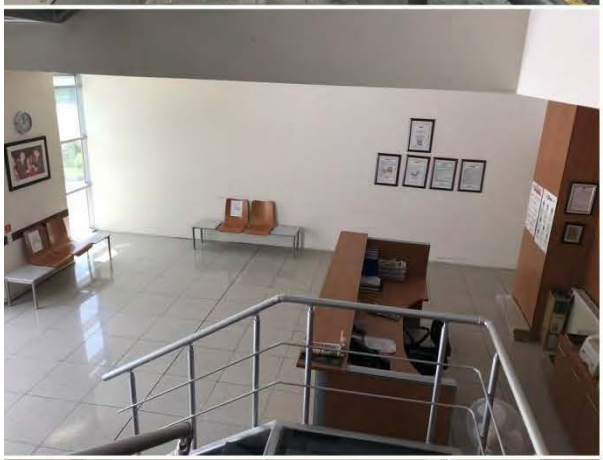
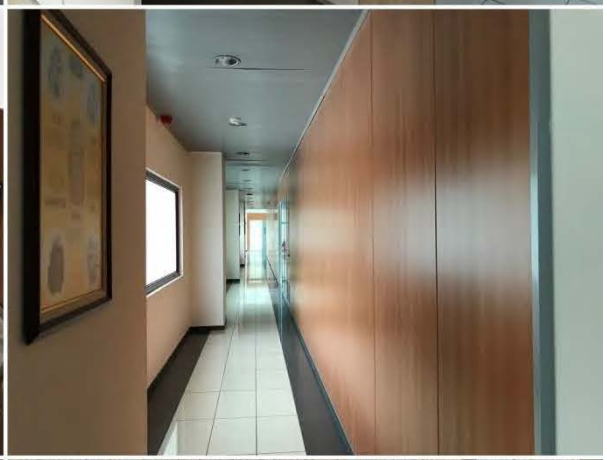
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



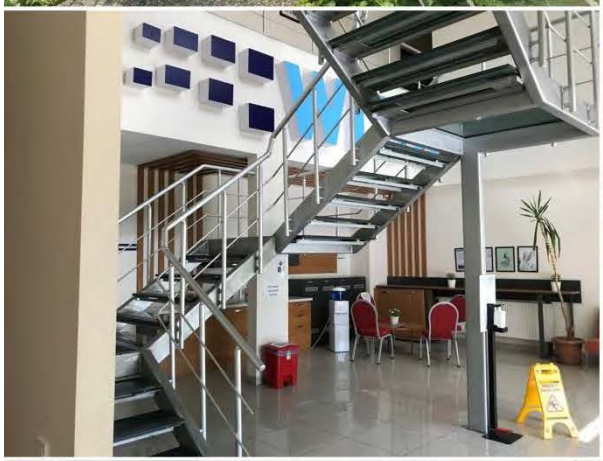
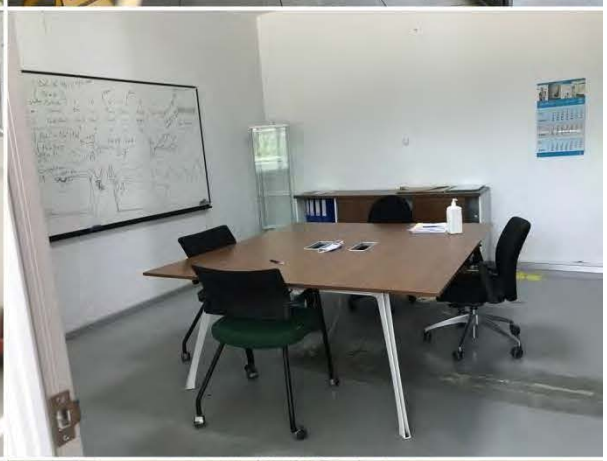
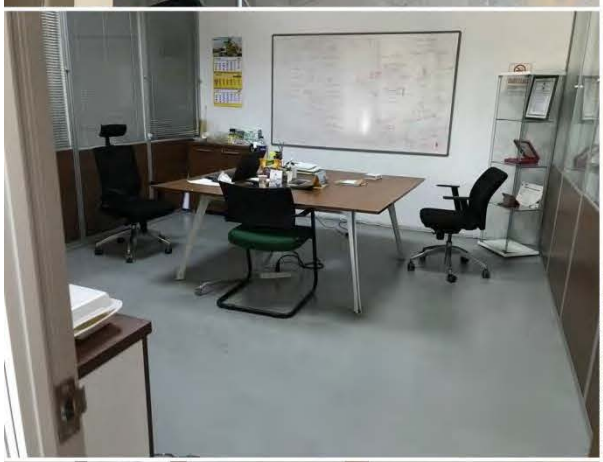
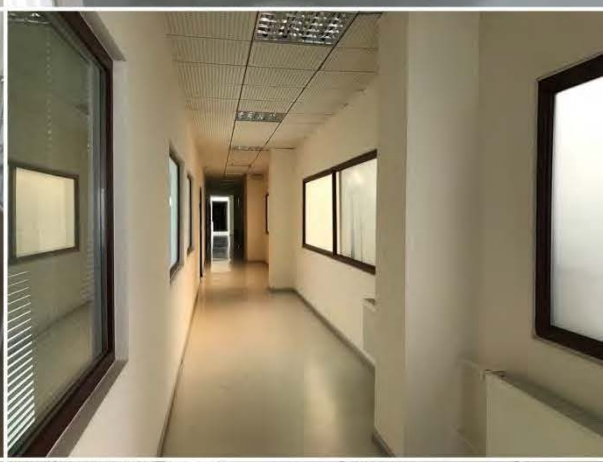
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

PROJE

AYDIN MİMARLIK

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

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	T. U. S.	
	STATİK	
	TESİSAT	
	ELEKTRİK	

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

O.S.B. ONAYLARI

ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI O.S.B. 1977

MİMAR M. Bülent ERDEN Dip. No: 1998 Oda No: 7878

Projeler Bölgemiz Yönetmelik Şartlarına uygun olup, her türlü hatalar ve sorumlulukları proje tanzimcisi ile fenni mesuliyete ait olmak üzere onanmasında sakınca yoktur.

MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

Y.D.K. ONAYLARI

YAPI DENETİM SAN. VE TİC. A.Ş. Hasan Polatkan Bulvarı No: 107/B ESKİŞEHİR Tel. 0.222 226 95 00 (Pbx) Taşbaşı Vergi Dairesi 585 013 84 79

Hüsamettin UNSAL Denetçi Mimar

UYGUNDUR

MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI 26.090

Sayı: 1247 Tarih: 22 Eylül 2005

Müşteri: Odası adına

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

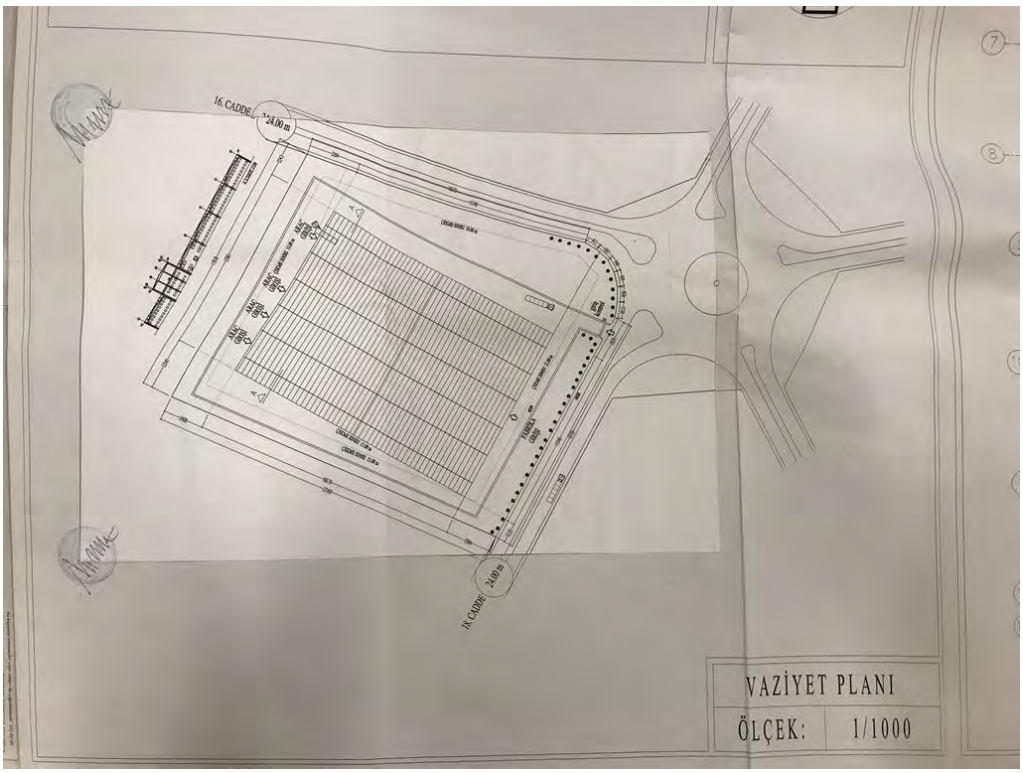
A	PLAN. PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN			B	PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN		
1	VERGİ DAİRESİ	YUNUSEMRE		11	VERGİ DAİRESİ	BATTALGAZİ	
2	SİCİL NO	1150689053		12	SİCİL NO	611 043 9079	
3	SOYADI (ÜNVANI)	AYDIN KÖSE MİMARLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.		13	SOYADI (ÜNVANI)	MAKSİMUM ALİMİNYUM	
4	ADI			14	ADI	METAL SAN. ve TİC. A.Ş.	
5	BABA ADI			ADRESİ 15	MAHALLE VE SEMT	O.S.B.	
6	DOĞUM TARİHİ	2005		16	CADDE VE SOKAK	17. CADDE	
7	DOĞUM YERİ İL	ESKİŞEHİR		17	KAPI NUMARASI		
	İLÇE	MERKEZ		18	DAİRE NUMARASI		
8	MESLEĞİ	MİMAR		19	İL	ESKİŞEHİR	
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI ESK. ŞB.		20	İLÇE	MERKEZ	
10	ODA SİCİL NO		AYDIN KÖSE MİMARLIK İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ. Tel: 232 21 16 Cumhuriyet Mh. Tersel Sk. No: 2 K: 4/10 ESKİŞEHİR Yunusemre V.D.: 115 068 9053		YAPILAN İŞİN		
				21	ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE	
				22	ODA PROJE KAYIT NO	26.05.32.1247	
				23	ADA NO 104	24 PARSEL NO 1/1	

YAPININ	SAHİBİ	MAKSİMUM ALİMİNYUM METAL SAN. ve TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	
	KULLANIM AMACI	FABRİKA

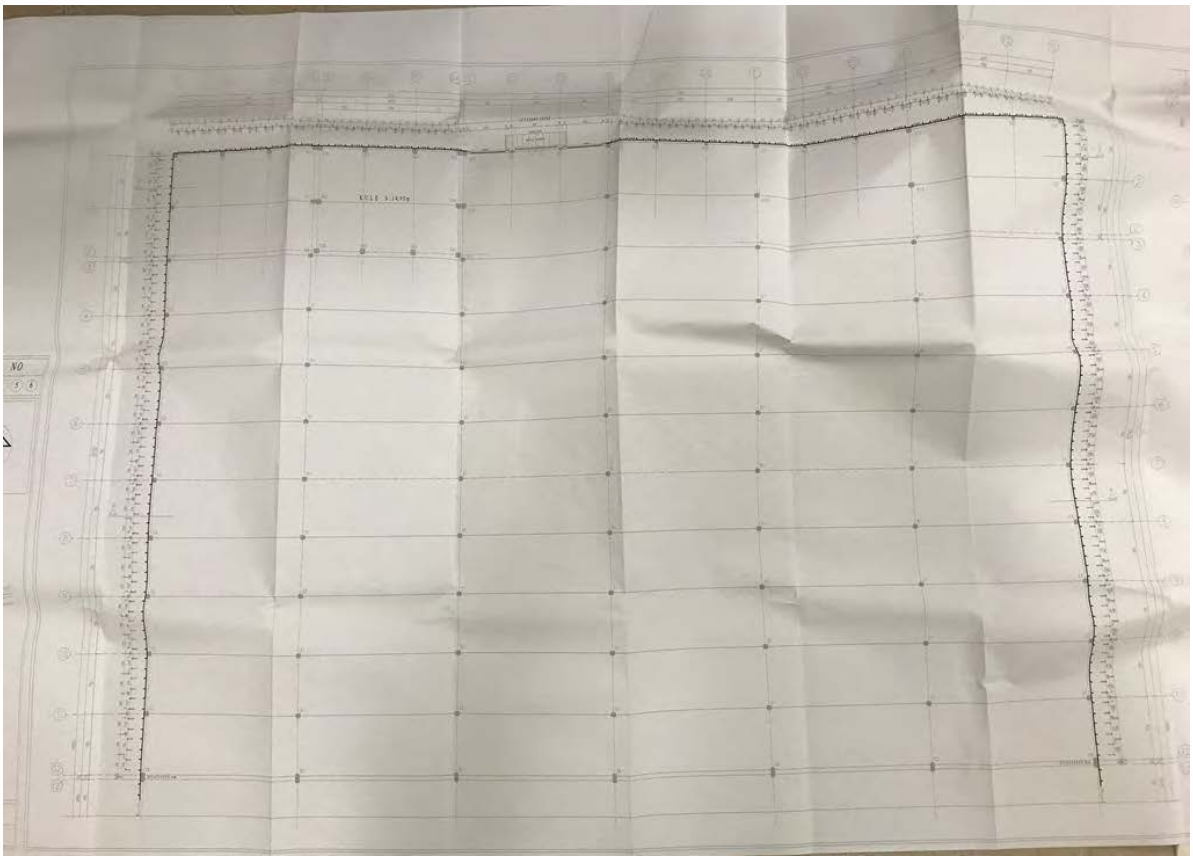
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	İMAR DUR.
	ESKİŞEHİR	MERKEZ	O.S.B.	16/18. CADDE	19 R - 11 c	104	1/1	42295,00 m²	

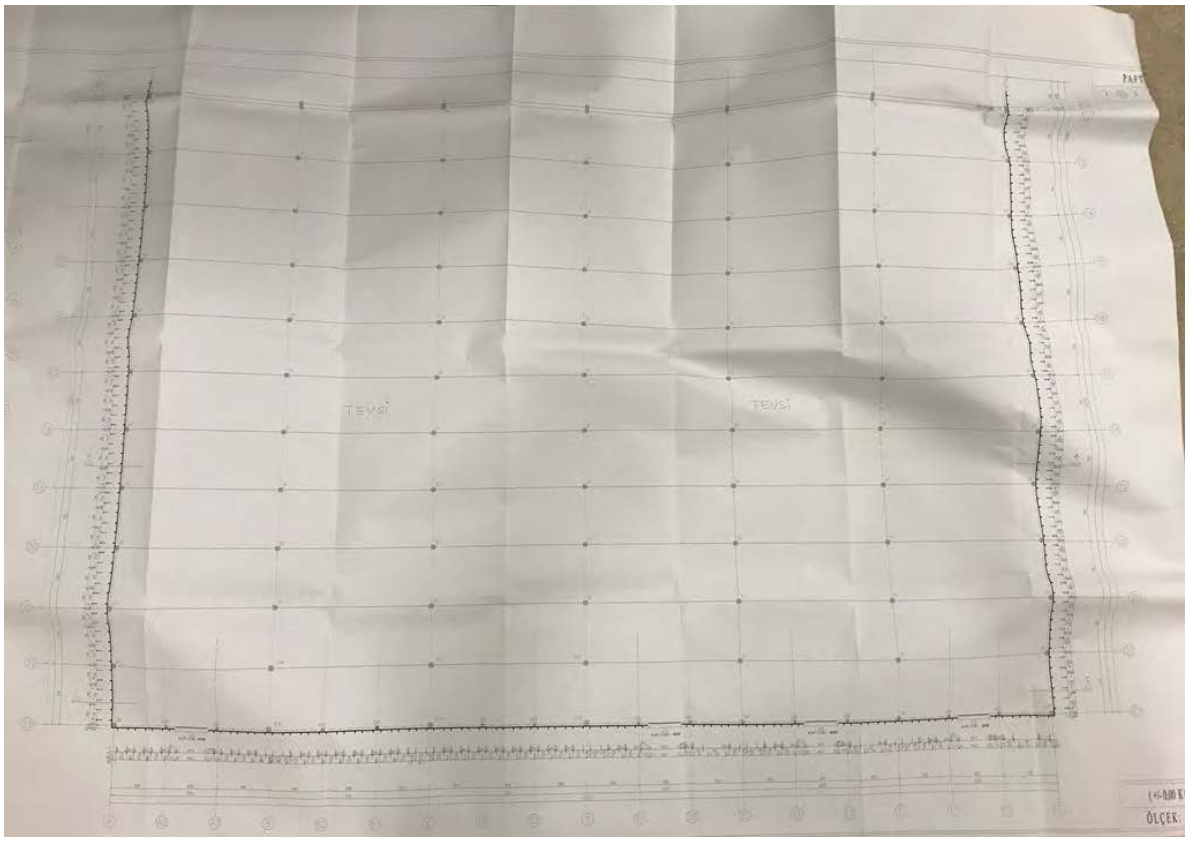
ODALARARSI ORTAK ESASLARA GÖRE:	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Müteşebbis Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İmalat Sistemi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yüksekliği	Hareketli Yük kg/m²
	III	III		1	19866,00 m²		BETONARME PREFABRİK			

bu hususlar eskemeler esaya esmez ile çoğaltılmıştır. 221 91 59

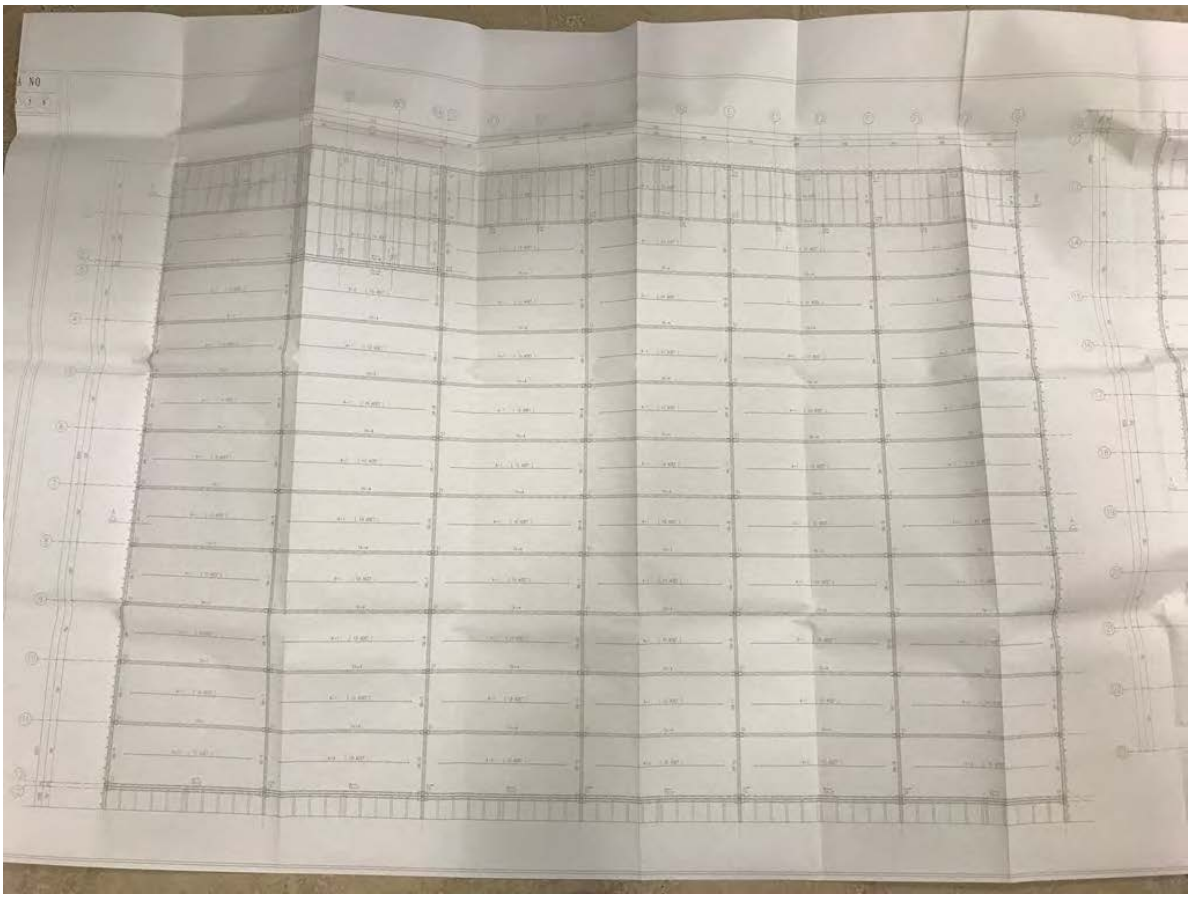


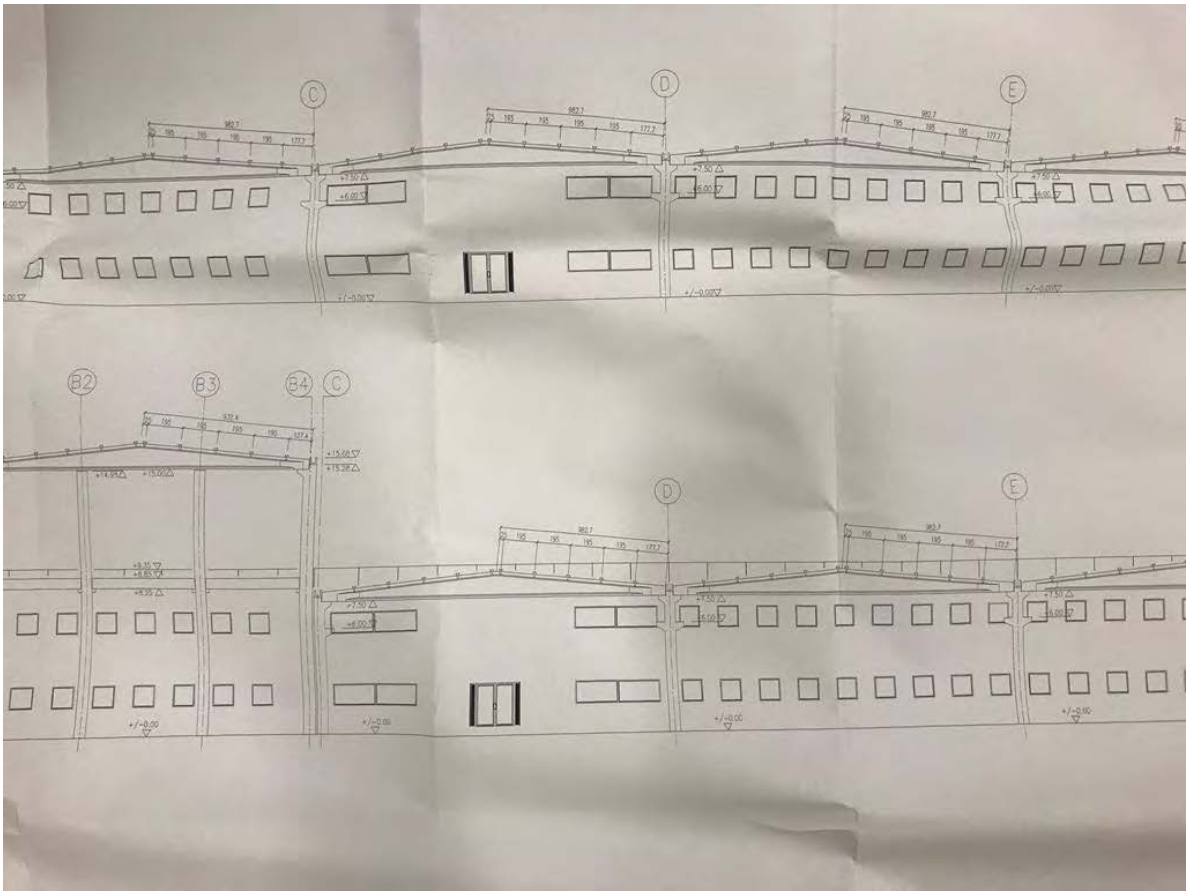
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

AYDIN MİMARLIK

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

YÖNTEM YAPI DENETİM

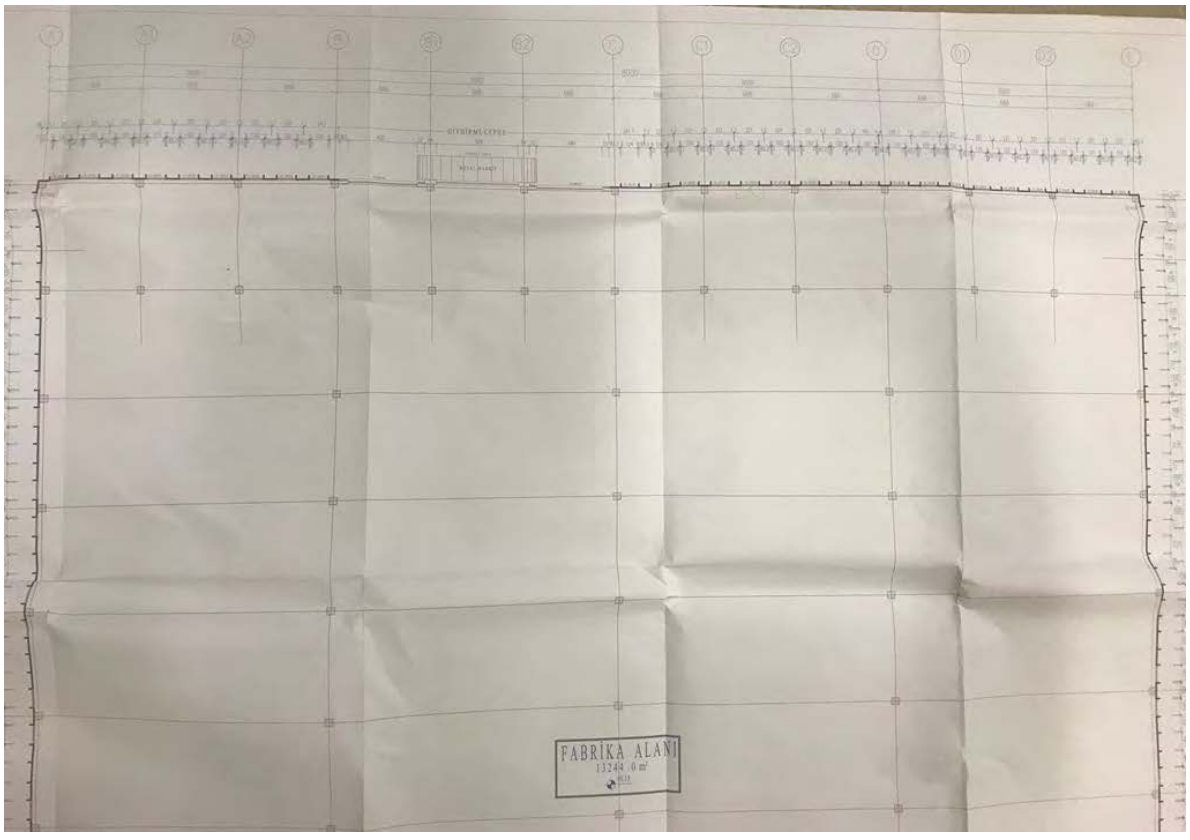
Şengül GÜVEN
Denetçi Mimar

UYGUNDUR

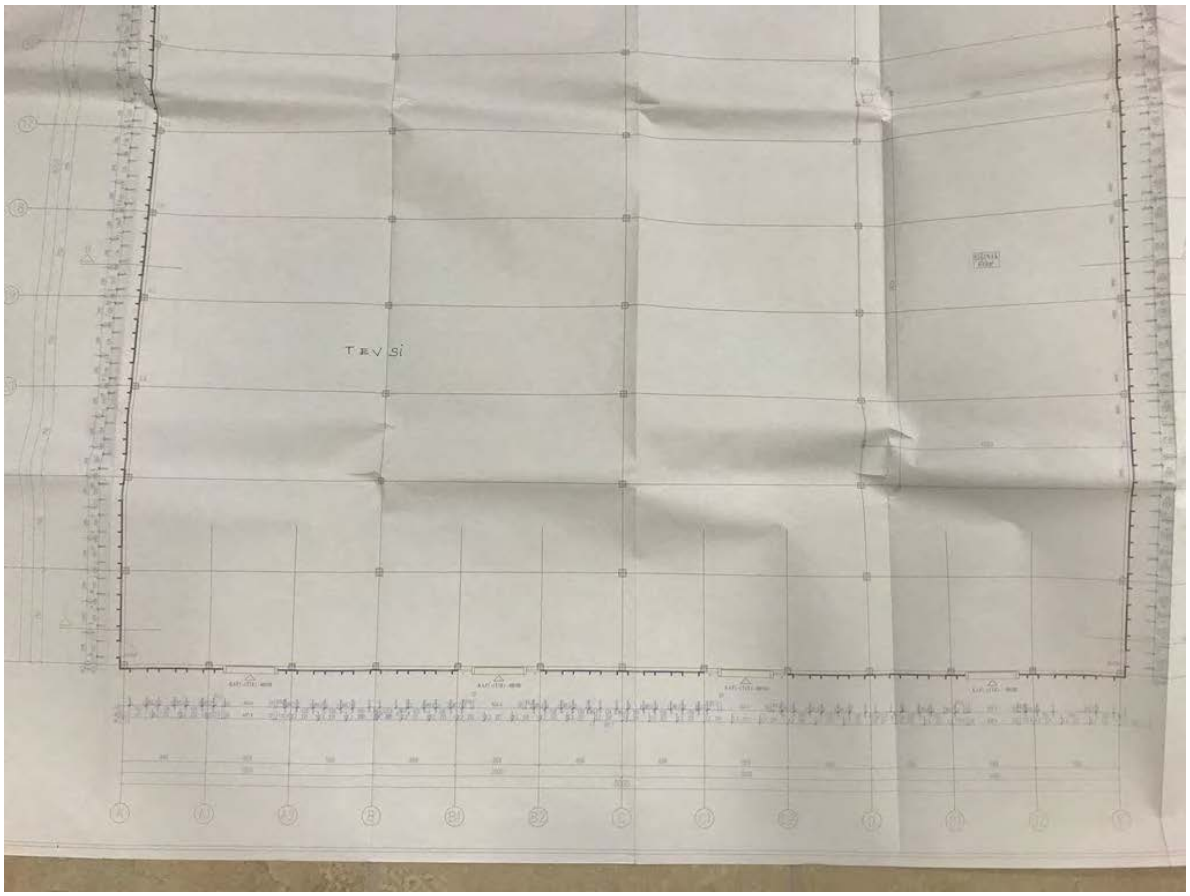
MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

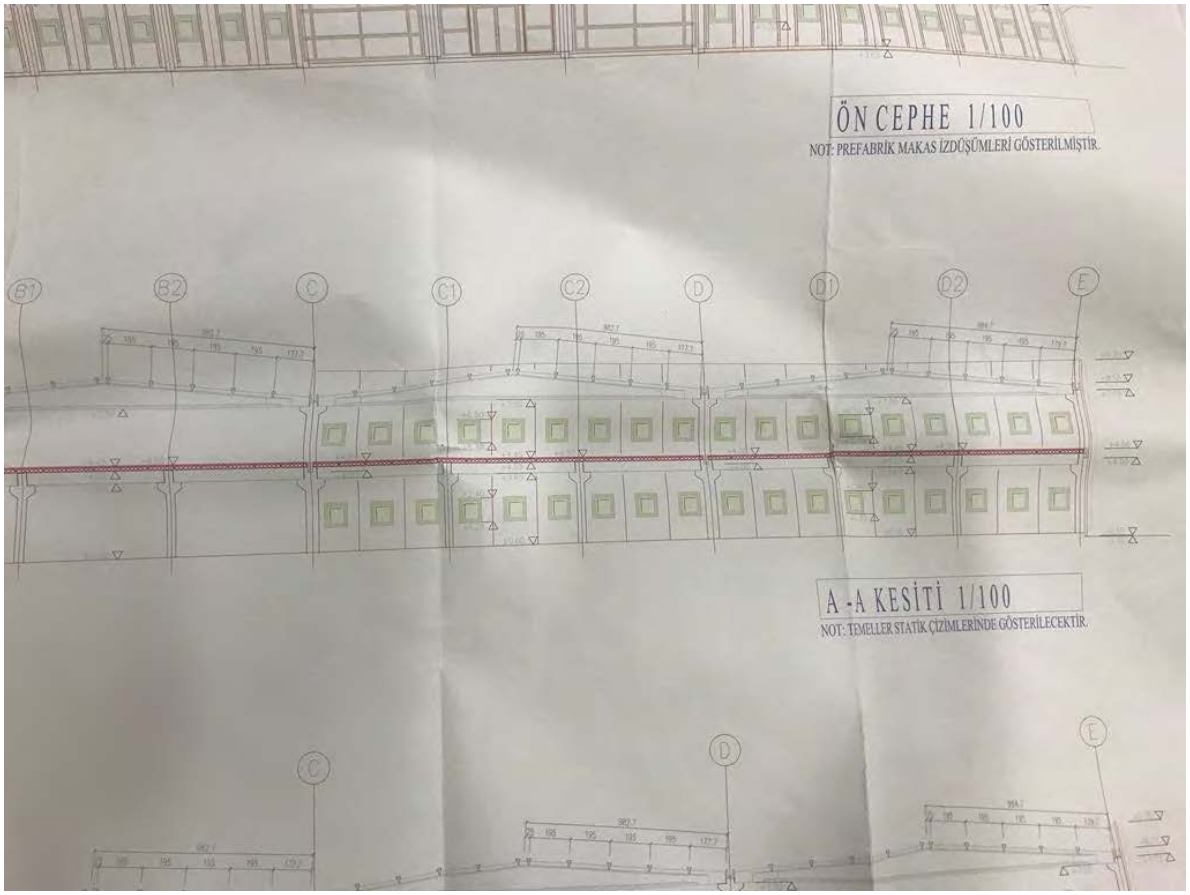
26.090

26 Nisan 2006

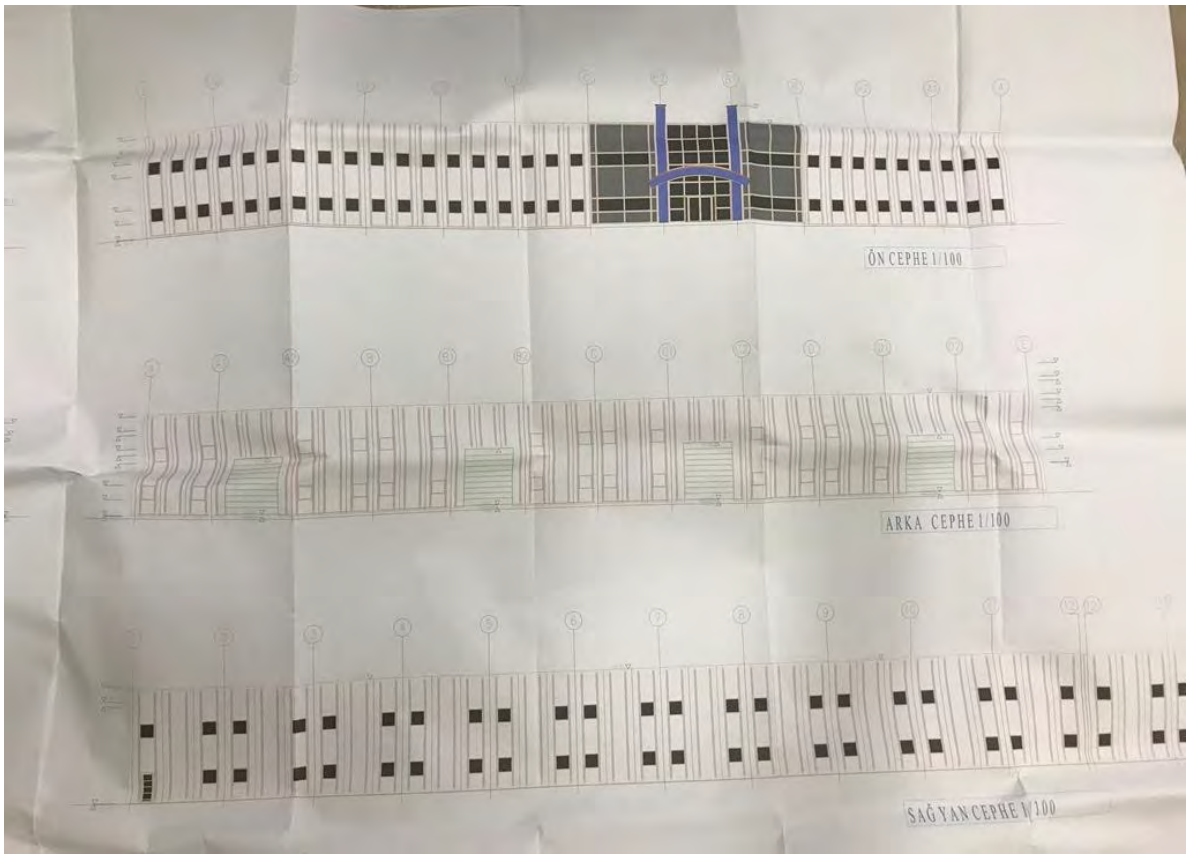


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

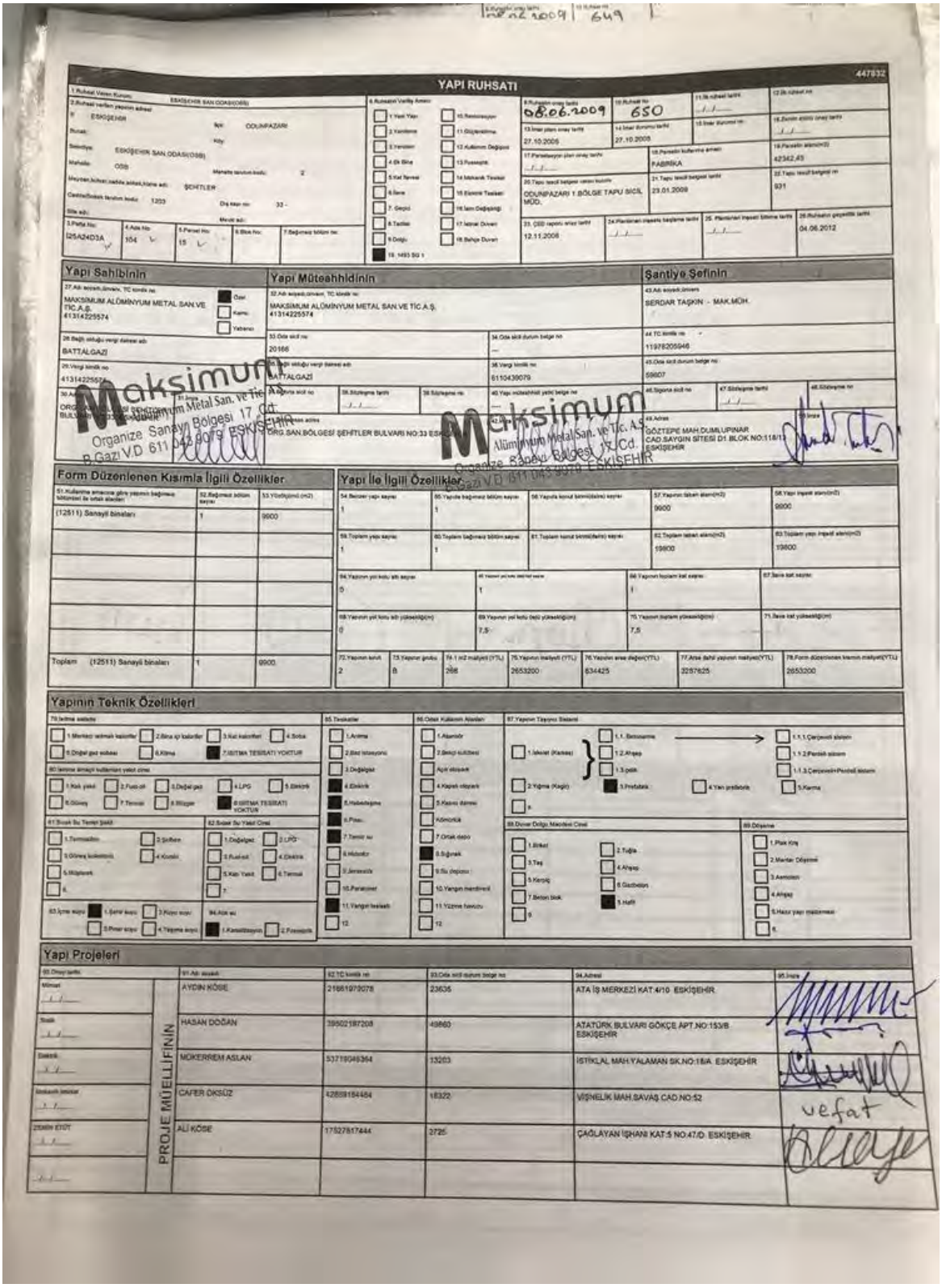




*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

447832

8.Ruhsatın onay tarihi: 08.06.2009	9.Ruhsat no: 650	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no		
13.İmar plan onay tarihi: 27.10.2006	14.İmar durumu tarihi: 27.10.2006	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi		
17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı: FABRİKA		19.Parselin alanı(m2): 42342,45		
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ODUNPAZARI 1.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.01.2009		22.Tapu tescil belgesi no: 931		
23. OSB raporu onay tarihi: 12.11.2008	24.Planlanan inşaatın başlama tarihi	25. Planlanan inşaatın bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 04.06.2012		

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: MAKSİMUM ALÜMİNYUM METAL SAN.VE TİC.A.Ş. 4131422557	32.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: MAKSİMUM ALÜMİNYUM METAL SAN.VE TİC.A.Ş. 4131422557	43.Adı soyadı,ünvanı: SERDAR TAŞKIN - MAK.MÜH.
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BATTALGAZİ	33.Oda sicil no: 20166	34.Oda sicil durum belge no: —
44.TC kimlik no: 11978205946		
29.Vergi kimlik no: 4131422557	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BATTALGAZİ	36.Vergi kimlik no: 6110439079
45.Oda sicil durum belge no: 59807		
30.Adres: ORG.SAN.BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO:33 ESKİŞEHİR	37.Sözleşme sicil no	38.Sözleşme tarihi
39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no: —	41.Adres: ORG.SAN.BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO:33 ESKİŞEHİR
46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
49.Adres: GÖZTEPE MAH.DUMLUPINAR CAD.SAYGIN SİTESİ D1 BLOK NO:118/11 ESKİŞEHİR	50.İmza	

Maksimum Alüminyum Metal San. Ve Tic. A.Ş. Organize Sanayi Bölgesi 17.Cd. B.Gazi V.D 611 043 9079 ESKİŞEHİR

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
(12511) Sanayii binaları	1	9900
Toplam (12511) Sanayii binaları	1	9900

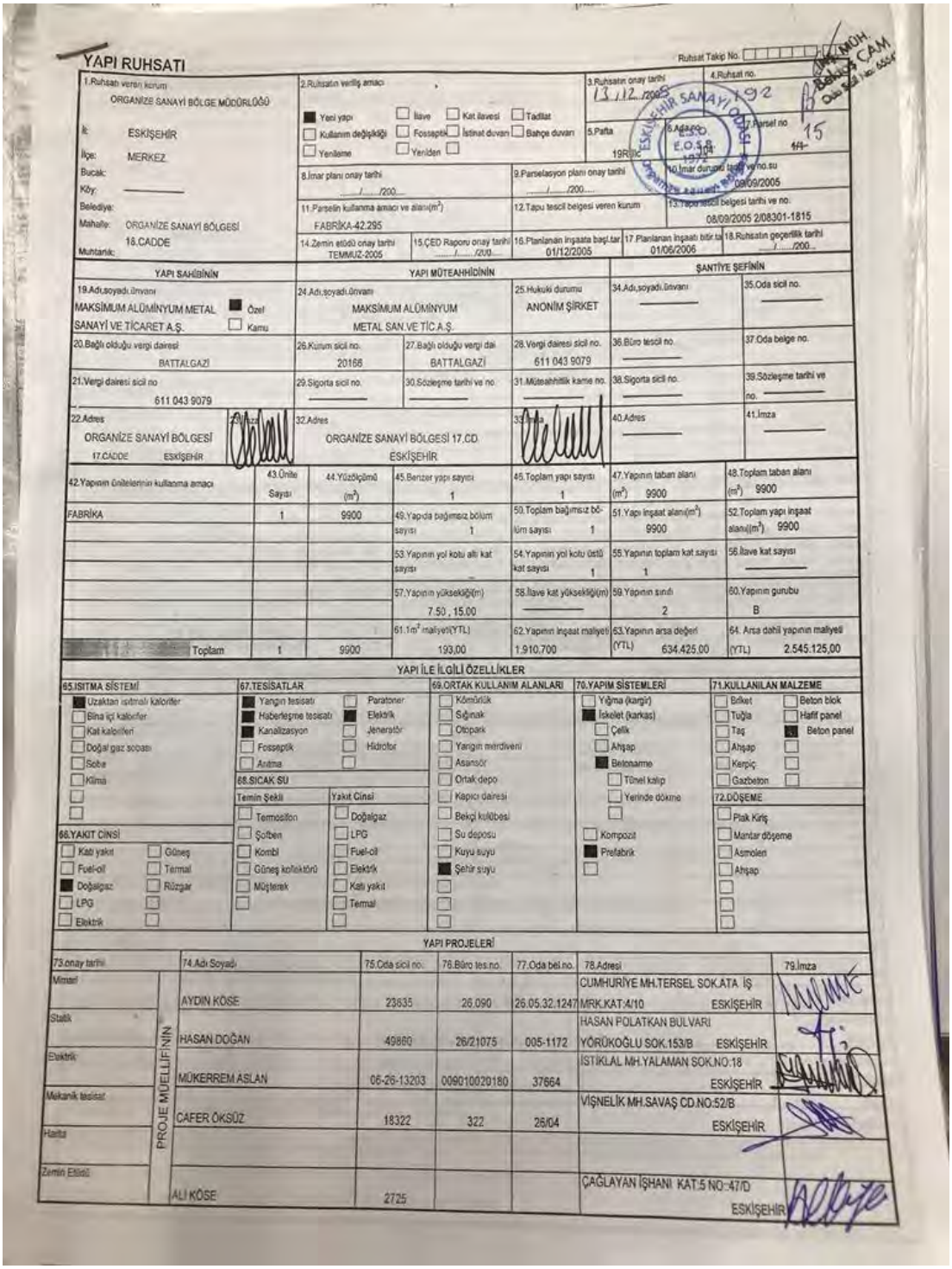
Yapı İle İlgili Özellikler							
54.Beden yapı sayısı: 1	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	56.Yapıda konut birim(daire) sayısı:	57.Yapının taban alanı(m2): 9900	58.Yapı inşaat alanı(m2): 9900			
59.Toplam yapı sayısı: 1	60.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	61.Toplam konut birim(daire) sayısı:	62.Toplam taban alanı(m2): 19800	63.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 19800			
64.Yapının yer kotu alt sayısı: 0	65.Yapının yer kotu üst sayısı: 1	66.Yapının toplam kat sayısı: 1	67.Ilave kat sayısı:				
68.Yapının yer kotu alt yüksekliği(m): 0	69.Yapının yer kotu üst yüksekliği(m): 7,5	75.Yapının bodrum yüksekliği(m): 7,5	75.Ilave kat yüksekliği(m):				
72.Yapının sınıfı: 2	73.Yapının grubu: B	74.1 m2 maliyeti (YTL): 288	75.Yapının maliyeti (YTL): 2653200	76.Yapının arsa değeri(YTL): 634425	77.Arsa dahil yapının maliyeti(YTL): 3287625	78.Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 2653200	

Yapının Teknik Özellikleri			
79.Isıtma sistemi: 7.ISITMA TESİSATI YOKTUR	85.Tesisatlar: 4.Elektrik	86.Diğer Kullanım Alanları: 8.Sığınak	87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 3.Prefabrik
80.Isıtmada almacılı kullanılan yakıt cinsi: 5.Elektrik	81.Sıcak Su Temin Şekli: 8.ISITMA TESİSATI YOKTUR	82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 8.ISITMA TESİSATI YOKTUR	83.Çatı Örtü Malzemesi: 1.Çatı örtüsü yapılmadı
84.Atık su: 1.Kanalizasyon	88.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 5.Hafif	89.Döşeme: 1.Plak Kiriş	

Yapı Projeleri

		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adres	95.İmza
90.Onay tarihi: Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	AYDIN KÖSE	21661979078	23636	ATA İŞ MERKEZİ KAT:4/10 ESKİŞEHİR	
Statik		HASAN DOĞAN	39502197208	49860	ATATÜRK BULVARI GÖKÇE APT.NO:153/B ESKİŞEHİR	
Elektrik		MÜKERREM ASLAN	53719046364	13203	İSTİKLAL MAH.YALAMAN SK.NO:18/A ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat		CAFER ÖKSÜZ	42889184484	18322	VİŞNELİK MAH.SAVAŞ CAD.NO:52	vefat
ZEMİN ETÜT		ALİ KÖSE	17527517444	2725	ÇAĞLAYAN İŞHANI KAT:5 NO:47/D ESKİŞEHİR	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No:

1.Ruhsatı veren kurum: ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	2.Ruhsatın veriliş amacı: ■ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden	3.Ruhsatın onay tarihi: 13.12.2005	4.Ruhsatı no: 192
İl: ESKİŞEHİR İlçe: MERKEZ Bucak: Köy: Belediye: Mahalle: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Muhtarlık: 18.CADDE		5.Pafta: 19R3c	6.Ada no: E.O.S. 104 1972
	8.İmar planı onay tarihi: ../../200..	9.Parselasyon planı onay tarihi: ../../200..	7.Parsel no: 15 / 44
	11.Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): FABRİKA-42.295	12.Tapu tescil belgesi veren kurum	10.İmar durumu tarih ve no.su: 08/09/2005
	14.Zemin etüdü onay tarihi: TEMMUZ-2005	15.ÇED Raporu onay tarihi: ../../200..	16.Planlanan inşaata başl.tar: 01/12/2005
			17.Planlanan inşaatı bitir.ta: 01/06/2006
			13.Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 08/09/2005 2/08301-1815
			18.Ruhsatın geçerlilik tarihi: ../../200..

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19.Adı,soyadı.ünvanı: MAKSİMUM ALÜMİNYUM METAL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu		24.Adı,soyadı.ünvanı: MAKSİMUM ALÜMİNYUM METAL SAN.VE TİC.A.Ş.		25.Hukuki durumu: ANONİM ŞİRKET	34.Adı,soyadı.ünvanı:	35.Oda sicil no.
20.Bağlı olduğu vergi dairesi: BATTALGAZİ		26.Kurum sicil no.: 20166	27.Bağlı olduğu vergi dai: BATTALGAZİ	28.Vergi dairesi sicil no.: 611 043 9079	36.Büro tescil no.	37.Oda belge no.
21.Vergi dairesi sicil no: 611 043 9079		29.Sigorta sicil no.	30.Sözleşme tarihi ve no.	31.Müteahhitlik kame no.	38.Sigorta sicil no.	39.Sözleşme tarihi ve no.
22.Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 17.CADDE ESKİŞEHİR		32.Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 17.CD. ESKİŞEHİR			40.Adres	41.İmza

42.Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43.Ünite Sayısı	44.Yüzölçümü (m²)	45.Benzer yapı sayısı	45.Toplam yapı sayısı	47.Yapının taban alanı (m²)	48.Toplam taban alanı (m²)
FABRİKA	1	9900	1	1	9900	9900
			49.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51.Yapı inşaat alanı(m²): 9900	52.Toplam yapı inşaat alanı(m²): 9900
			53.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	54.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55.Yapının toplam kat sayısı: 1	56.İlave kat sayısı
			57.Yapının yüksekliği(m): 7.50 , 15.00	58.İlave kat yüksekliği(m)	59.Yapının sınıfı: 2	60.Yapının gurubu: B
Toplam	1	9900	61.1m² maliyeti(YTL): 193,00	62.Yapının inşaat maliyeti: 1.910.700	63.Yapının arsa değeri (YTL): 634.425,00	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 2.545.125,00

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65.ISITMA SİSTEMİ
■ Uzaktan ısıtmalı kaloriferler
☐ Bina içi kaloriferler
☐ Kat kaloriferi
☐ Doğal gaz sobası
☐ Soba
☐ Klima

66.YAKIT CİNSİ
☐ Katı yakıt ☐ Güneş
☐ Fuel-oil ☐ Termal
■ Doğalgaz ☐ Rüzgar
☐ LPG ☐
☐ Elektrik ☐

67.TESİSATLAR
☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner
■ Haberleşme tesisatı ■ Elektrik
■ Kanalizasyon ☐ Jeneratör
☐ Fosseptik ☐ Hidrofor
☐ Arıtma ☐

68.SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt Cinsi
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
☐ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ Güneş kolektörü	☐ Elektrik
☐ Müşterek	☐ Katı yakıt
☐	☐ Termal

69.ORTAK KULLANIM ALANLARI
☐ Kömürlük ☐ Sığınak
☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni
☐ Asansör ☐ Ortak depo
☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi
☐ Su deposu ■ Kuyu suyu
■ Şehir suyu ☐
☐ ☐
☐ ☐

70.YAPIM SİSTEMLERİ
☐ Yığma (kargir) ■ İskelet (karkas)
☐ Çelik ☐ Ahşap
■ Betonarme ☐ Tünel kalıp
☐ Yerinde dökme ☐
☐ Kompozit ■ Prefabrik
☐

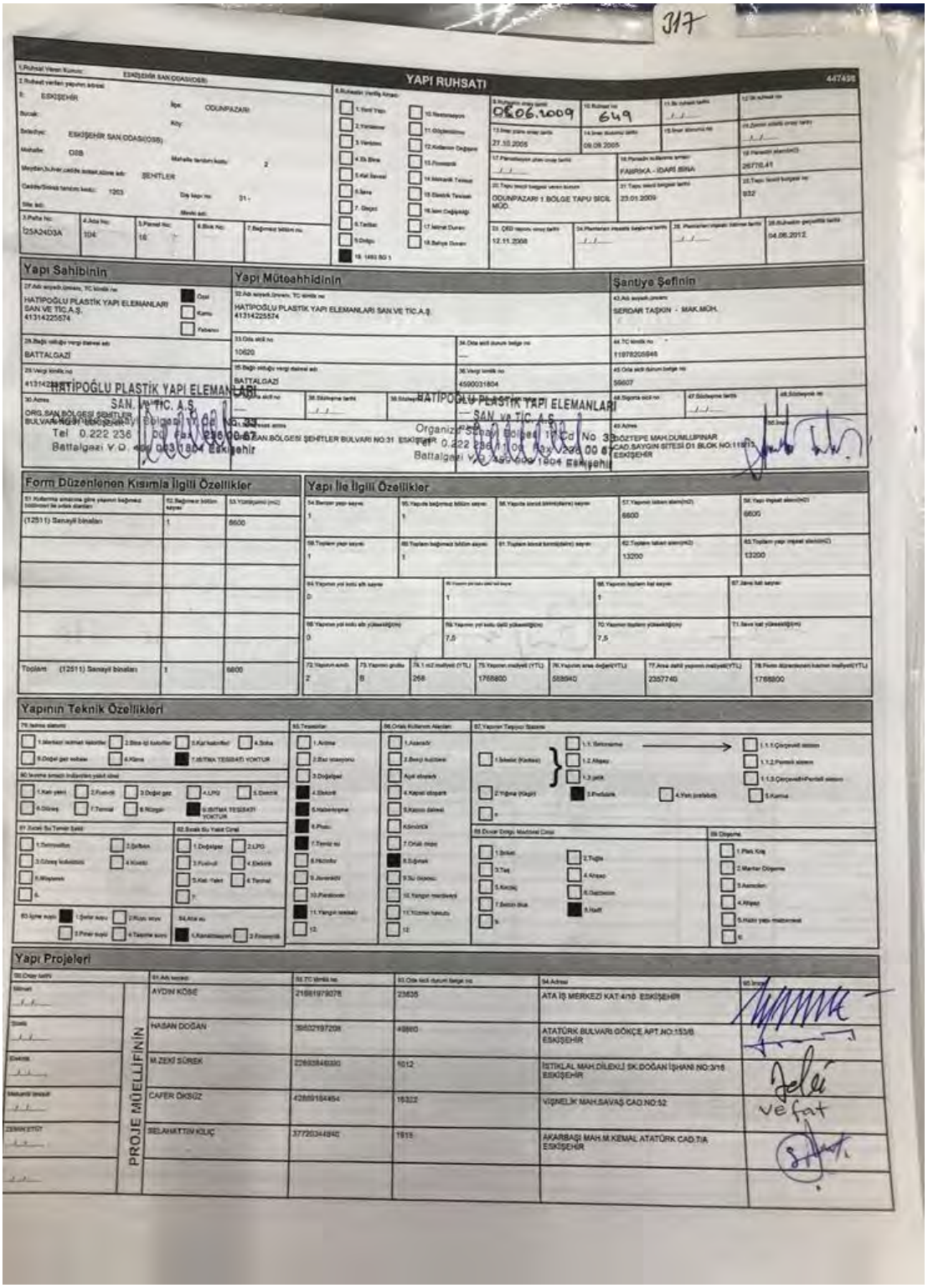
71.KULLANILAN MALZEME
☐ Briket ☐ Beton blok
☐ Tuğla ☐ Hafif panel
☐ Taş ■ Beton panel
☐ Ahşap ☐
☐ Kerpiç ☐
☐ Gazbeton ☐

72.DÖŞEME
☐ Plak Kiriş
☐ Mantar döşeme
☐ Asmolen
☐ Ahşap
☐
☐
☐

YAPI PROJELERİ

	73.onay tarihi	74.Adı Soyadı	75.Oda sicil no:	76.Büro tes.no.	77.Oda bel.no.	78.Adresi	79.İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari	AYDIN KÖSE	23635	26.090	26.05.32.1247	CUMHURİYE MH.TERSEL SOK.ATA İŞ MRK.KAT:4/10 ESKİŞEHİR	
	Statik	HASAN DOĞAN	49860	26/21075	005-1172	HASAN POLATKAN BULVARI YÖRÜKOĞLU SOK.153/B ESKİŞEHİR	
	Elektrik	MÜKERREM ASLAN	06-26-13203	009010020180	37664	İSTİKLAL MH.YALAMAN SOK.NO:18 ESKİŞEHİR	
	Mekanik tesisat	CAFER ÖKSÜZ	18322	322	26/04	VİŞNELİK MH.SAVAŞ CD.NO.52/B ESKİŞEHİR	
	Harita						
	Zemin Etüdü	ALİ KÖSE	2725			ÇAĞLAYAN İŞHANI KAT:5 NO:47/D ESKİŞEHİR	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN.VE TIC.A.Ş.
41314225574

Yapı Müteahhidinin

HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN.VE TIC.A.Ş.
41314225574

Şantiye Şefinin

SERDAR TAŞKIN - MAK.MÜH.

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

(12511) Sanayil binaları	1	6600
Toplam (12511) Sanayil binaları	1	6600

Yapı İle İlgili Özellikler

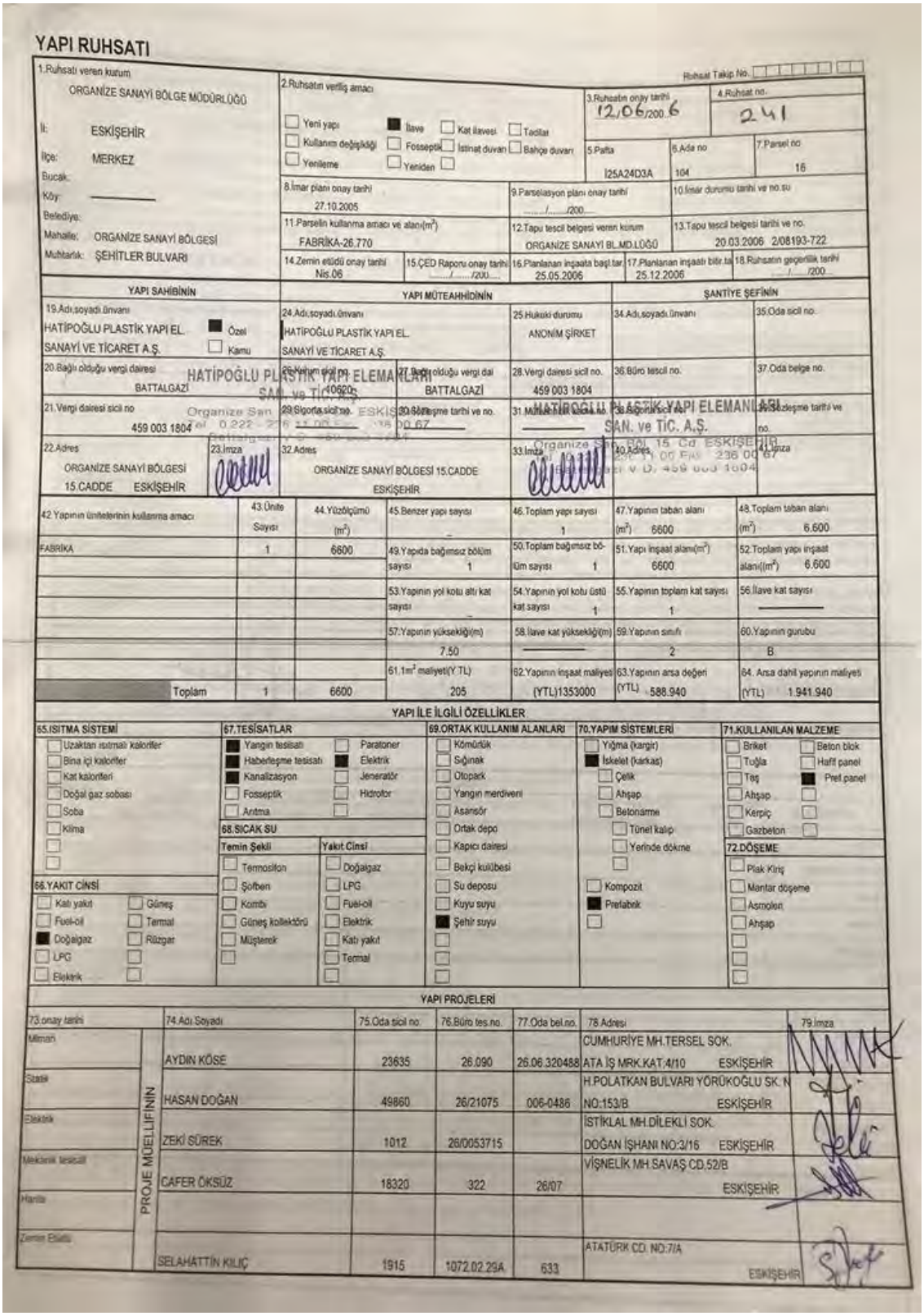
1	1		6600	6600		
1	1		13200	13200		
0	1		1			
0	7,5		7,5			
2	8	268	1766800	588940	2357740	1766800

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN	AYDIN KÖSE	21591979078	23635	ATA İŞ MERKEZİ KAT:4/10 ESKİŞEHİR
	HASAN DOĞAN	36402197208	49860	ATATÜRK BULVARI GÖKÇE APT.NO:153/B ESKİŞEHİR
	M.ZEKİ SÜREK	22693846880	9012	İSTİKLAL MAH.DİLEKLİ SK.DOĞAN İŞHANI NO:3/16 ESKİŞEHİR
	CAFER ÖKSÜZ	42859184464	16322	VİŞNELİK MAH.SAVAŞ CAD.NO:52
	SELAHATTİN KILIÇ	37720344842	1915	AKARBAŞI MAH.M.KEMAL ATATÜRK CAD.7/A ESKİŞEHİR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

1.Ruhsatı veren kurum: ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İl: ESKİŞEHİR
İlçe: MERKEZ
Bucak:
Köy: —
Belediye:
Mahalle: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Muhtarlık: ŞEHİTLER BULVARI

2.Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ■ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden

Ruhsat Takip No.

3.Ruhsatın onay tarihi: 12/06/2006
4.Ruhsat no: 241
5.Pafta: I25A24D3A
6.Ada no: 104
7.Parsel no: 16
8.İmar planı onay tarihi: 27.10.2005
9.Parselasyon planı onay tarihi: ../../200
10.İmar durumu tarihi ve no.su
11.Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): FABRİKA-26.770
12.Tapu tescil belgesi veren kurum: ORGANİZE SANAYİ BL.MD.LÜĞÜ
13.Tapu tescil belgesi tarihi ve no.: 20.03.2006 2/08193-722
14.Zemin etüdü onay tarihi: Nis.06
15.ÇED Raporu onay tarihi: ../../200
16.Planlanan inşaata başl.tar.: 25.05.2006
17.Planlanan inşaatı bitir.ta: 25.12.2006
18.Ruhsatın geçerlilik tarihi: ../../200

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19.Adı,soyadı,ünvanı: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu	24.Adı,soyadı,ünvanı: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	25.Hukuki durumu: ANONİM ŞİRKET
20.Bağlı olduğu vergi dairesi: BATTALGAZİ	26.Kütük sicil no: 10620	27.Bağlı olduğu vergi dai: BATTALGAZİ
21.Vergi dairesi sicil no: 459 003 1804	29.Sigorta sicil no:	28.Vergi dairesi sicil no.: 459 003 1804
22.Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15.CADDE ESKİŞEHİR	23.İmza	30.Sözleşme tarihi ve no.: 20.03.67
	32.Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15.CADDE ESKİŞEHİR	31.Müteahhit sicil no.:
		33.İmza
		34.Adı,soyadı,ünvanı
		35.Oda sicil no.
		36.Büro tescil no.
		37.Oda belge no.
		38.Sigorta sicil no.
		39.Sözleşme tarihi ve no.
		40.Adres
		41.İmza

HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN. ve TİC. A.Ş. Organize San. Bl. 15 Cd. ESKİŞEHİR Tel: 0.222 236 00 67 Fax: 236 00 67 Vergi D. 459 003 1804

42.Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43.Ünite Sayısı	44.Yüzölçümü (m²)	45.Benzer yapı sayısı	46.Toplam yapı sayısı	47.Yapının taban alanı (m²)	48.Toplam taban alanı (m²)
FABRİKA	1	6600	—	1	6600	6.600
			49.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51.Yapı inşaat alanı(m²): 6600	52.Toplam yapı inşaat alanı(m²): 6.600
			53.Yapının yol kotu altı kat sayısı: —	54.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55.Yapının toplam kat sayısı: 1	56.İlave kat sayısı: —
			57.Yapının yüksekliği(m): 7.50	58.İlave kat yüksekliği(m): —	59.Yapının sınıfı: 2	60.Yapının gurubu: B
Toplam	1	6600	61.1m² maliyeti(Y.TL): 205	62.Yapının inşaat maliyeti: (YTL)1353000	63.Yapının arsa değeri (YTL): 588.940	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 1.941.940

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65.ISITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan ısıtmalı kaloriferler ☐ Bina içi kaloriferler ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima

67.TESİSATLAR: ■ Yangın tesisatı ■ Haberleşme tesisatı ■ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ■ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor

68.SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt Cinsi
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
☐ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ Güneş kollektörü	☐ Elektrik
☐ Müşterek	☐ Katı yakıt
	☐ Termal

69.ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ■ Şehir suyu

70.YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (kargir) ■ İskelet (karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ■ Prefabrik

71.KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ■ Pref.panel ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton

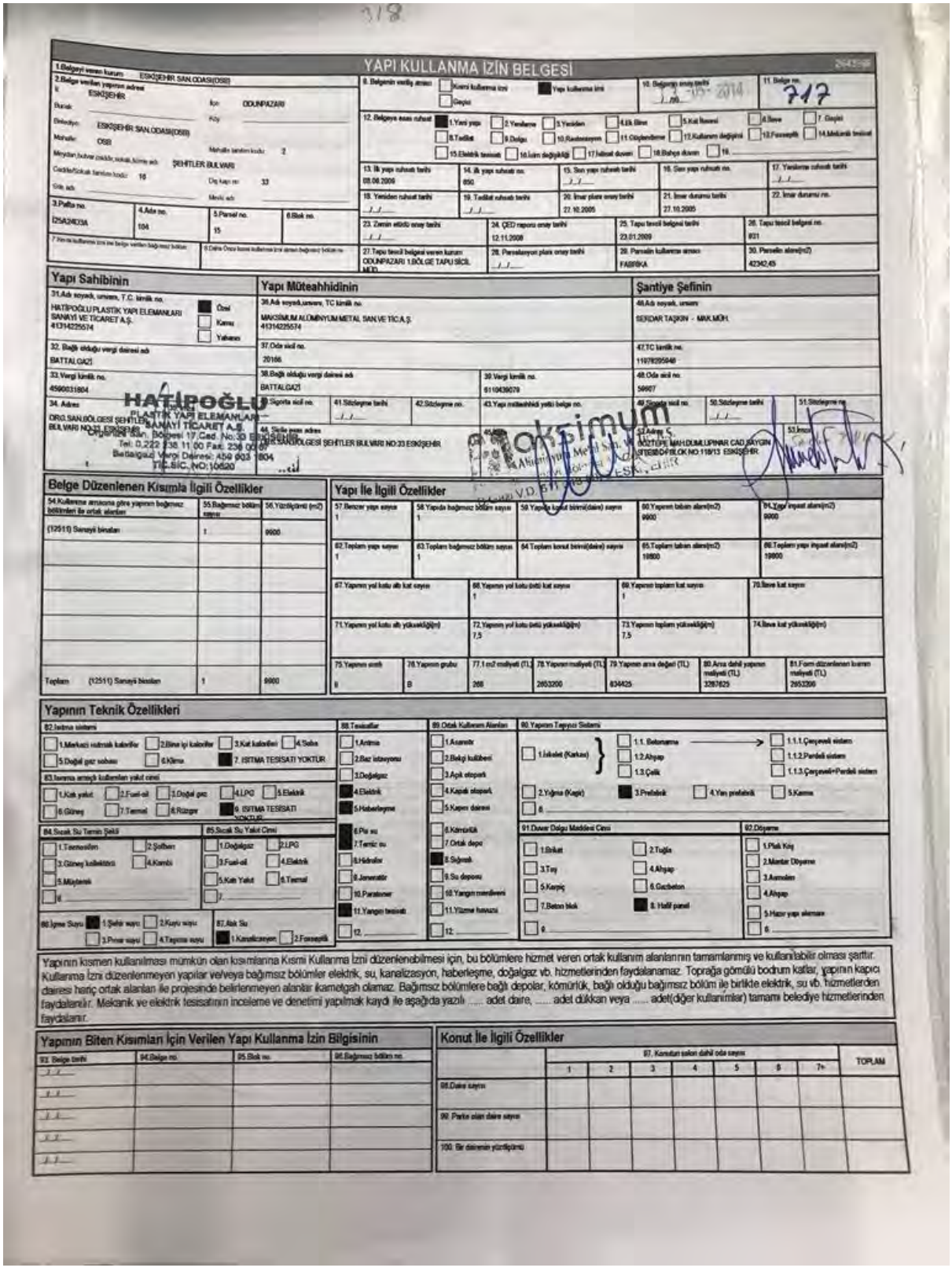
72.DÖŞEME: ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

66.YAKIT CİNSİ: ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ■ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik

YAPI PROJELERİ

	73.onay tarihi	74.Adı Soyadı	75.Oda sicil no	76.Büro tes.no.	77.Oda bel.no.	78.Adresi	79.İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari	AYDIN KÖSE	23635	26.090	26.06.320488	CUMHURİYE MH.TERSEL SOK. ATA İŞ MRK.KAT.4/10 ESKİŞEHİR	
	Statik	HASAN DOĞAN	49860	26/21075	006-0486	H.POLATKAN BULVARI YÖRÜKOĞLU SK. N NO:153/B ESKİŞEHİR	
	Elektrik	ZEKİ SÜREK	1012	26/0053715		İSTİKLAL MH.DİLEKLİ SOK. DOĞAN İŞHANI NO:3/16 ESKİŞEHİR	
	Mekanik tesisat	CAFER ÖKSÜZ	18320	322	26/07	VİŞNELİK MH.SAVAŞ CD.52/B ESKİŞEHİR	
	Harita						
	Zemin Etüdü	SELAHATTİN KILIÇ	1915	1072.02.29A	633	ATATÜRK CD. NO:7/A ESKİŞEHİR	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

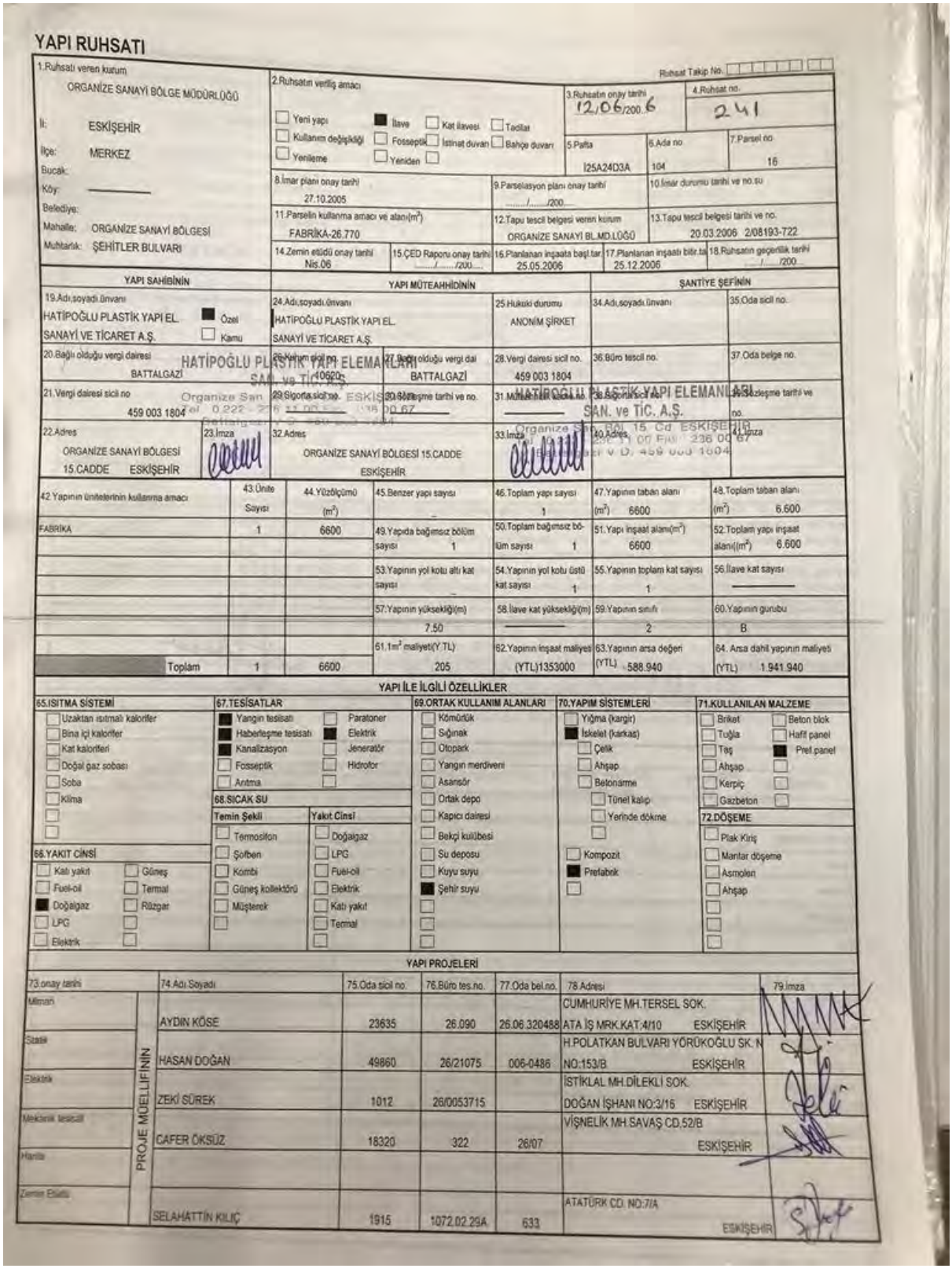
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısmıan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

1.Ruhsatı veren kurum: ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İl: ESKİŞEHİR İlçe: MERKEZ Bucak: Köy: — Belediye: Mahalle: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Muhtarlık: ŞEHİTLER BULVARI	2.Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ■ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	3.Ruhsatın onay tarihi: 12/06/2006	4.Ruhsat no.: 241	Ruhsat Takip No.
		5.Pafta: I25A24D3A	6.Ada no: 104	7.Parsel no: 16
	8.İmar planı onay tarihi: 27.10.2005	9.Parselasyon planı onay tarihi: ../../200	10.İmar durumu tarihi ve no.su	
	11.Parselin kullanma amacı ve alanı(m^2): FABRİKA-26.770	12.Tapu tescil belgesi verenin kurum: ORGANİZE SANAYİ BL.MD.LÜĞÜ	13.Tapu tescil belgesi tarihi ve no.: 20.03.2006 2/08193-722	
	14.Zemin etüdü onay tarihi: Nis.06	15.ÇED Raporu onay tarihi: ../../200	16.Planlanan inşaata başl.tar.: 25.05.2006	17.Planlanan inşaatı bitir.tar.: 25.12.2006	18.Ruhsatın geçerlilik tarihi: ../../200

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19.Adı,soyadı,ünvanı: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu	24.Adı,soyadı,ünvanı: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI EL. SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	25.Hukuki durumu: ANONİM ŞİRKET	34.Adı,soyadı,ünvanı	35.Oda sicil no.
20.Bağlı olduğu vergi dairesi: BATTALGAZİ	26.Kütük sicil no.: 10620	27.Bağlı olduğu vergi dai: BATTALGAZİ	28.Vergi dairesi sicil no.: 459 003 1804	36.Büro tescil no.	37.Oda belge no.
21.Vergi dairesi sicil no: 459 003 1804	29.Sigorta sicil no.	30.Sözleşme tarihi ve no.	31.Müteahhit sicil no.	38.Sigortalı sicil no.	39.Sözleşme tarihi ve no.
22.Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15.CADDE ESKİŞEHİR	23.İmza	32.Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 15.CADDE ESKİŞEHİR	33.İmza	40.Adres	41.İmza

42.Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43.Ünite Sayısı	44.Yüzölçümü (m^2)	45.Benzer yapı sayısı	46.Toplam yapı sayısı	47.Yapının taban alanı (m^2)	48.Toplam taban alanı (m^2)
FABRİKA	1	6600		1	6600	6.600
			49.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51.Yapı inşaat alanı(m^2): 6600	52.Toplam yapı inşaat alanı(m^2): 6.600
			53.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	54.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55.Yapının toplam kat sayısı: 1	56.İlave kat sayısı: —
			57.Yapının yüksekliği(m): 7.50	58.İlave kat yüksekliği(m): —	59.Yapının sınıfı: 2	60.Yapının grubu: B
			61.1m^2 maliyeti(Y.TL): 205	62.Yapının inşaat maliyeti: (YTL)1353000	63.Yapının arsa değeri: (YTL) 588.940	64. Arsa dahil yapının maliyeti: (YTL) 1.941.940
Toplam	1	6600				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65.ISITMA SİSTEMİ
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer
☐ Bina içi kalorifer
☐ Kat kaloriferi
☐ Doğal gaz sobası
☐ Soba
☐ Klima

66.YAKIT CİNSİ
☐ Katı yakıt ☐ Güneş
☐ Fuel-oil ☐ Termal
■ Doğalgaz ☐ Rüzgar
☐ LPG
☐ Elektrik

67.TESİSATLAR
■ Yangın tesisatı ☐ Paratoner
■ Haberleşme tesisatı ■ Elektrik
■ Kanalizasyon ☐ Jeneratör
☐ Fosseptik ☐ Hidrofor
☐ Arıtma

68.SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt Cinsi
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
☐ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ Güneş kollektörü	☐ Elektrik
☐ Müşterek	☐ Katı yakıt
	☐ Termal

69.ORTAK KULLANIM ALANLARI
☐ Kömürlük
☐ Sığınak
☐ Otopark
☐ Yangın merdiveni
☐ Asansör
☐ Ortak depo
☐ Kapıcı dairesi
☐ Bekçi kulübesi
☐ Su deposu
☐ Kuyu suyu
■ Şehir suyu

70.YAPIM SİSTEMLERİ
☐ Yığma (kargir)
■ İskelet (karkas)
☐ Çelik
☐ Ahşap
☐ Betonarme
☐ Tünel kalıp
☐ Yerinde dökme
☐ Kompozit
■ Prefabrik

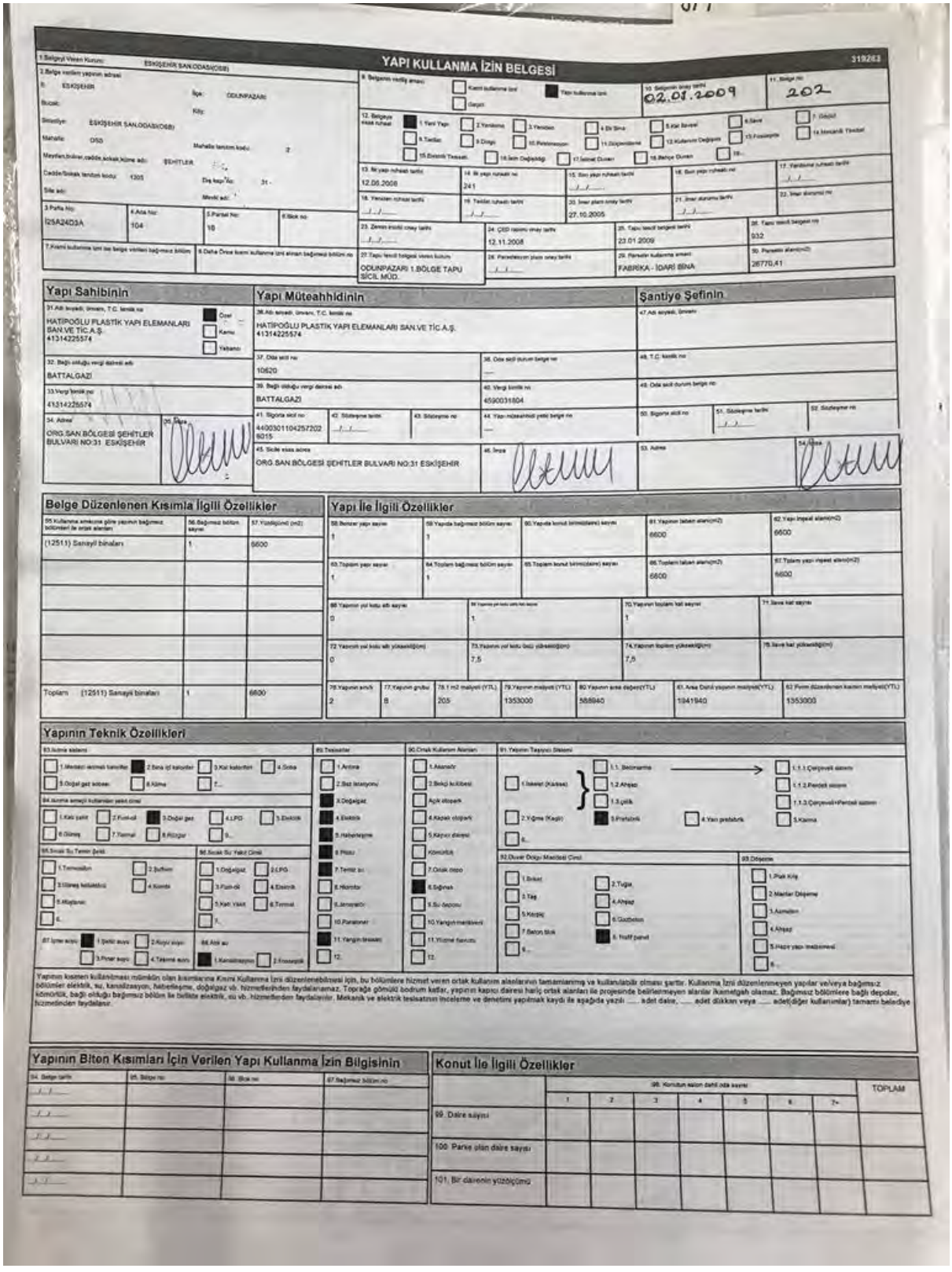
71.KULLANILAN MALZEME
☐ Briket ☐ Beton blok
☐ Tuğla ☐ Hafif panel
☐ Taş ■ Pref.panel
☐ Ahşap ☐
☐ Kerpiç ☐
☐ Gazbeton ☐

72.DÖŞEME
☐ Plak Kiriş
☐ Mantar döşeme
☐ Asmolen
☐ Ahşap

YAPI PROJELERİ

	73.onay tarihi	74.Adı,Soyadı	75.Oda sicil no.	76.Büro tes.no.	77.Oda bel.no.	78.Adresi	79.İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	AYDIN KÖSE	23635	26.090	26.06.320488	CUMHURİYE MH.TERSEL SOK. ATA İŞ MRK.KAT:4/10 ESKİŞEHİR	
Statik		HASAN DOĞAN	49860	26/21075	006-0486	H.POLATKAN BULVARI YÖRÜKOĞLU SK. NO:153/B ESKİŞEHİR	
Elektrik		ZEKİ SÜREK	1012	26/0053715		İSTİKLAL MH.DİLEKLİ SOK. DOĞAN İŞHANI NO:3/15 ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat		CAFER ÖKSÜZ	18320	322	26/07	VİŞNELİK MH.SAVAŞ CD.52/B ESKİŞEHİR	
Harita							
Zemin Etüdü		SELAHATTİN KILIÇ	1915	1072.02.29A	633	ATATÜRK CD. NO:7/A ESKİŞEHİR	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN.VE TİC.A.Ş.
41314225574

Yapı Müteahhidinin

HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN.VE TİC.A.Ş.
41314225574

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

(12511) Sanayil binaları	1	6600
Toplam (12511) Sanayil binaları	1	6600

Yapı İle İlgili Özellikler

58.Bloktaki yapı sayısı: 1	59.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	60.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	61.Yapının taban alanı(m2): 6600	62.Yapı inşaat alanı(m2): 6600		
63.Toplam yapı sayısı: 1	64.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	65.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	66.Toplam taban alanı(m2): 6600	67.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 6600		
68.Yapının yıl katlı adi sayısı: 0	69.	70.Yapının toplam kat sayısı: 1	71.Servis kat sayısı:			
72.Yapının yıl katlı adi yüksekliği(m): 0	73.Yapının yıl katlı ilave yüksekliği(m): 7,5	74.Yapının toplam yüksekliği(m): 7,5	75.Servis kat yüksekliği(m):			
76.Yapının sınıfı: 2	77.Yapının grubu: B	78.1 m2 maliyeti (YTL): 205	79.Yapının maliyeti (YTL): 1353000	80.Yapının arsa değeri(YTL): 588940	81.Arsa Dışı yapının maliyeti(YTL): 1941940	82.Fenn düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 1353000

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

04. Belge tarihi	05. Belge no	06. Blok no	07. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	96. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Parke olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-8-2021-21:25

webtapu

Kaydı Oluşturan: DENİZ ARSLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182521453544	2021003096335304	45354

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	104/15
Taşınmaz Kimlik No:	5372823	AT Yüzölçüm(m2):	42342.45
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YASSIHÖYÜK Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2650	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Odunpazarı - 24-06-2021 14:47 - 24224	-
Beyan	Diğer (Konusu: 5807 S.Y. NIN 3.MADDESİ; Taşınmazın icra yoluyla satışı	(SN:8014021)	Odunpazarı -	-

	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 yapabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşusatılması halinde kredi alacaklısı kuruluş,satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere engeç iki yıl içersinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7430005471	19-07-2016 16:33 - 22564	
Beyan	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)	(SN:8014021) ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7430005471	Odunpazarı - 19-07-2016 16:33 - 22564	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
599000150	(SN:8305251) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42342.45	42342.45	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 09-08-2021 30608	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **rTFPsKjP3E** kodunu Online İşlemler

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 25-8-2021-21:26

webtapu

Kaydı Oluşturan: DENİZ ARSLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182521453544	2021003096335304	45354

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	104/16
Taşınmaz Kimlik No:	5372824	AT Yüzölçüm(m2):	26770.41
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YASSIHÖYÜK Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2651	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Odunpazarı - 24-06-2021 14:47 - 24224	-

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
389854963	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26770.41	26770.41	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-07-2017 22801	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 145.040,5 YTL . bedel karşılığında.	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3456448) ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7430005471	Eskişehir 3.Bölge (Kapatildi) - 08-05-2007 15:44 - 8293	

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
342892163	104	15	İ25A24D3A	-	Bina Ana Giriş	-	-	33	2168851604	-	Fabrika	Özel	İskan	-	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2168851604

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
345293930	104	15	İ25A24D3A	-	Bina Tali Giriş	-	-	31	2171251529	-	Binalar	Özel	MAKS Sürecinde	-	Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2171251529

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	ESKİŞEHİR
İlçe:	ODUNPAZARI
Mahalle/Köy:	YASSIHÖYÜK
Mevki:	
Ada: 104	Parsel: 15
Yüz Ölçümü: 42.342,45 m2	Cilt/Sayfa No: 27 - 2650
Niteliği:	KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	42.342,45

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yeni

İli ESKİŞEHİR
İlçesi ODUNPAZARI
Mahallesi YASSIHÜYÜK
Köyü
Sokağı
Mevkii

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	I25A24D3A	104	16	26	770,41 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: KARKAS FABRİKA BİNASI VE ARSASI

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 5372824

Edinme Sebebi: Tamamı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
Geri Alım Hakkı: 145.040,5 YTL . bedel karşılığında. LEHTAR: ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEYHTAR :EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :08/05/2007 - 8293

Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		22801	27	2651		18/07/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Caner ÖRSEL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mükiyetin geri alma hakkının terkini için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 29.09.2017 No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Barış Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400203

Tarih : 27.09.2004

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 **Belge No: 2019-01.2446**

Sayın Deniz ARSLAN

(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.08.2021 / Öİ -2021.629
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhöyük Mahallesi sınırları dâhilindeki 118 ada 1 parselde yer alan fabrika değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 75. YIL OSB Mahallesi, Şehitler Bulvarı, No:14 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 02.09.2021, Rapor Tarihi: 07.09.2021, Rapor No: Öİ-2021.629
Arsa Yüzölçümü (m^2)	17.149,07 m^2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 10.045 m^2 Mevcut: 10.706 m^2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 23.08.2021 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 07.09.2021 tarihinde Öİ-2021.629 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1–2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda yer alan (Uluslararası Değerleme Standartları) ve formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.
Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kâğıtları ile desteklendiği değerleme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerleme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

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

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barış Can KÜÇÜK (SPK Lisans No: 407368) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontroledilmiştir.

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 02.09.2021, Rapor tarihi 07.09.2021'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nın 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 07.09.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

kişilerce talep edilen değerleme 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 yıllar arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00
F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhöyük Mahallesi sınırları dâhilindeki 118 ada 1 parsel üzerindeki fabrika taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

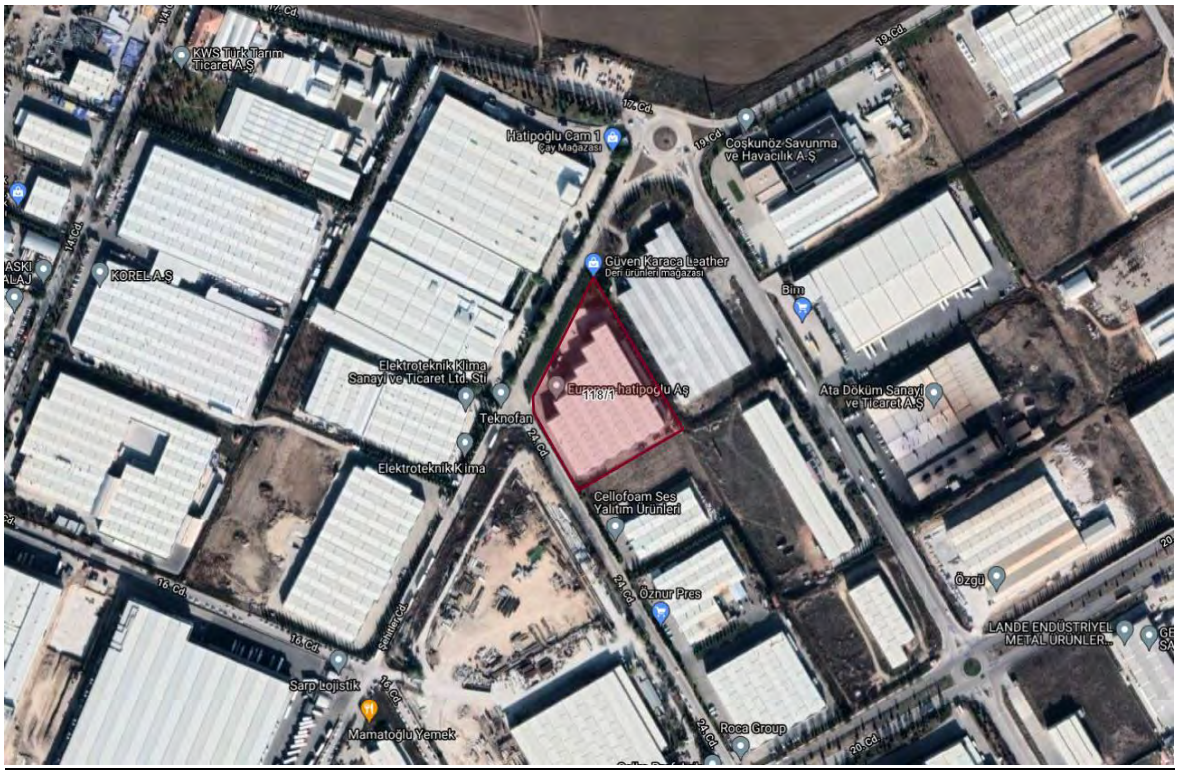
3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 25.08.2021 tarihinde ve 21:27 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kaydında yer alan "geri alım hakkı şerhinin" bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

22 Mart 2008 tarihli resmi gazetede yayımlanan 5747 sayılı yasa ile merkez ilçe kaldırılarak Odunpazarı ve Tepebaşı adıyla 2 yeni ilçe kurulmuştur. Odunpazarı İlçe şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. İlçe sınırları içerisinde 85 mahalle yer almaktadır. Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin güney, güney-batısında bulunmaktadır. Odunpazarı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın güneyinde kalmaktadır. İlçenin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 415.230'dur. İlçenin yaklaşık 10 km. doğusunda 1969 yılında Eskişehir Sanayi Odası'nın öncülüğünde kurulan Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi İlk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m²'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m²'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m²'ye çıkarılmıştır. Eskişehir'deki sanayileşmenin son yıllarda ivme kazanması sonucunda, bölgenin genişletilmesi kararı alınmıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir. Bölgenin toplam alanı 2018 yılında ise 32,406,000 m2 ye ulaşmıştır.
OSB alanının tarihsel gelişimi içindeki en önemli kilometre taşlarından ilki, 1997 yılında temeli atılan ve inşa çalışmalarına başlanan "Bilim Parkı"dır. Bu alan içindeki "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi", 10 Nisan 2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "2003/5390 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile yasal olarak kurulmuştur. 2004 yılında ilk, 2005 yılında ikinci piramit bina, 2008 yılında Yazılım Kule hizmete açılarak hem Türkiye hem de Eskişehir sanayiinin bilimsel ve teknolojik gelişimine önemli katkılar sağlayacak firmaların yer alacağı tesisler kullanıma açılmıştır. Bölge içindeki diğer bir önemli yatırım ise 1998 yılında faaliyete geçen "Doğalgaz Elektrik Santrali"dir. İlk ünitesi 40 MW gücünde olan santral, OSB'deki tüm kuruluşların

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	2019***	2020 P.
BÜYÜME			
GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) (Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0
FİYAT (Yüzde Değişme)			
GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	
Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5
ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON $)			
İHRACAT (FOB) (Bavul Ticareti Hariç) (GTS)**	177.169	180.839	190.000
İTHALAT (CİF) (GTS)**	231.152	210.343	231.500
DIŞ TİCARET DENGESİ	-53.983	-29.504	-41.500
CARİ İŞLEMLER DENGESİ	-20.745	8.691	-9.566
CARİ İŞLEMLER DENGESİ / GSYH (%)	-2,6	1,2	-1,2
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)*			

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 TANMLI 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 kullandırılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19’un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

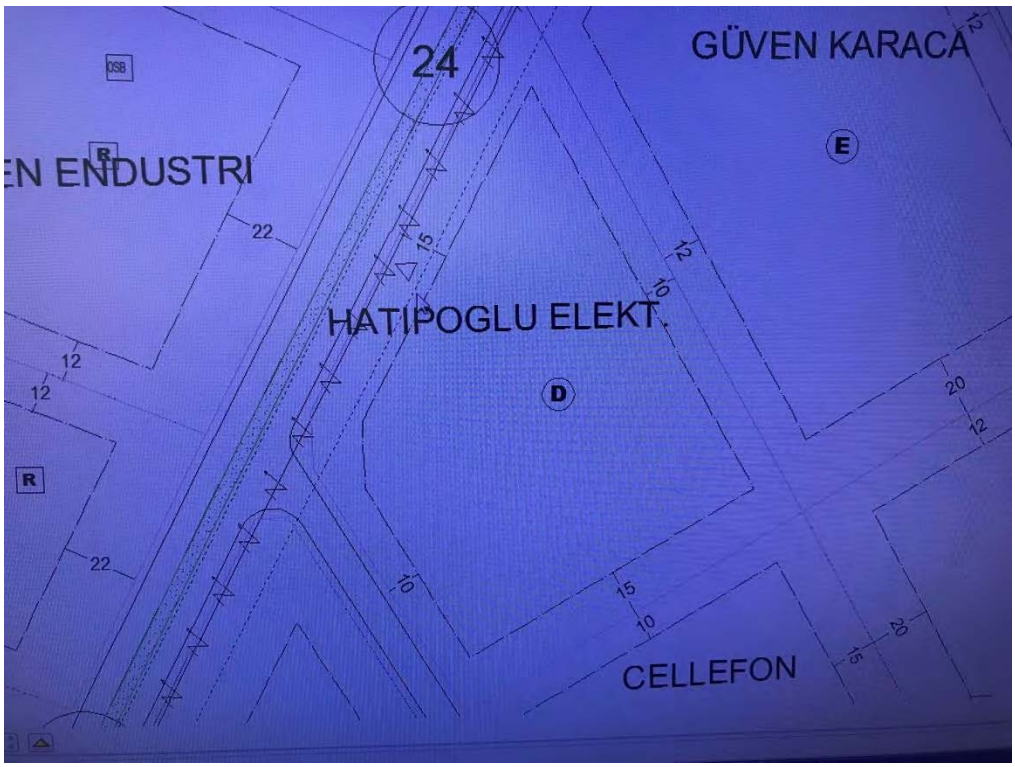
Parsel sınırları istinat duvarı üzeri tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel etrafı ve batı cephesinden geçen enerji nakil hatları çekme mesafesi bölümleri yerler çimlendirilerek ağaçlar dikildiği görülmüştür. Parselin yapılar dışında kalan bölümünde zeminler sıkıştırılmış saha betonu ile kaplıdır. Çevre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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

Bu değerleme 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 değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme 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 değerleme raporu aşağıdaki olağan dışı varsayımlar ve hipotetik şartlarla hazırlanmıştır.

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Parselin köşe konumlu olması
- Yapıların bakımlı olması

4-7–2 Olumsuz Faktörler
- Aykırı imalatların bulunması

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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.

<u>Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;</u>

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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.
Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

<u>EMSALLER</u>

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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^2 olarak hesap edilmiş olmakla birlikte yuvarlatılmış halde 500.TL/m^2 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^2 birim fiyatları belirlenmiştir.

4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa m2 fiyatlarının 450-530 TL/m^2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.
Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.
Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerleme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder. Değerlemede bu yöntem kullanılmıştır.

Değerleme konu taşınmaz için değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

118 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	575.000 ₺
Toplam yapı alanı	10045			**TOPLAM**	**20.610.000 ₺**

118 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Sundurma Alanlı	606	IA	240	145.440 ₺	145.000 ₺
Trafo Binası	30	IIB	900	27.000 ₺	25.000 ₺
Kamelya	25	IA	250	6.250 ₺	5.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	600.000 ₺
Toplam yapı alanı	10706			**TOPLAM**	**20.810.000 ₺**

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:
- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.
Değerleme konusu taşınmazların yapılaşmış olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;
- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

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

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

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

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

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

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 8.3040 TL; KDV Oranı %18 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Barış Can Küçük	Deniz ARSLAN	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:407368	SPK Lisans No:400203	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

118 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	575.000 ₺
Toplam yapı alanı	10045			**TOPLAM**	**20.610.000 ₺**

118 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**YAPI SINIFI VE AMRT.**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	17149,07	-	500	8.574.535 ₺	8.575.000 ₺
Fabrika Yapısı	9535	IIC	1100	10.488.500 ₺	10.490.000 ₺
İdari Bina Yapısı	510	IIIB	1900	969.000 ₺	970.000 ₺
Sundurma Alanlı	606	IA	240	145.440 ₺	145.000 ₺
Trafo Binası	30	IIB	900	27.000 ₺	25.000 ₺
Kamelya	25	IA	250	6.250 ₺	5.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				570.000 ₺	600.000 ₺
Toplam yapı alanı	10706			**TOPLAM**	**20.810.000 ₺**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

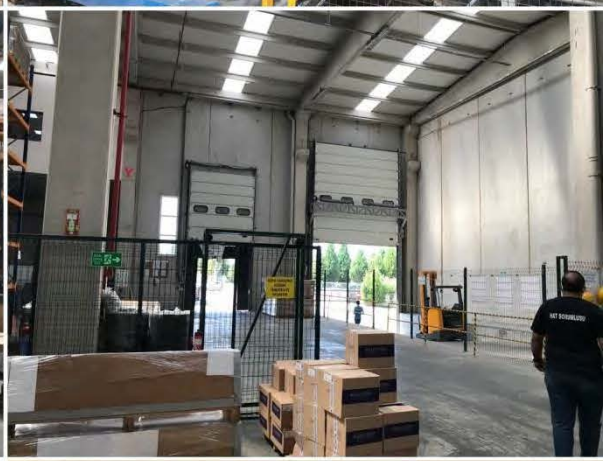
EKLER

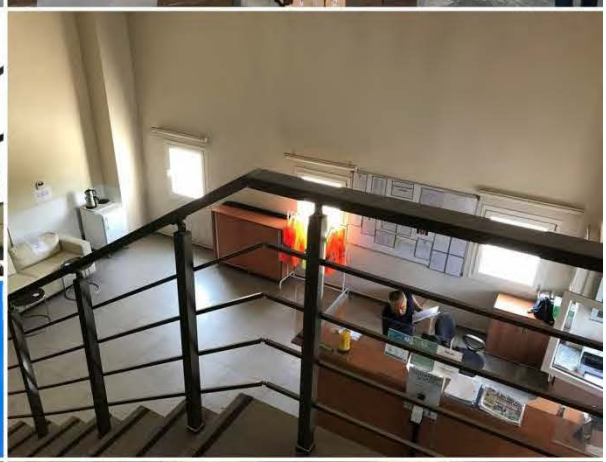
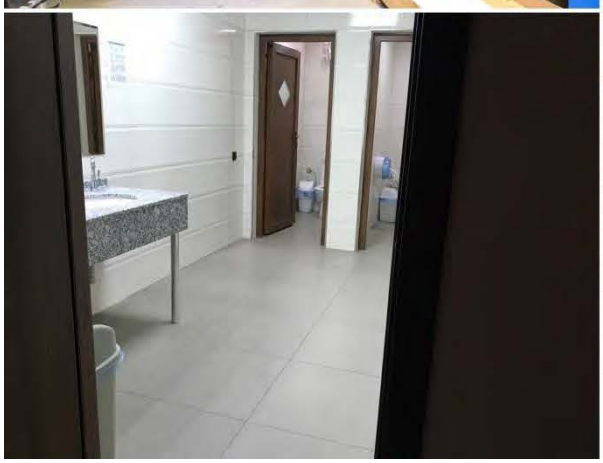
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

PROJE

SİM PROJE
TEKNİK MÜŞAVİRLİK
SİM PROJE TEKNİK MÜŞAVİRLİK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	Y.DENETİM	
	STATİK	
	TESİSAT	
	ELEKTRİK	KÖRFEZ MÜHENDİSLİK
	YANGIN	-
	ZEMİN ETÜT	

BU PROJEDEKİ TASARICI SİSTEM , MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR,5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ KİMLİĞİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TASARICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

EOSB ONAYLARI

BÜŞRA NUR MUTLU
MİMAR
SİCİL NO:44315

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

ODA ONAYI

Y.DENETİM ONAYI
YÖNTEM YAPI DENETİM SAN. ve TİC. A.Ş.
Sengül GÜVEN

UYGUNDUR

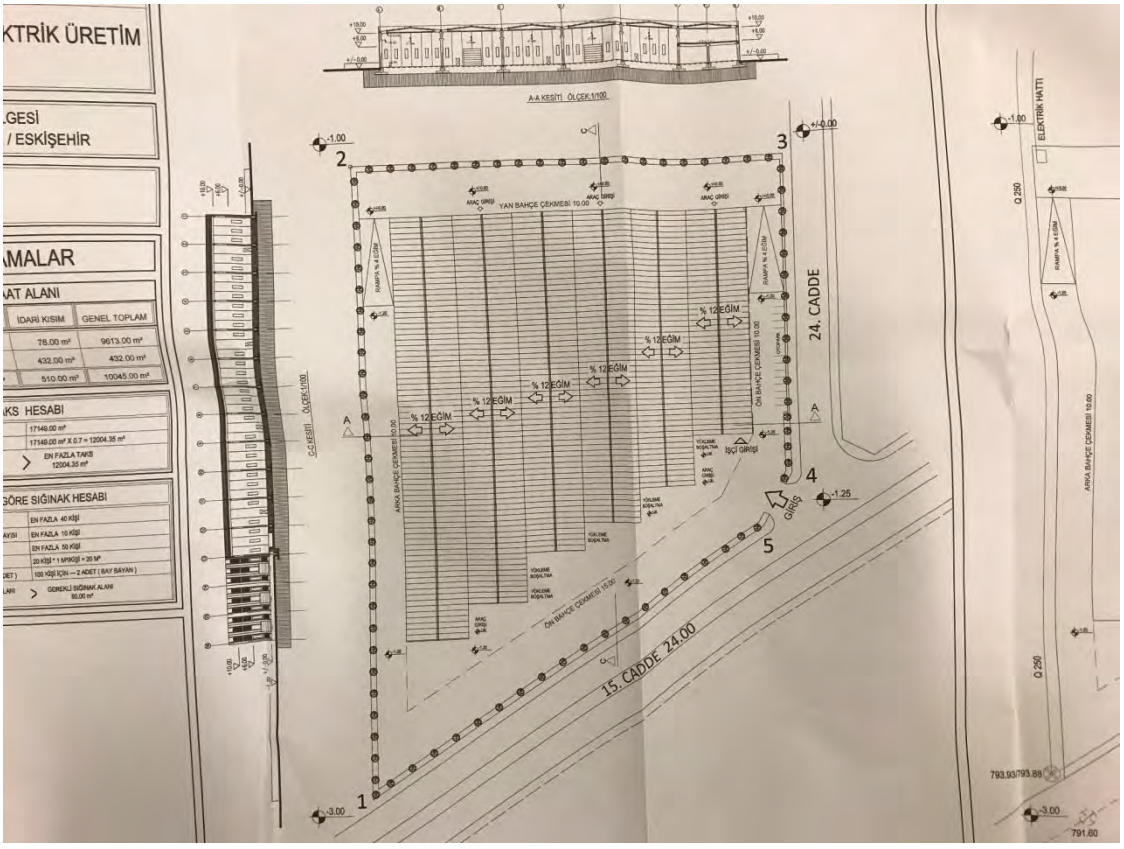
A	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANIN		B	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	
1	VERGİ DAİRESİ	YUNUSEMRE	11	VERGİ DAİRESİ	ESKİŞEHİR
2	SİCİL NO	1150689053	12	SİCİL NO	459 003 1804
3	SOYADI	SİM PROJE TEKNİK MÜŞAVİRLİK	13	SOYADI	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEM
4	ADI	SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	14	ADI	SAN. VE TİC. A.Ş.
5	BABA ADI			15 Mahalle veya Semt	OSB
6	DOĞUM TARİHİ	1967	A	16 Cadde veya Sokak	17. CADDE
7	DOĞUM YERİ İL	ESKİŞEHİR	D	17 Kapı Numarası	NO:33
	DOĞUM YERİ İLÇE	MERKEZ	R	18 Daire Numarası	
8	MESLEĞİ	MİMAR	S	19 İL	ESKİŞEHİR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI		20 İLÇE	MERKEZ
10	ODA SİCİL NO	23635	C	YAPILAN İŞİN	
Plan , Proje , Resim ve Hesapları Yapanın Adı Soyadı =AYDIN KÖSE T.C.Kimlik NO=21661979078 İmzası			21	ÇEŞİDİ	
			22	ODA PROJE KAYIT NO	
			23	ADA NO 118	PARSEL NO 1

YAPININ	SAHİBİ	HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULANIM AMAÇI	FABRİKA

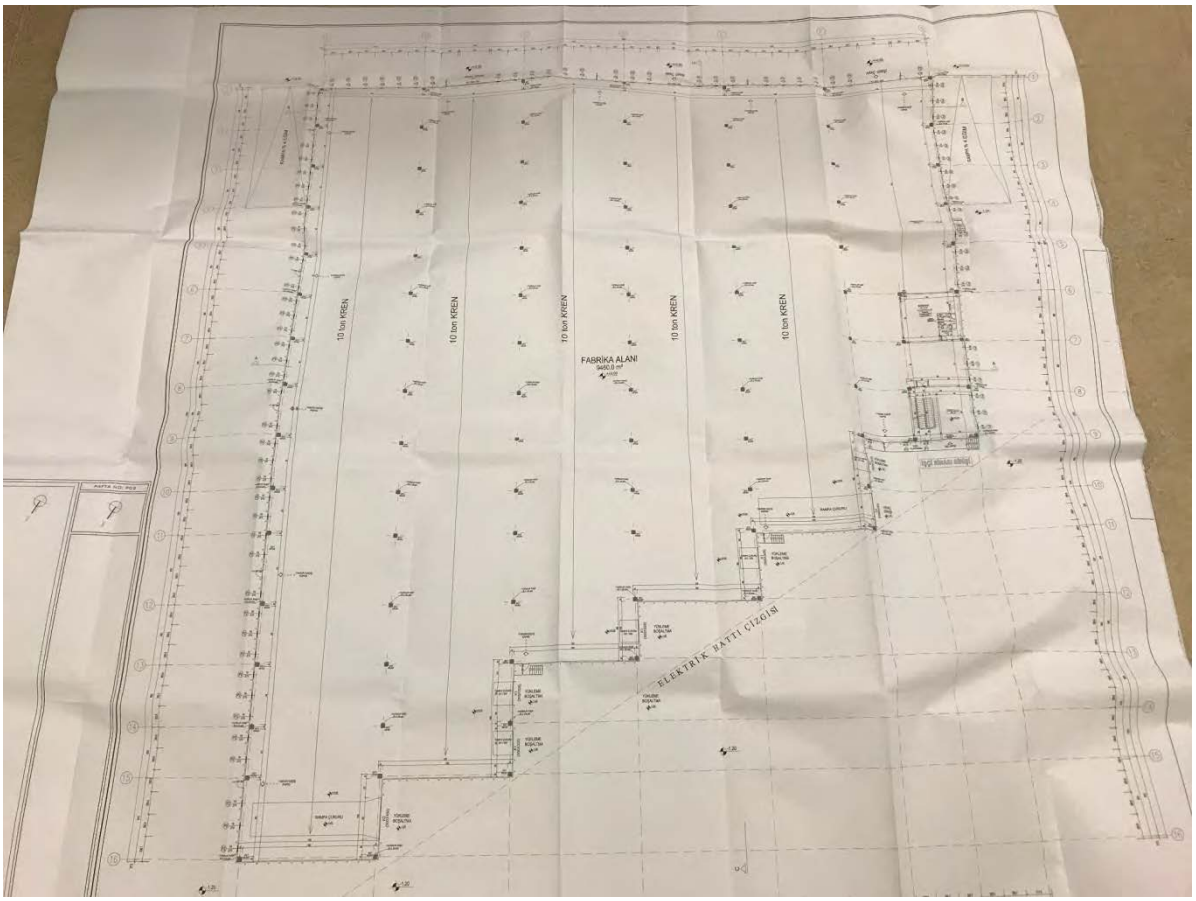
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NUMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	O.S.B.	15. VADDE	I25A24D3D	118	1

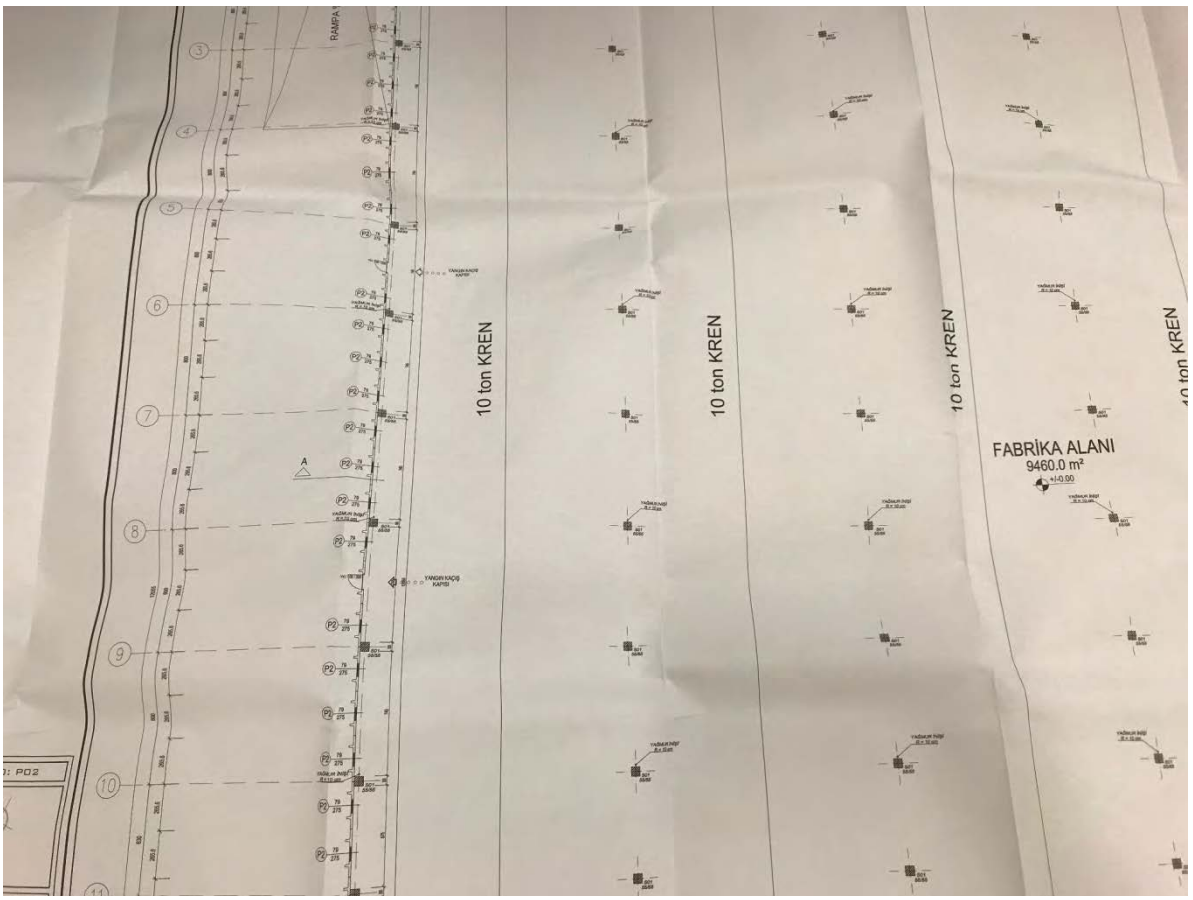
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan M2	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yüksekllik	Hareketli Yük kg/m2
	II / III	II	C / B	1	10045.00	-	PREFABRİK BETONARME			

M MİMARİ UYGULAMA PROJESİÖLÇEK= 1/100 - 1/20

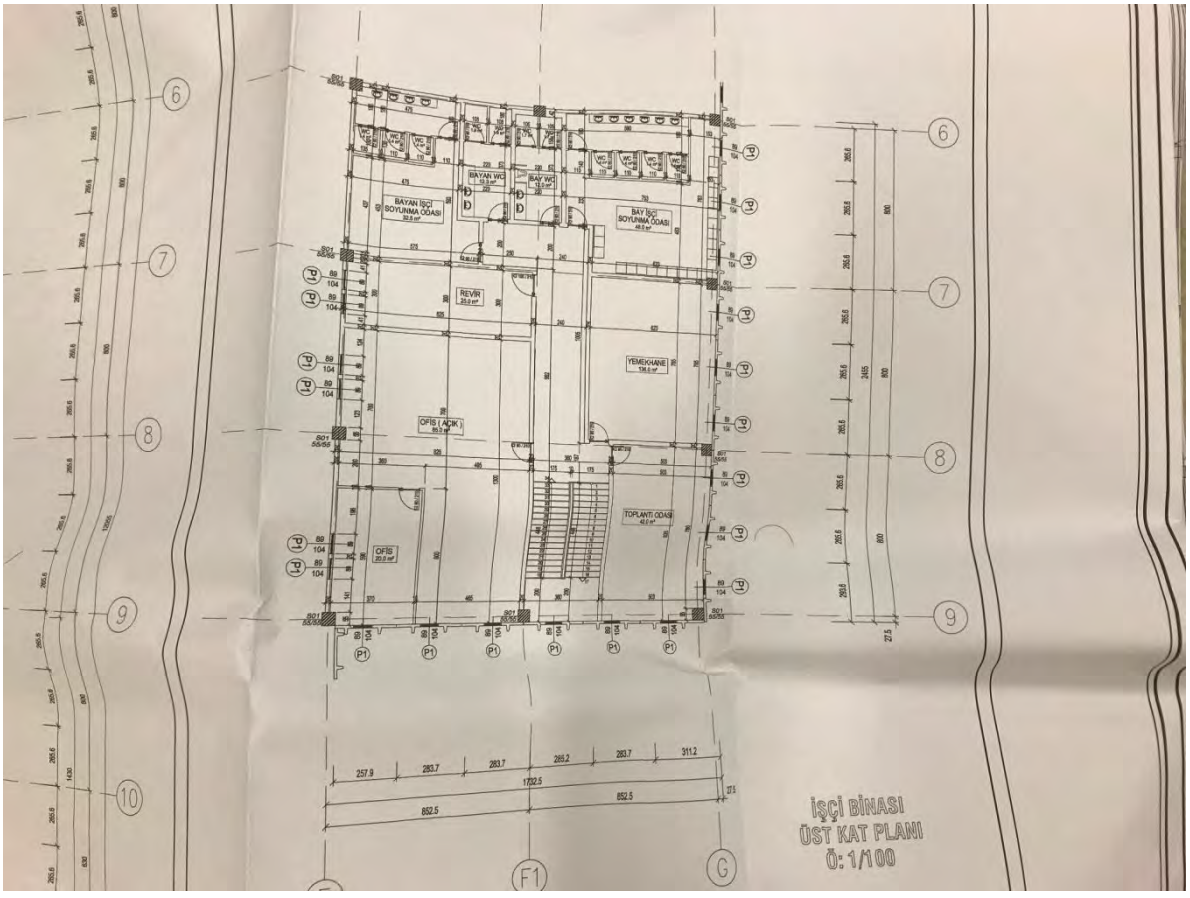


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

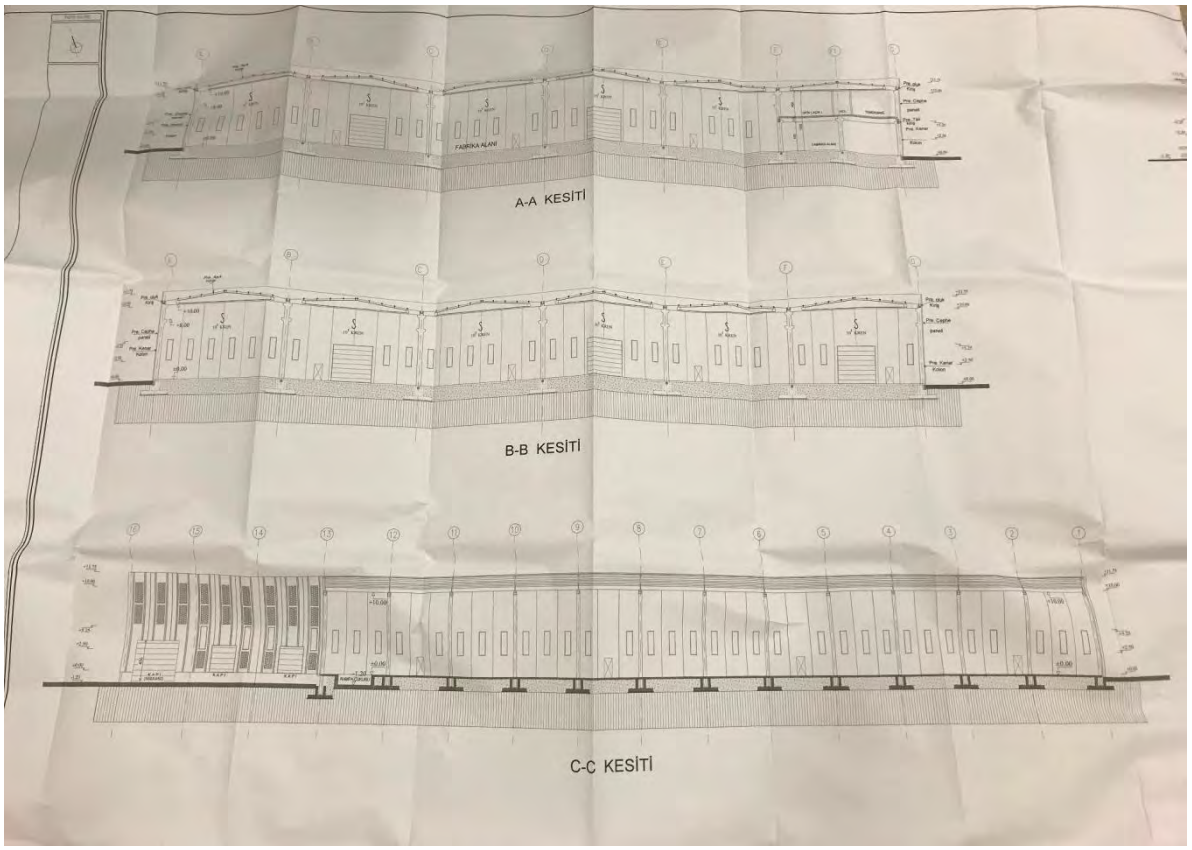


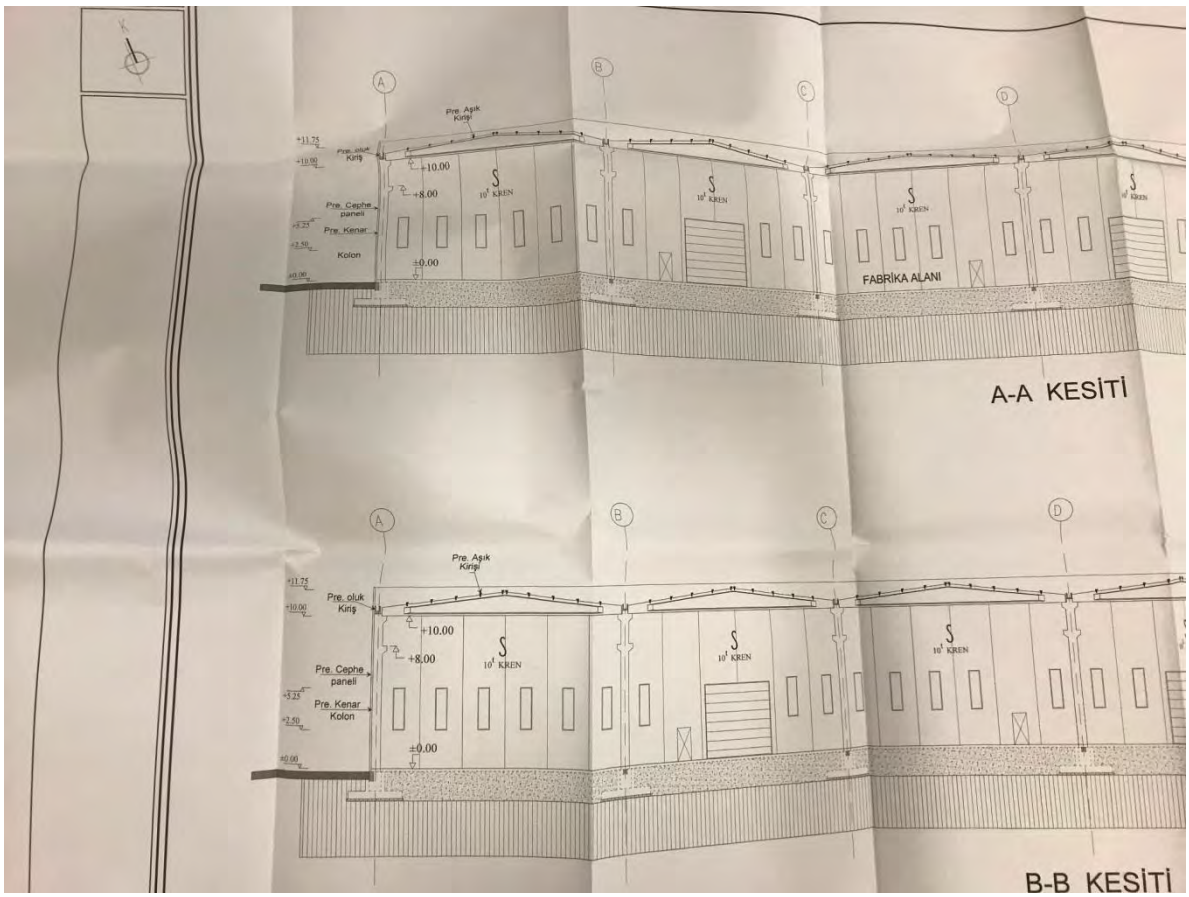


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

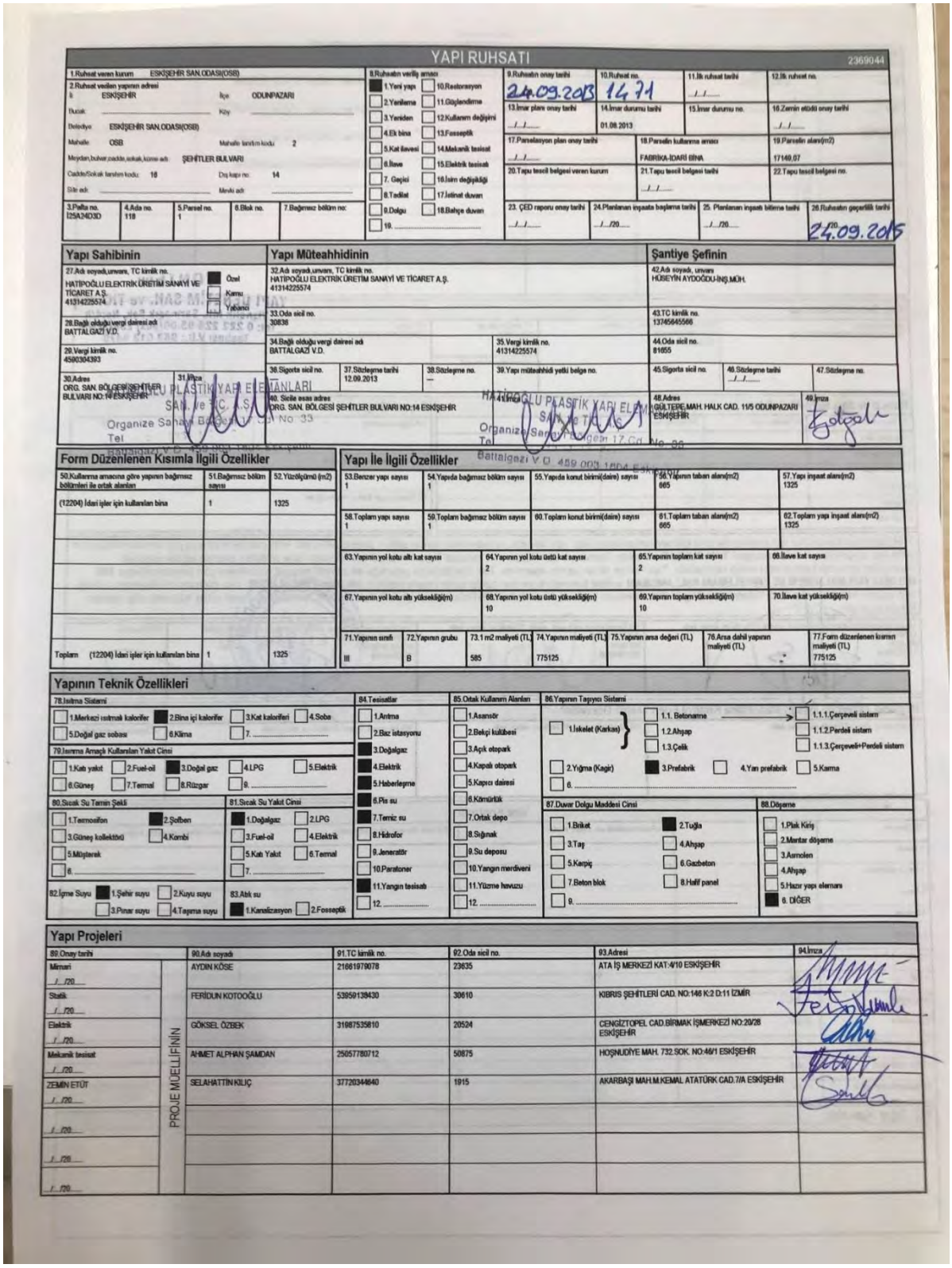


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

2369044

1.Ruhsat veren kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)	8.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı	9.Ruhsatın onay tarihi: 24.09.2013	10.Ruhsat no: 14 71	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no.
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl ESKİŞEHİR İlçe ODUNPAZARI; Mevkii adı; Köy; Belediye ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB); Mahalle OSB; Mahalle tanıtım kodu 2; Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı ŞEHİTLER BULVARI; Cadde/Sokak tanıtım kodu 18; Dış kapı no 14; Site adı; Mevki adı	13.İmar plan onay tarihi	14.İmar durumu tarihi: 01.08.2013	15.İmar durumu no.	16.Zemin etüdü onay tarihi	
	17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı: FABRİKA-İDARİ BİNA		19.Parselin alanı(m2): 17149,07	
	20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no.	
3.Pafta no. I25A24D3D; 4.Ada no. 118; 5.Parsel no. 1; 6.Blok no.; 7.Bağımsız bölüm no:	23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 24.09.2015	

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 4131422557 4 — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BATTALGAZİ V.D.
29.Vergi kimlik no.: 4580304393
30.Adres: ORG. SAN. BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO: 14 ESKİŞEHİR
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 41314225574
33.Oda sicil no.: 30838
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BATTALGAZİ V.D.
35.Vergi kimlik no.: 4131422557 4
36.Sigorta sicil no.
37.Sözleşme tarihi: 12.09.2013
38.Sözleşme no.: —
39.Yapı müteahhidi yetki belge no.
40.Sicile esas adres: ORG. SAN. BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO:14 ESKİŞEHİR
41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: HÜSEYİN AYDOĞDU-İNŞ.MÜH.
43.TC kimlik no.: 13745645566
44.Oda sicil no.: 81655
45.Sigorta sicil no.
46.Sözleşme tarihi
47.Sözleşme no.
48.Adres: (GÜLTEPE,MAH. HALK CAD. 11/5 ODUNPAZARI ESKİŞEHİR
49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(12204) İdari işler için kullanılan bina	1	1325
Toplam (12204) İdari işler için kullanılan bina	1	1325

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		665	1325
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		665	1325

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	2	2	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**
	10	10	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	585	775125			775125

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer / 2.Bina içi kalorifer / 3.Kat kaloriferi / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.
79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğal gaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Termal / 8.Rüzgar / 9.
80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Şofben / 3.Güneş kollektörü / 4.Kombi / 5.Müştarek / 6.
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel-oil / 4.Elektrik / 5.Katı Yakıt / 6.Termal / 7.
82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşıma suyu
83.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Anten / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Pis su / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kömürlük / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yüzme havuzu / 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1. Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik / 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yarı prefabrik / 5.Karma / 6.

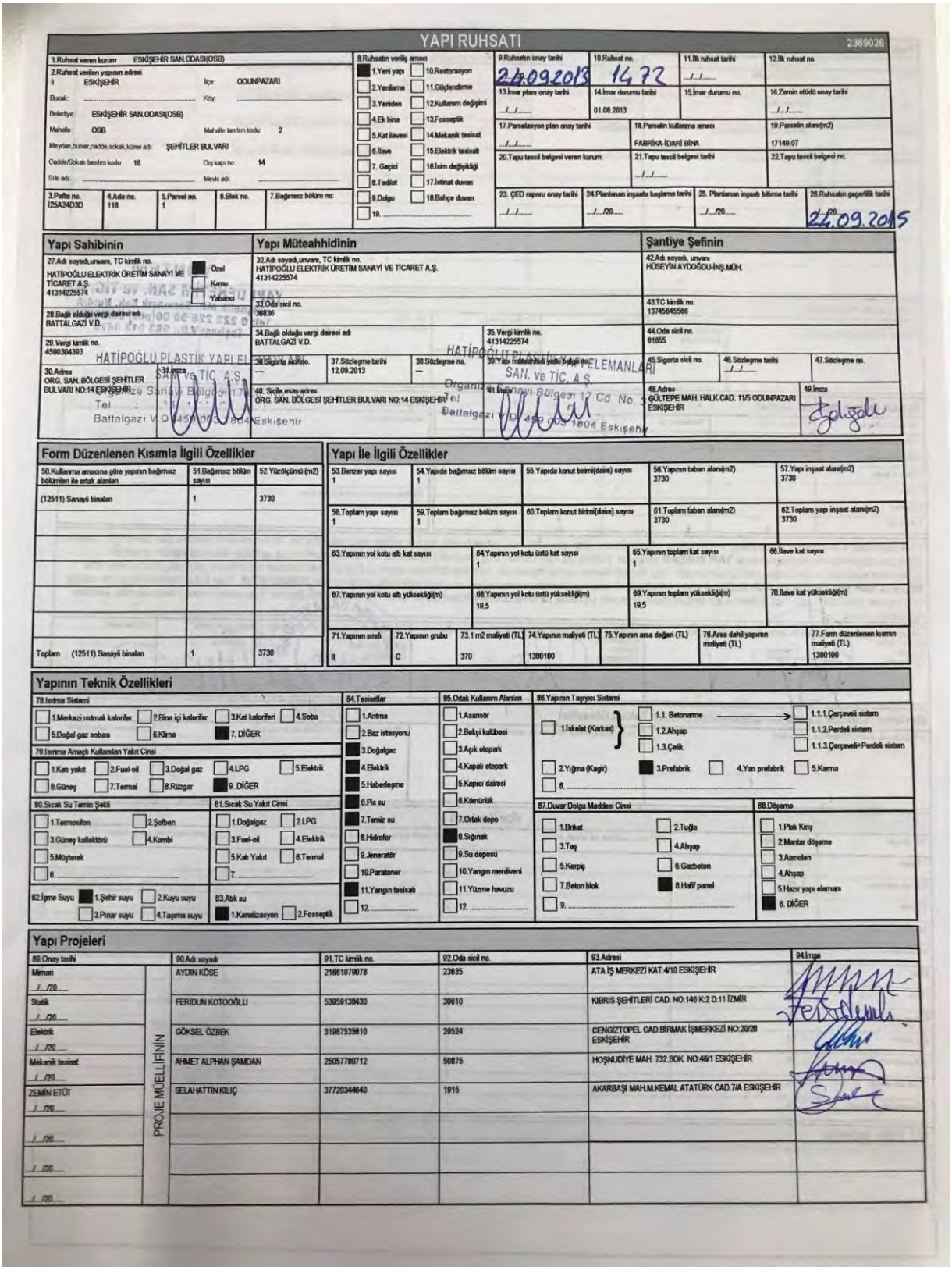
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Karpiç / 6.Gazbeton / 7.Beton blok / 8.Hafif panel / 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş / 2.Mantar döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı elemanı / 6. DİĞER

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adresi	94.İmza
Mimari /../20..	PROJE MÜELLİFİNİN	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	ATA İŞ MERKEZİ KAT:4/10 ESKİŞEHİR	
Statik /../20..		FERİDUN KOTOOĞLU	53959138430	30610	KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. NO:146 K:2 D:11 İZMİR	
Elektrik /../20..		GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	CENGİZTOPEL CAD.BİRMAK İŞMERKEZİ NO:20/28 ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat /../20..		AHMET ALPHAN ŞAMDAN	25057780712	50875	HOŞNUDİYE MAH. 732.SOK. NO:46/1 ESKİŞEHİR	
ZEMİN ETÜT /../20..		SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH.M.KEMAL ATATÜRK CAD.7/A ESKİŞEHİR	
/../20..						
/../20..						
/../20..						

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

2369026

1.Ruhsat veren kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)	8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı	9.Ruhsatın onay tarihi: 24.09.2013	10.Ruhsat no: 1472	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no.
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ESKİŞEHİR; İlçe: ODUNPAZARI; Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB); Mahalle: OSB; Mahalle tanıtım kodu: 2; Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI; Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16; Dış kapı no: 14; Site adı: ; Mevki adı:	2.Yenilerne; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı; 19.	13.İmar plânı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi: 01.08.2013	15.İmar durumu no.	16.Zemin etüdü onay tarihi
3.Pafta no: I25A24D3D	4.Ada no: 118	5.Parsel no: 1	6.Blok no.	7.Bağımsız bölüm no:	17.Parselasyon plan onay tarihi
18.Parselin kullanma amacı: FABRİKA-İDARİ BİNA	19.Parselin alanı(m2): 17149,07	20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no.	23. ÇED raporu onay tarihi
24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 24.09.2015			

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 41314225574 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BATTALGAZİ V.D.

29.Vergi kimlik no.: 4590304393

30.Adres: ORG. SAN. BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO:14 ESKİŞEHİR

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 41314225574

33.Oda sicil no.: 30836

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BATTALGAZİ V.D.

35.Vergi kimlik no.: 41314225574

36.Sigorta Aktifo.: —

37.Sözleşme tarihi: 12.09.2013

38.Sözleşme no.: —

39.Yapı müteahhidi yetki belge no:

40. Sicile esas adres: ORG. SAN. BÖLGESİ ŞEHİTLER BULVARI NO:14 ESKİŞEHİR

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: HÜSEYİN AYDOĞDU-İNŞ.MÜH.

43.TC kimlik no.: 13745645566

44.Oda sicil no.: 81655

45.Sigorta sicil no.

46.Sözleşme tarihi

47.Sözleşme no.

48.Adres: GÜLTEPE MAH. HALK CAD. 11/5 ODUNPAZARI ESKİŞEHİR

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(12511) Sanayi binaları	1	3730
Toplam (12511) Sanayi binaları	1	3730

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3730	3730

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3730	3730

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	1	1	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	19,5	19,5	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	370	1380100			1380100

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7. DİĞER

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9. DİĞER

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kollektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

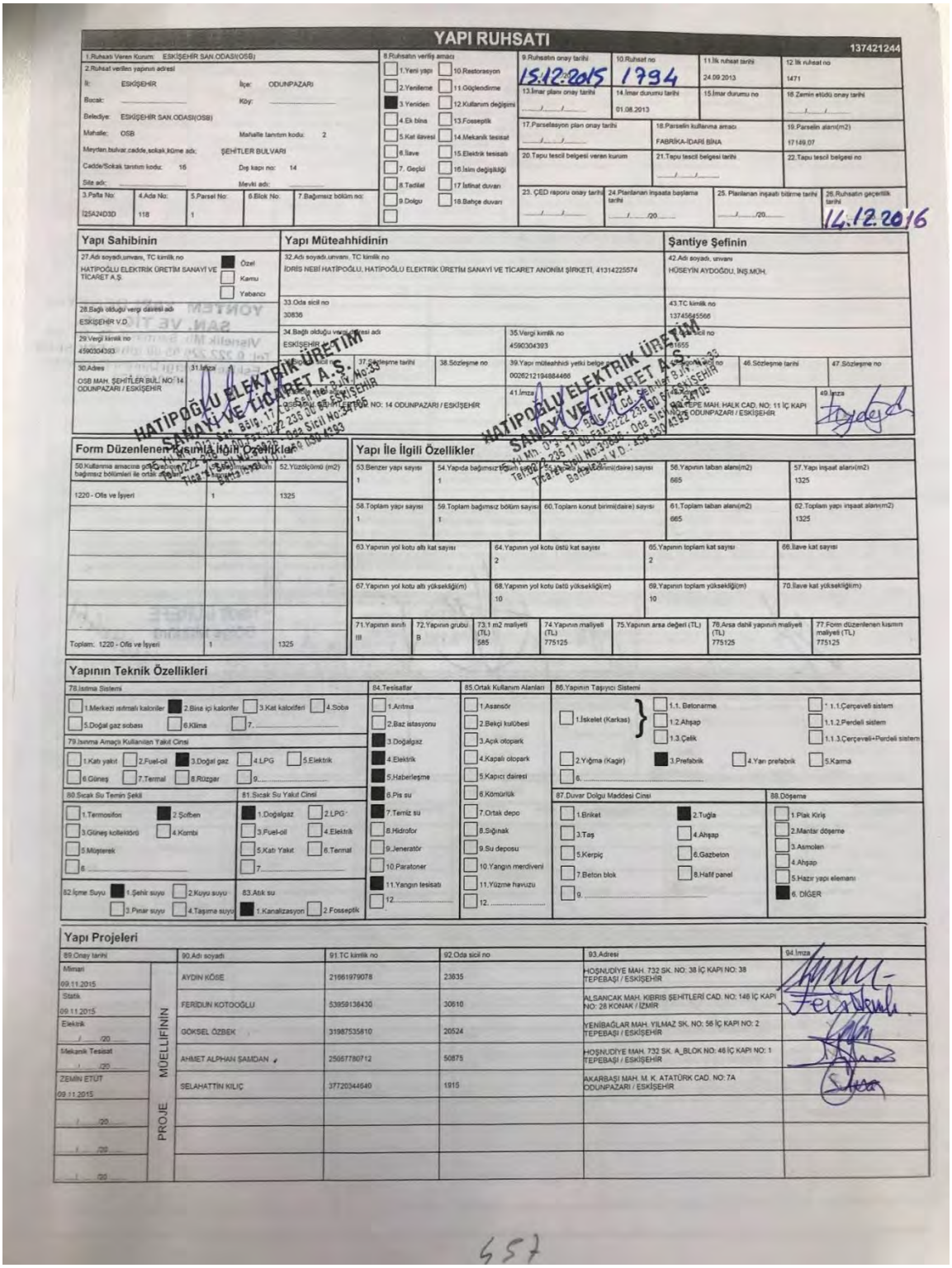
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6. DİĞER

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adresi	94.İmza
Mimari ../../20..	PROJE MÜELLİFİNİN	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	ATA İŞ MERKEZİ KAT:4/10 ESKİŞEHİR	
Statik ../../20..		FERİDUN KOTOOĞLU	53959138430	30610	KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. NO:146 K:2 D:11 İZMİR	
Elektrik ../../20..		GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	CENGİZTOPEL CAD.BİRMAK İŞMERKEZİ NO:20/28 ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat ../../20..		AHMET ALPHAN ŞAMDAN	25057780712	50875	HOŞNUDİYE MAH. 732.SOK. NO:46/1 ESKİŞEHİR	
ZEMİN ETÜT ../../20..		SELAHATTİN KILIÇ	37720344840	1915	AKARBAŞI MAH.M.KEMAL ATATÜRK CAD.7/A ESKİŞEHİR	
../../20..						
../../20..						
../../20..						

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

137421244

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)	8.Ruhsatın verilis amacı: 3.Yeniden	9.Ruhsatın onay tarihi: 15.12.2015	10.Ruhsat no: 1794	11.İlk ruhsat tarihi: 24.09.2013	12.İlk ruhsat no: 1471
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI Bucak: Köy: Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB) Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14 Site adı: Mevki adı:		13.İmar planı onay tarihi:	14.İmar durumu tarihi: 01.08.2013	15.İmar durumu no:	16.Zemin etüdü onay tarihi:
3.Pafta No: I25A24D3D	4.Ada No: 118	5.Parsel No: 1	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	17.Parselasyon plan onay tarihi:
18.Parselin kullanma amacı: FABRİKA-İDARİ BİNA	19.Parselin alanı(m2): 17149.07	20.Tapu tescil belgesi veren kurum:	21.Tapu tescil belgesi tarihi:	22.Tapu tescil belgesi no:	23. ÇED raporu onay tarihi:
24.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 14.12.2016			

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

29.Vergi kimlik no: 4590304393

30.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4

33.Oda sicil no: 30836

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

35.Vergi kimlik no: 4590304393

36.Müteahhitlik sicil no: 16555

37.Sözleşme tarihi

38.Sözleşme no

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0026212194884466

40.Sözleşme tarihi

41.İmza

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Sanayi Mh. 0. Sok. No:33 Tel:0222 235 11 06 Fax:0222 235 00 66 Sicil No:3136 Tic.Sic.No:4133 Bahçelievler V.D. 4590304393

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: HÜSEYİN AYDOĞDU, İNŞ.MÜH.

43.TC kimlik no: 13745645566

44.Müteahhitlik sicil no: 16555

45.Sözleşme no

46.Sözleşme tarihi

47.Sözleşme no

48.Adres: ÇAMLIKEPE MAH. HALK CAD. NO: 11 İÇ KAPI NO: 5 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	1325
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	1325

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Toplam konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		665	1325
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		665	1325

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	2	2	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	10	10	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	585	775125		775125	775125

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler, **2.Bina içi kaloriferler**, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, **3.Doğal gaz**, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, **2.Şofben**, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: **1.Doğalgaz**, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

82.İçme Suyu: **1.Şehir suyu**, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

83.Atık su: **1.Kanalizasyon**, 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, **3.Doğalgaz**, **4.Elektrik**, **5.Haberleşme**, **6.Pis su**, **7.Temiz su**, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, **11.Yangın tesisatı**, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), **3.Prefabrik**, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, **2.Tuğla**, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

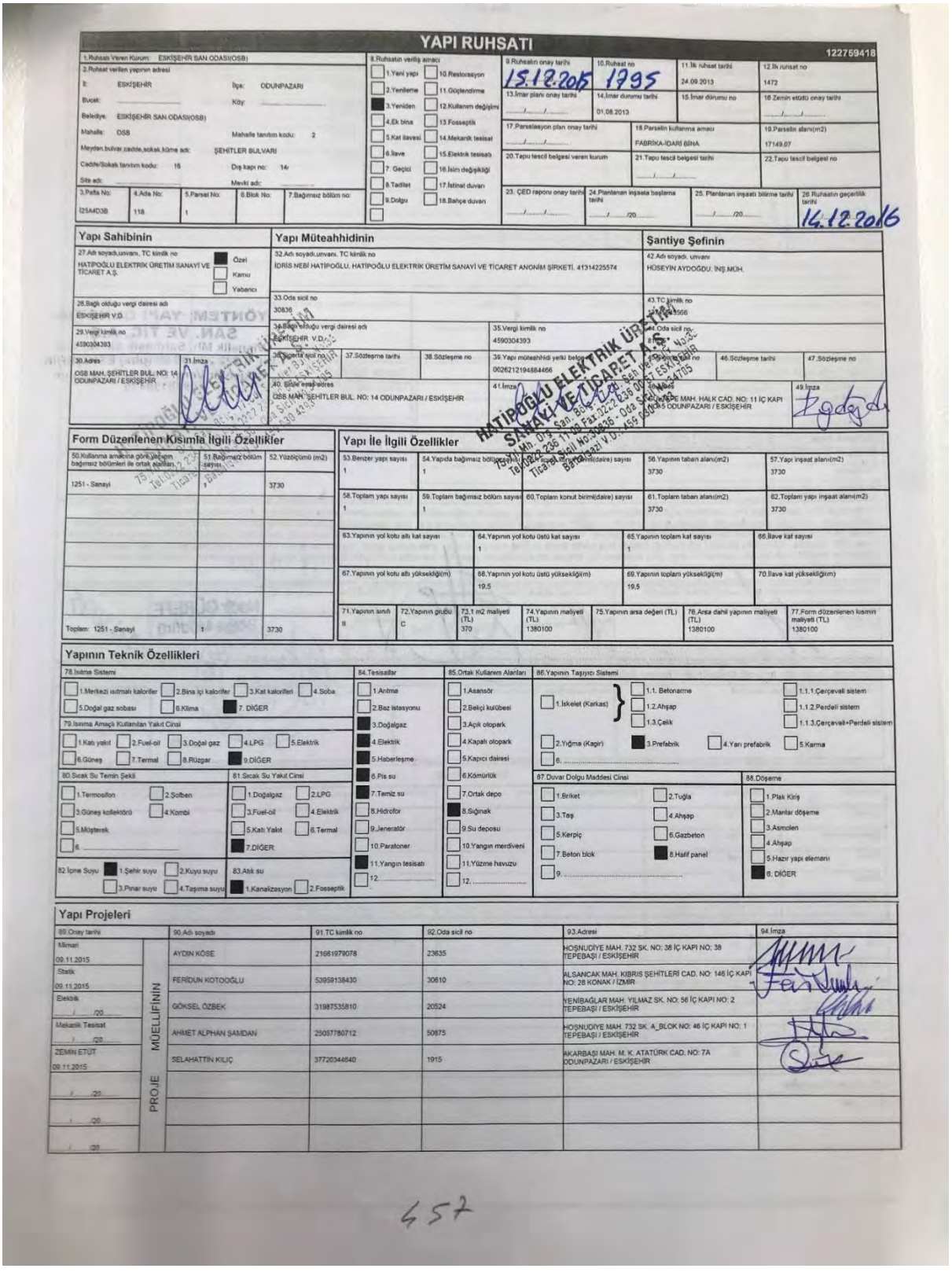
88.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, **6. DİĞER**

Yapı Projeleri

	89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 09.11.2015	AYDIN KÖSE	21661979078	23835	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Statik 09.11.2015	FERİDUN KOTOĞLU	53959136430	30610	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. NO: 146 İÇ KAPI NO: 28 KONAK / İZMİR	
	Elektrik /20	GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Mekanik Tesisat /20	AHMET ALPHAN ŞAMDAN	25057780712	50875	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. A_BLOK NO: 46 İÇ KAPI NO: 1 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	ZEMİN ETÜT 09.11.2015	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	/20					
	/20					
	/20					

457

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

122769418

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI
Bucak: Köy:
Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)
Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
I25A4D3B	118	1		

8.Ruhsatın verliş amacı
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7. Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
15.12.2015	1795	24.09.2013	1472
13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
	01.08.2013		
17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı		19.Parselin alanı(m2)
	FABRİKA-İDARİ BİNA		17149,07
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no
23. ÇED raporu onay tarihi	24.Plantanın inşaata başlama tarihi	25. Plantanın inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	14.12.2016

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
29.Vergi kimlik no: 4590304393
30.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4
33.Oda sicil no: 30836
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
35.Vergi kimlik no: 4590304393
36.Sicil/Ehliyet no:
37.Sözleşme tarihi:
38.Sözleşme no:
39.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 0026212194884666
40. Şube esas adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
41.İmza

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tic.Sic.No: 30836 - Oda Sic.No: 0047 ESKİŞEHİR
Vergi Dairesi: ESKİŞEHİR V.D. 4590304393

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: HÜSEYİN AYDOĞDU, İNŞ.MÜH.
43.TC kimlik no:
44.Oda sicil no:
45.Sicil/Ehliyet no:
46.Sözleşme tarihi:
47.Sözleşme no:
48.Adres: GÖLBAŞI MAH. HALK CAD. NO: 11 İÇ KAPI NO: 5 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi		3730
Toplam: 1251 - Sanayi	1	3730

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıdaki konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3730	3730

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3730	3730

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	1	1	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının topları yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	19,5	19,5	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	370	1380100		1380100	1380100

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
1.Merkezi ısıtmalı kaloriifer, 2.Bina içi kaloriifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. DİĞER

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.DİĞER

80.Sıcak Su Temin Şekli
1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi
1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.DİĞER

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

84.Tesisatlar
1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları
1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
1.İskelet (Karkas): 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik
2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

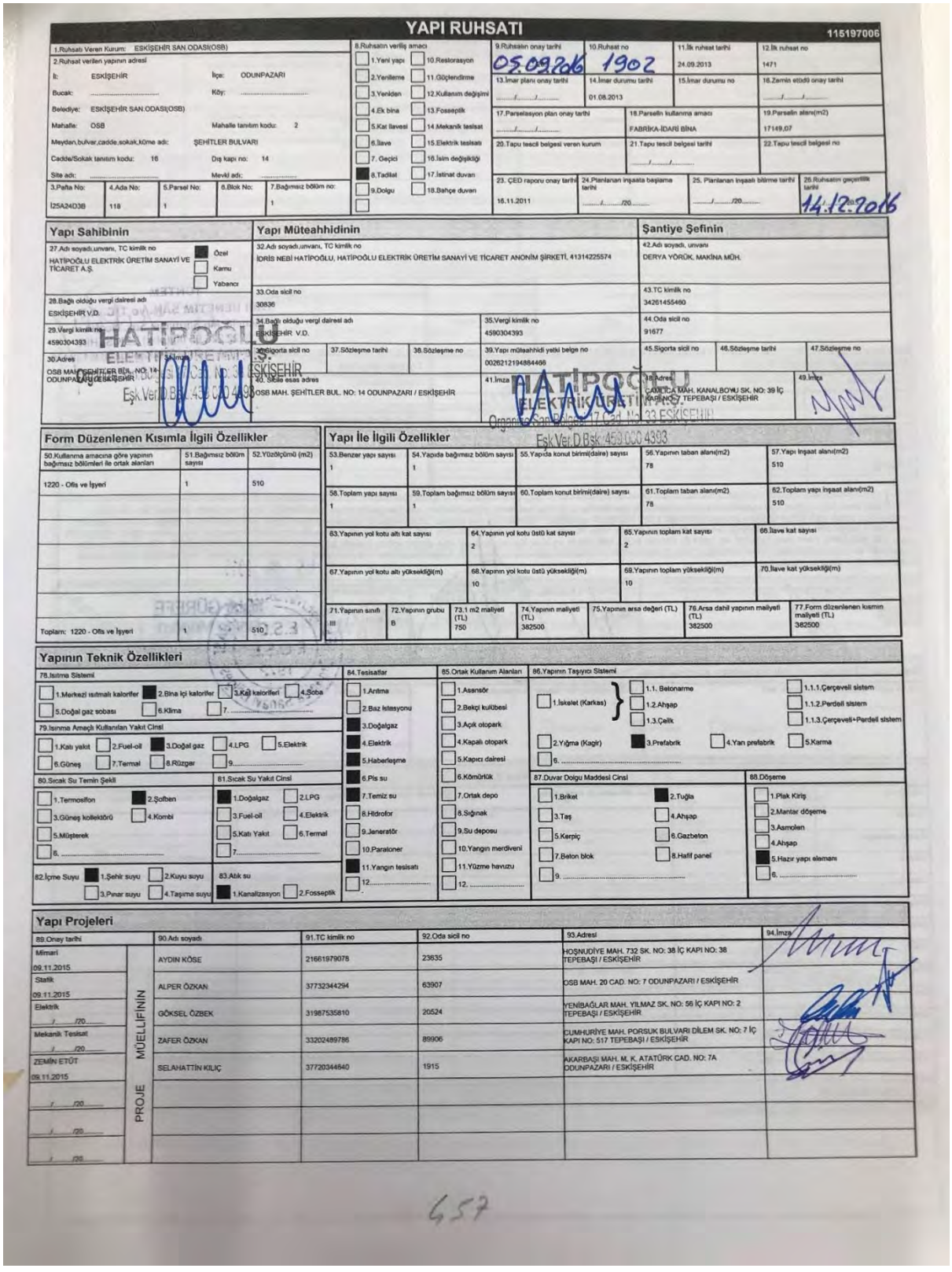
88.Döşeme
1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6. DİĞER

Yapı Projeleri

	89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 09.11.2015	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Statik 09.11.2015	FERİDUN KOTOOĞLU	53959138430	30810	ALSANCAK MAH. KIBRIS ŞEHİTLERİ CAD. NO: 146 İÇ KAPI NO: 28 KONAK / İZMİR	
	Elektrik /20	GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Mekanik Tesisat /20	AHMET ALPHAN ŞAMDAN	25057780712	50875	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. A_BLOK NO: 46 İÇ KAPI NO: 1 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	ZEMİN ETÜT 09.11.2015	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	/20					
	/20					
	/20					

452

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

115197006

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI
Bucak: Köy:
Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)
Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
İ25A24D3B	118	1		1

8.Ruhsatın verliş amacı: 9.Tadilat

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
05.09.2016	1902	24.09.2013	1471
13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
	01.08.2013		
17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı		19.Parselin alanı(m2)
	FABRİKA-İDARİ BİNA		17149,07
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no
23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
16.11.2011			14.12.2016

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
29.Vergi kimlik no: 4590304393
30.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR
31.İmza:

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4
33.Oda sicil no: 30836
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
35.Vergi kimlik no: 4590304393
36.Sigorta sicil no | 37.Sözleşme tarihi | 38.Sözleşme no
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0026212194884466
40.Şube esas adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
41.İmza:

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: DERYA YÖRÜK, MAKİNA MÜH.
43.TC kimlik no: 34261455460
44.Oda sicil no: 91677
45.Sigorta sicil no | 46.Sözleşme tarihi | 47.Sözleşme no
48.Adres: CADDİCA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR
49.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	510
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	510

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		78	510
58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		78	510

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	2	2	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	10	10	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	750	382500		382500	382500

Yapının Teknik Özellikleri

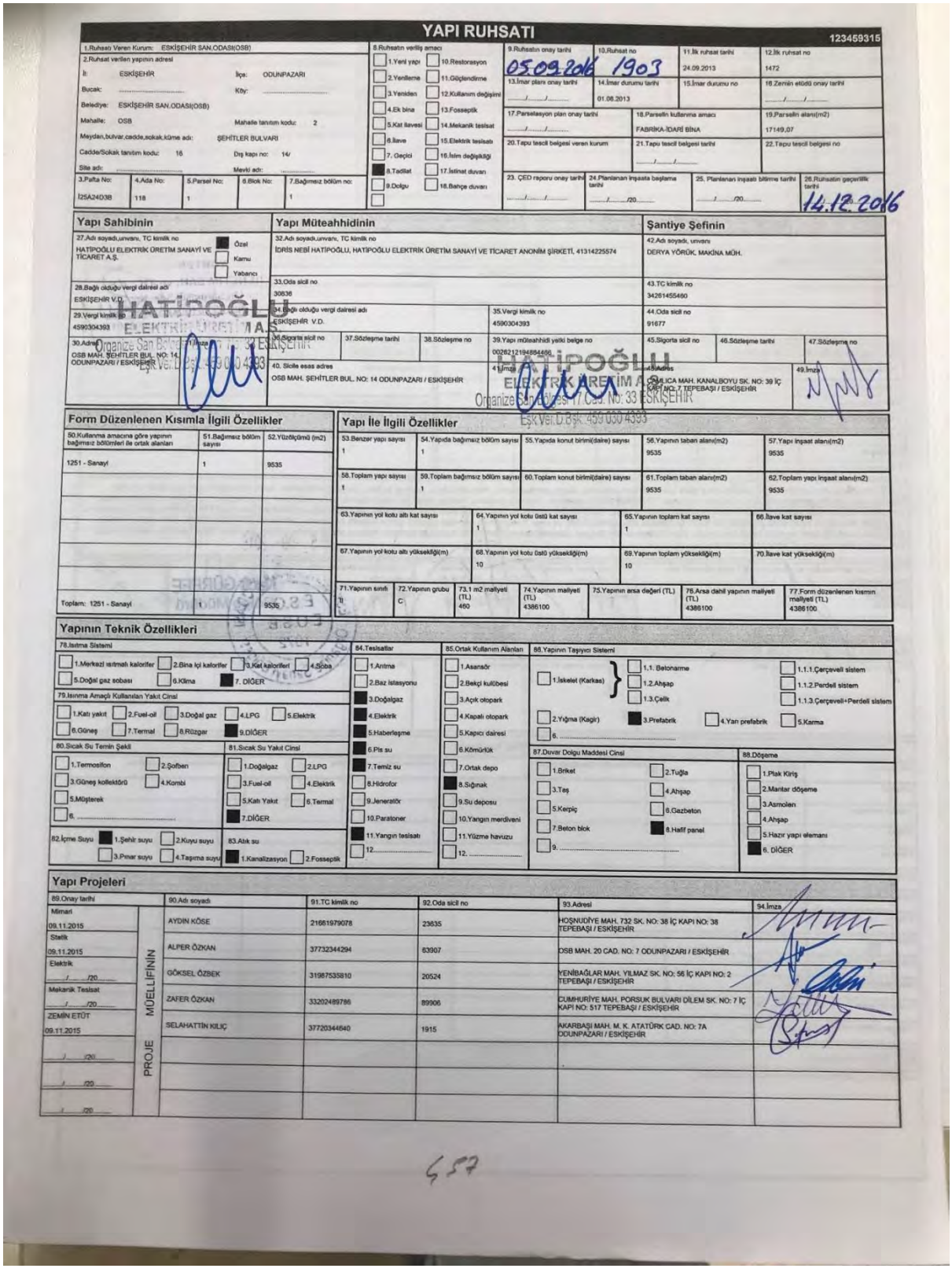
78.Isıtma Sistemi: 2.Bina içi kalorifer
79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 3.Doğal gaz
80.Sıcak Su Temin Şekli: 2.Şofben
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz
82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu
83.Atık su: 1.Kanalizasyon
84.Tesisatlar: 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 11.Yangın tesisatı
85.Ortak Kullanım Alanları: 3.Açık otopark
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 2.Tuğla
88.Döşeme: 5.Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 09.11.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 09.11.2015		ALPER ÖZKAN	37732344294	63907	OSB MAH. 20 CAD. NO: 7 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik __/__/20__		GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat __/__/20__		ZAFER ÖZKAN	33202489786	89906	CUMHURİYE MAH. PORSUK BULVARI DİLEM SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 517 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
ZEMİN ETÜT 09.11.2015		SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
__/__/20__						
__/__/20__						
__/__/20__						

457

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

123459315

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)				8.Ruhsatın veriliş amacı: 7. DİĞER		9.Ruhsatın onay tarihi: 05.09.2016	10.Ruhsat no: 1903	11.İlk ruhsat tarihi: 24.09.2013	12.İlk ruhsat no: 1472		
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ESKİŞEHİR; İlçe: ODUNPAZARI; Bucak:; Köy:; Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB); Mahalle: OSB; Mahalle tanıtım kodu: 2; Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI; Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16; Dış kapı no: 14/; Site adı:; Mevki adı:						13.İmar planı onay tarihi:	14.İmar durumu tarihi: 01.08.2013	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi:		
3.Pafta No: I25A24D3B	4.Ada No: 118	5.Parsel No: 1	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no: 1		17.Parselasyon plan onay tarihi:	18.Parselin kullanma amacı: FABRİKA-İDARİ BİNA		19.Parselin alanı(m2): 17149,07		
						20.Tapu tescil belgesi veren kurum:	21.Tapu tescil belgesi tarihi:		22.Tapu tescil belgesi no:		
						23. ÇED raporu onay tarihi:	24.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 14.12.2016		

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

29.Vergi kimlik no: 4590304393

30.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4

33.Oda sicil no: 30836

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

35.Vergi kimlik no: 4590304393

36.Sigorta sicil no | 37.Sözleşme tarihi | 38.Sözleşme no

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0028212194884466

40. Sicile esas adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: DERYA YÖRÜK, MAKİNA MÜH.

43.TC kimlik no: 34261455460

44.Oda sicil no: 91677

45.Sigorta sicil no | 46.Sözleşme tarihi | 47.Sözleşme no

48.Adres: SULUCA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	9535
Toplam: 1251 - Sanayi	1	9535

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9535	9535

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9535	9535

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	1	1	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	10	10	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
1	C	460	4386100		4386100	4386100

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ■ 7. DİĞER

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ■ 9.DİĞER

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kollektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ■ 7.DİĞER

82.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

83.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) — ☐ 1.1. Betonarme (☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem) ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik; ☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

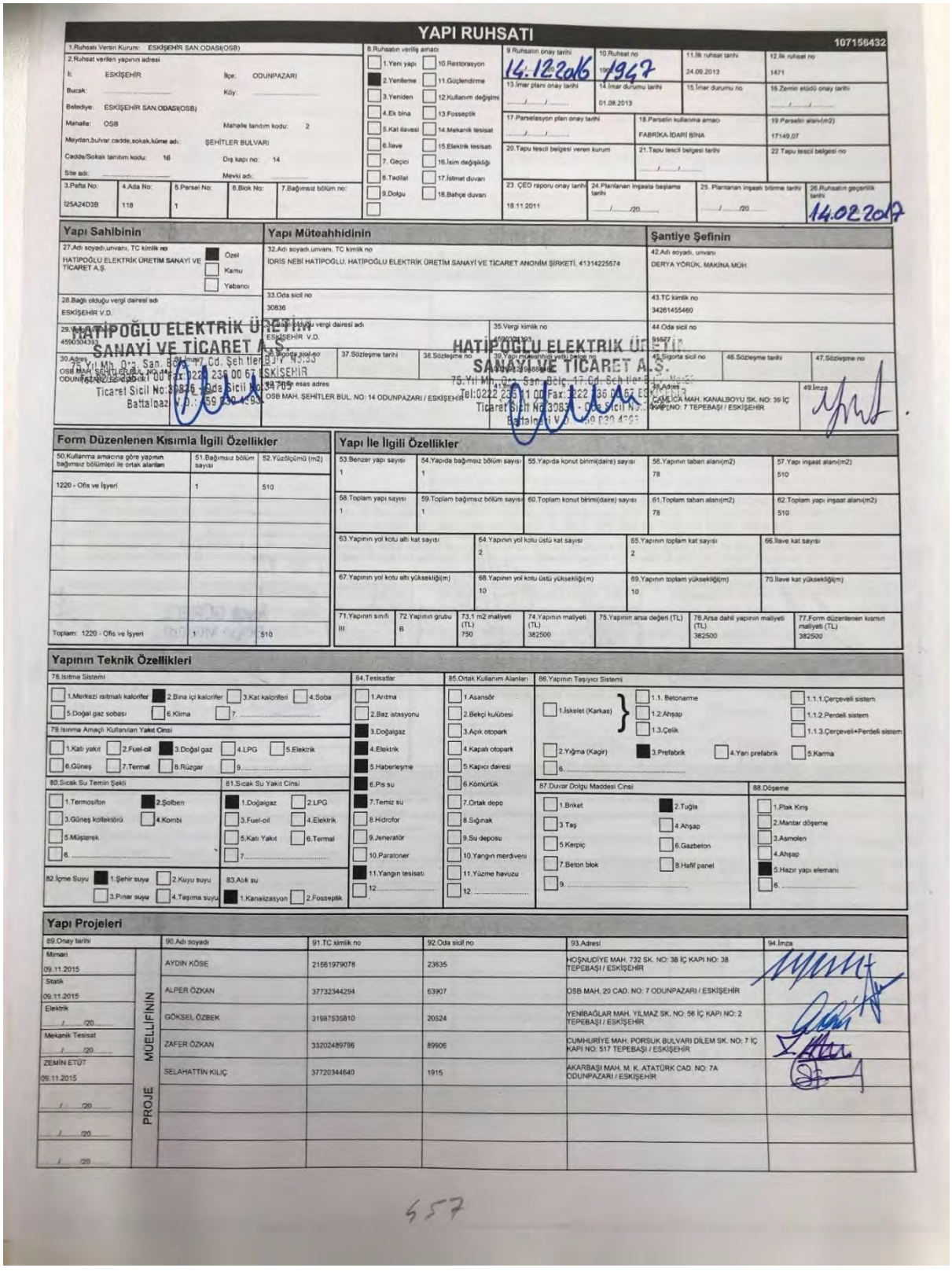
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ■ 8.Hafif panel ☐ 9.

88.Döşeme: ☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ■ 6. DİĞER

Yapı Projeleri

	89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 09.11.2015	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Statik 09.11.2015	ALPER ÖZKAN	37732344294	83907	OSB MAH. 20 CAD. NO: 7 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	Elektrik /20	GÖKSEL ÖZBEK	31987533810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Mekanik Tesisat /20	ZAFER ÖZKAN	33202489786	89906	CUMHURİYE MAH. PORSUK BULVARI DİLEM SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 517 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	ZEMİN ETÜT 09.11.2015	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	/20					
	/20					
	/20					

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

107156432

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)	8.Ruhsatın veriliş amacı	9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no	
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI Bucak: Köy: Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB) Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14 Site adı: Mevki adı:	1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7. Geçici 8.Tadilat 9.Dolgu	10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişimi 13.Fosseptik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İsim değişikliği 17.İstinat duvarı 18.Bahçe duvarı	14.12.2016	1947 24.09.2013	1471	
			13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi 01.08.2013	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
			17.Parselasyon planı onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı FABRİKA İDARİ BİNA		19.Parselin alanı(m2) 17149,07
			20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no
3.Pafta No: I25A24D3B 4.Ada No: 118 5.Parsel No: 1 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:			23. ÇED raporu onay tarihi 18.11.2011	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi 14.02.2017

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

29.Vergi kimlik no: 4590304393

30.Adres: 75.Yıl Mh. Org. San. Bölg.inayi Cd. Şeh tler Blv. No:33 OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR Tel:0222 236 00 67 Fax:0222 236 00 67 ESKİŞEHİR Ticaret Sicil No:30836 Oda Sicil No:34759 Battalgaz V.D. 459 030 4393

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4

33.Oda sicil no: 30836

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

35.Vergi kimlik no: 4590304393

36.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

37.Sözleşme tarihi | 38.Sözleşme no | 39.Yapı müteahhitlik belge no | 40.Müteahhitlik sınıfı | 41.Müteahhitlik grubu

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 75.Yıl Mh. Org. San. Bölg. 17.Cd. Şehitler Blv. No:33 Tel:0222 236 00 67 Fax:0222 236 00 67 ESKİŞEHİR Ticaret Sicil No:30836 Oda Sicil No:34759 Battalgazi V.D. 459 030 4393

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: DERYA YÖRÜK, MAKİNA MÜH.

43.TC kimlik no: 34261455460

44.Oda sicil no: 91627

45.Sigorta sicil no | 46.Sözleşme tarihi | 47.Sözleşme no

48.Adres: ÇAMLICA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	510
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	510

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		78	510
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		78	510

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	2	2	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**
	10	10	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	750	382500		382500	382500

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ■ 2.Bina içi kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ■ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kollektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştərek ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

82.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

83.Atık su: ☐ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme (☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem) ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

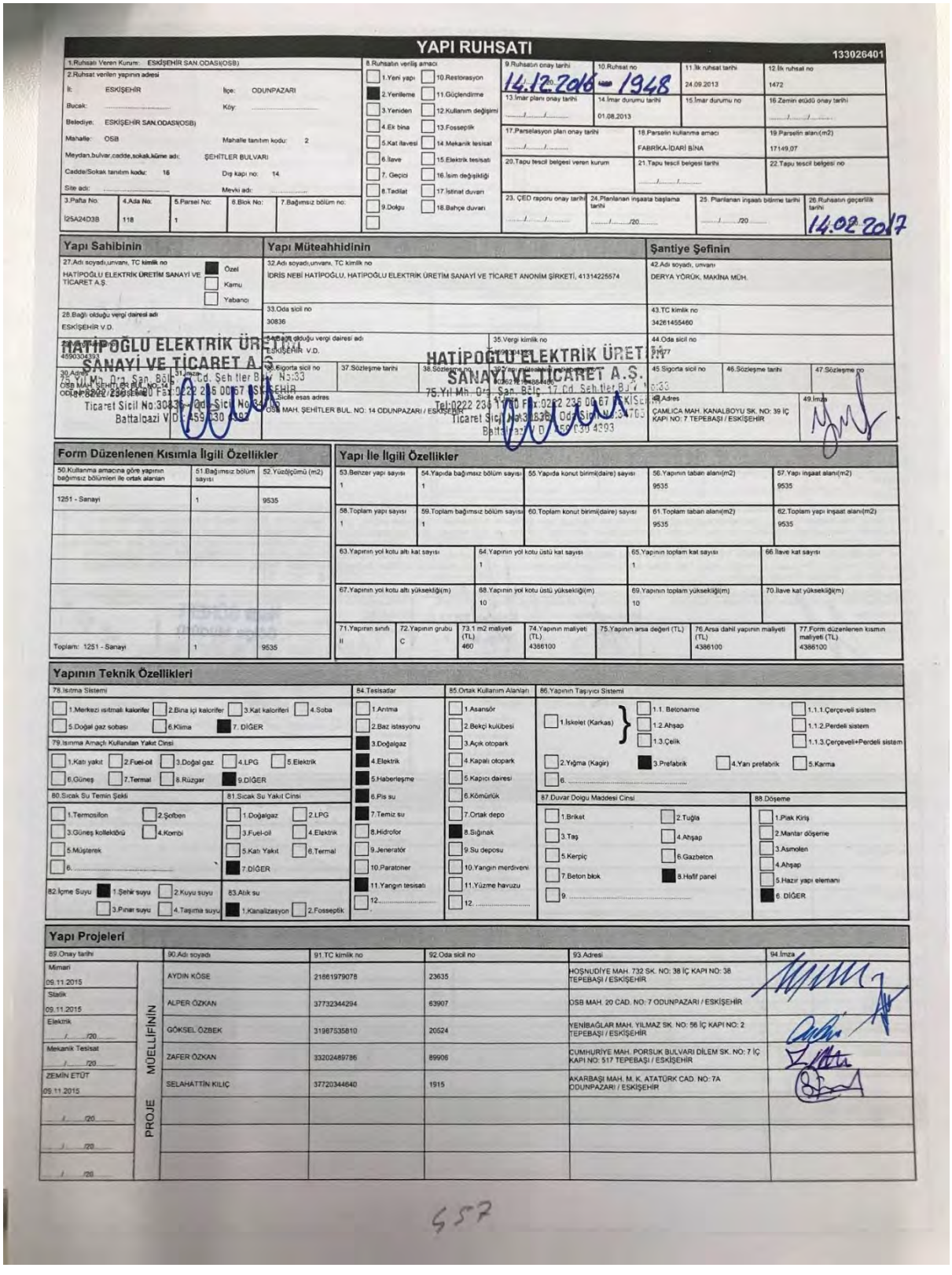
88.Döşeme: ☐ 1.Plak Kinş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ■ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 09.11.2015	PROJE MÜELLİFİNİN	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 09.11.2015		ALPER ÖZKAN	37732344294	63907	OSB MAH. 20 CAD. NO: 7 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik / /20		GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat / /20		ZAFER ÖZKAN	33202489786	89906	CUMHURİYE MAH. PORSUK BULVARI DİLEM SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 517 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
ZEMİN ETÜT 09.11.2015		SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

457

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

133026401

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)				
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI Bucak: Köy: Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB) Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14 Site adı: Mevki adı:				
3.Pafta No: I25A24D3B	4.Ada No: 118	5.Parsel No: 1	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın veriliş amacı: 2.Yenileme

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
14.12.2016	1948	24.09.2013	1472
13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
	01.08.2013		
17.Parselasyon planı onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)	
	FABRİKA-İDARİ BİNA	17149,07	
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no	
23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	14.02.2017

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

29.Sicile esas adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4

33.Oda sicil no: 30836

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

35.Vergi kimlik no: 4090304393

36.Sigorta sicil no | 37.Sözleşme tarihi | 38.Sözleşme no | 39.Yapı müteahhidinin adresi

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: DERYA YÖRÜK, MAKİNA MÜH.

43.TC kimlik no: 34261455460

44.Oda sicil no: 51677

45.Sigorta sicil no | 46.Sözleşme tarihi | 47.Sözleşme no

48.Adres: ÇAMLICA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	9535
Toplamı: 1251 - Sanayi	1	9535

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9535	9535
58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9535	9535

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	1	1	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	10	10	

71.Yapıran sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	460	4386100		4386100	4386100

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 7.DİĞER

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 9.DİĞER

80.Sıcak Su Temin Şekli: 7.DİĞER

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 7.DİĞER

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon

84.Tesisatlar: 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı

85.Ortak Kullanım Alanları: 8.Sığınak

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme — 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik — 3.Prefabrik

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 8.Hafif panel

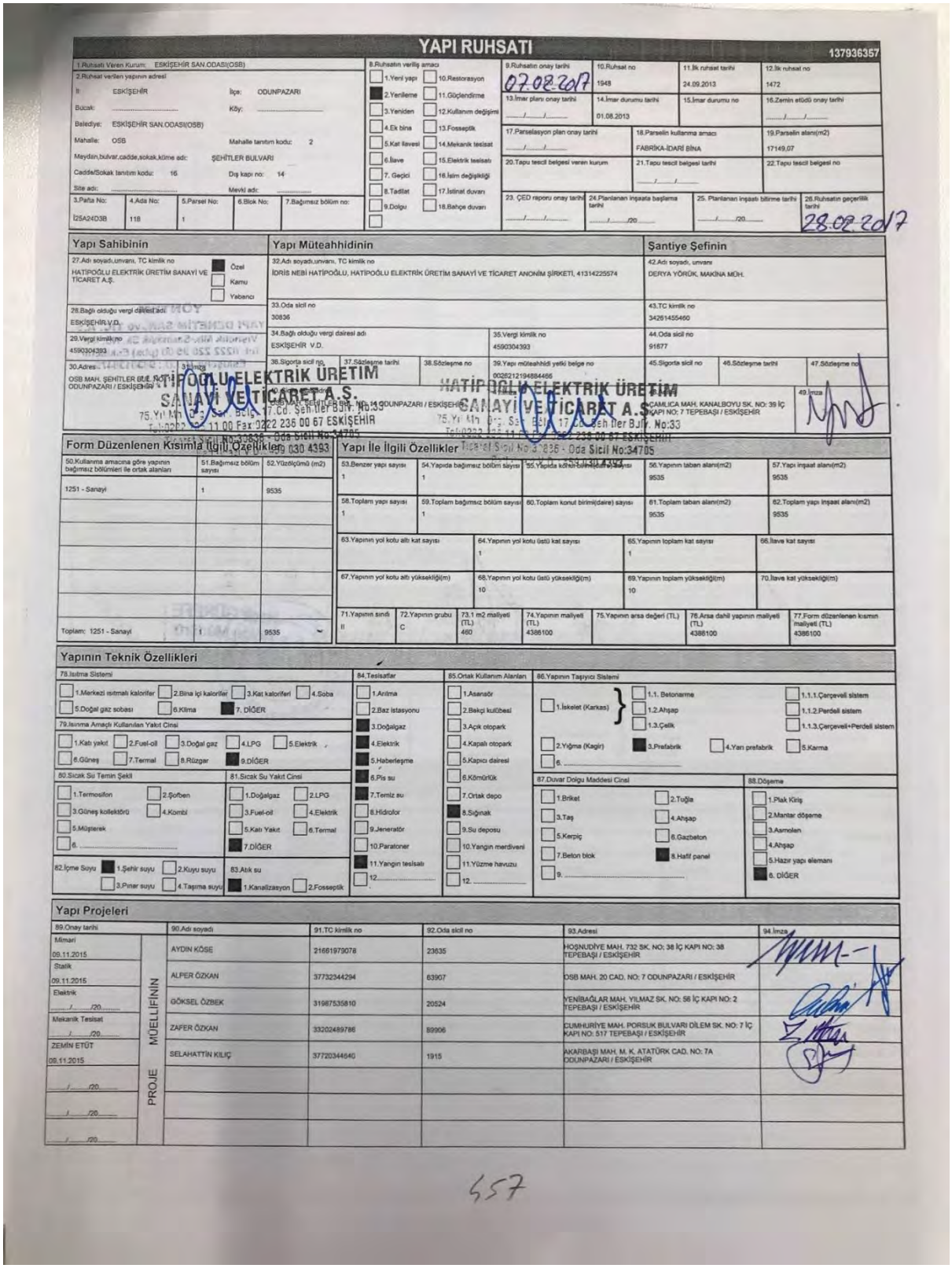
88.Döşeme: 6. DİĞER

Yapı Projeleri

	89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 09.11.2015	AYDIN KÖSE	21861979078	23635	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Statik 09.11.2015	ALPER ÖZKAN	37732344294	63907	OSB MAH. 20 CAD. NO: 7 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	Elektrik /20	GÖKSEL ÖZBEK	31967535810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	Mekanik Tesisat /20	ZAFER ÖZKAN	33202489786	89906	CUMHURİYE MAH. PORSUK BULVARI DİLEM SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 517 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
	ZEMİN ETÜT 09.11.2015	SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
	/20					
	/20					
	/20					

552

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

137936357

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI
Bucak: Köy:
Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)
Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
İ25A24D3B	118	1		

8.Ruhsatın veriliş amacı: 2.Yenileme

9.Ruhsatın onay tarihi: 07.08.2017
10.Ruhsat no: 1948
11.İlk ruhsat tarihi: 24.09.2013
12.İlk ruhsat no: 1472
13.İmar planı onay tarihi:
14.İmar durumu tarihi: 01.08.2013
15.İmar durumu no:
16.Zemin etüdü onay tarihi:
17.Parselasyon plan onay tarihi:
18.Parselin kullanma amacı: FABRİKA-İDARİ BİNA
19.Parselin alanı(m2): 17149,07
20.Tapu tescil belgesi veren kurum:
21.Tapu tescil belgesi tarihi:
22.Tapu tescil belgesi no:
23. ÇED raporu onay tarihi:
24.Planlanan inşaata başlama tarihi: /20
25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: /20
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.08.2017

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. — Özel
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
29.Vergi kimlik no: 4590304393
30.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO:14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4
33.Oda sicil no: 30836
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
35.Vergi kimlik no: 4590304393
36.Sigorta sicil no:
37.Sözleşme tarihi:
38.Sözleşme no:
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0028212194884466

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: DERYA YÖRÜK, MAKİNA MÜH.
43.TC kimlik no: 34261455460
44.Oda sicil no: 91877
45.Sigorta sicil no
46.Sözleşme tarihi
47.Sözleşme no
49.İmza

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. — 75.Yıl Mh. 2. Sok. Bulç. 17.Cd. Şehitler Bulv. No:33 — Tel:0222 236 00 11 00 Fax: 0222 236 00 67 ESKİŞEHİR — Oda Sicil No:34705

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.S. — ÇAMLICA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	9535
Toplam: 1251 - Sanayi	1	9535

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9535	9535

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9535	9535

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	1	1	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	10	10	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	460	4386100		4386100	4386100

Yapının Teknik Özellikleri

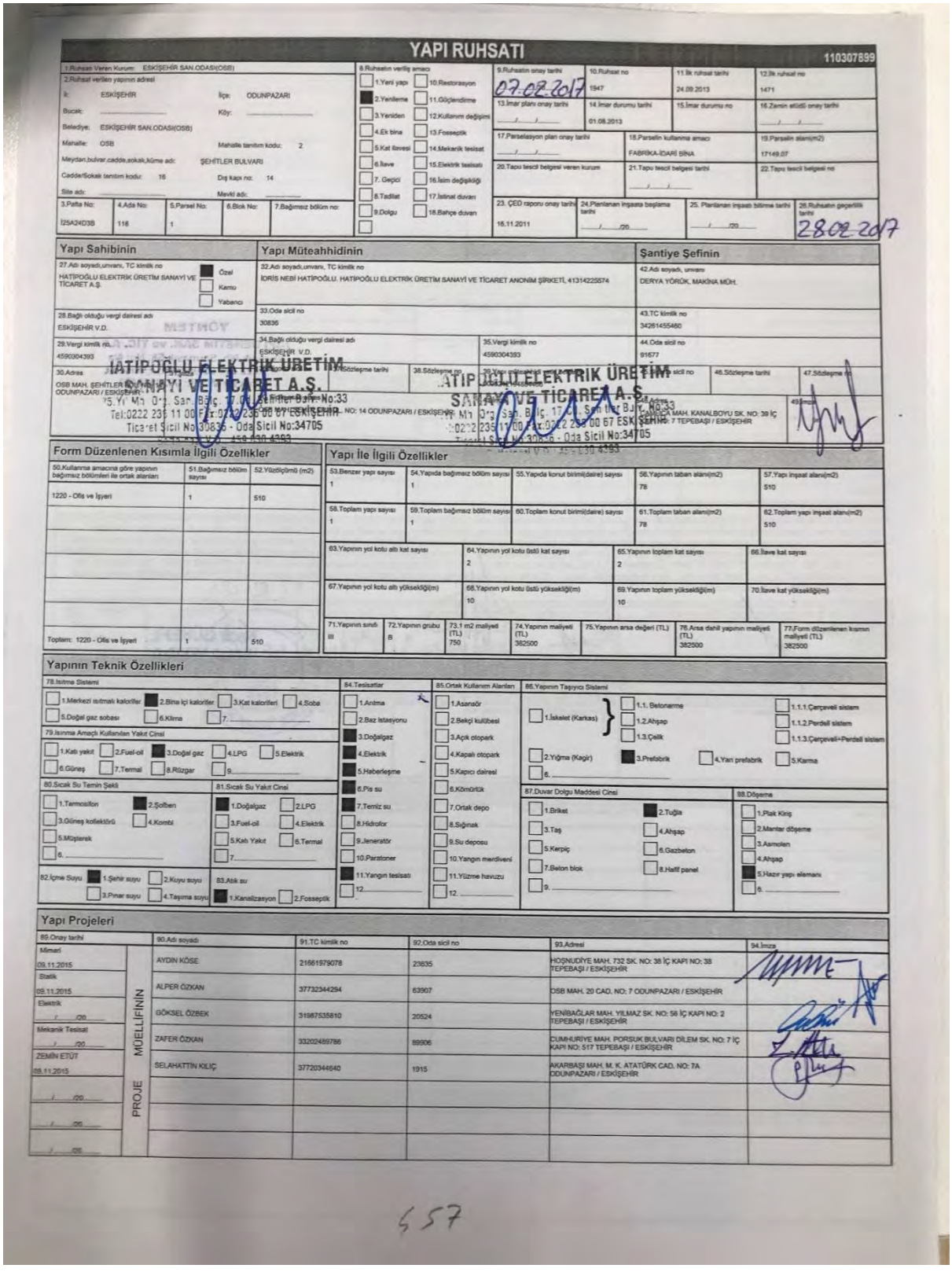
78.Isıtma Sistemi: 7.DİĞER
79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 4.Elektrik
80.Sıcak Su Temin Şekli:
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 7.DİĞER
82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu
83.Atık su: 1.Kanalizasyon
84.Tesisatlar: 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 11.Yangın tesisatı
85.Ortak Kullanım Alanları: 8.Sığınak
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme — 1.1.2.Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 8.Hafif panel
88.Döşeme: 6. DİĞER

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 09.11.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 09.11.2015		ALPER ÖZKAN	37732344294	63907	OSB MAH. 20 CAD. NO: 7 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik /20		GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 58 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat /20		ZAFER ÖZKAN	33202489786	89906	CUMHURİYE MAH. PORSUK BULVARI DİLEM SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 517 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
ZEMİN ETÜT 09.11.2015		SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
/20						
/20						
/20						

457

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI

110307899

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)					8.Ruhsatın verliş amacı	9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI Bucak: Köy: Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB) Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14 Site adı: Mevki adı:					☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ■ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı	07.09.2017	1947	24.09.2013	1471
3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:		13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
İ25A24D3B	116	1					01.08.2013		
						17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)	
							FABRİKA-İDARİ BİNA	17149.07	
						20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no	
						23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
						16.11.2011			28.02.2017

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı	32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no İDRİS NEBİ HATİPOĞLU. HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4	42.Adı soyadı, unvanı DERYA YÖRÜK, MAKİNA MÜH.
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı ESKİŞEHİR V.D.	33.Oda sicil no 30836	43.TC kimlik no 34261455460
29.Vergi kimlik no 4590304393	34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı ESKİŞEHİR V.D.	35.Vergi kimlik no 4590304393
30.Adres OSB MAH. ŞEHİTLER BULVARI NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	36.Sözleşme tarihi 38.Sözleşme no	44.Oda sicil no 91677
		45.Adres ÇAMLICA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR
		46.Sözleşme tarihi 47.Sözleşme no
		48.Mühür

İATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tel:0222 235 11 00 Fax:0222 235 00 67 ESKİŞEHİR Ticaret Sicil No:30836 - Oda Sicil No:34705

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tel:0222 235 11 00 Fax:0222 235 00 67 ESKİŞEHİR Ticaret Sicil No:30836 - Oda Sicil No:34705

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	510
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	510

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		78	510
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		78	510

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	2	2	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**
	10	10	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	750	382500		382500	382500

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ■ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba
☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. _____

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik
☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9._____

80.Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1.Termosifon ■ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6._____

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7._____

82.İçme Suyu ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

83.Atık su ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

84.Tesisatlar
☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz İstasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12._____

85.Ortak Kullanım Alanları
☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12._____

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1.İskelet (Karkas) } ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6._____

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9._____

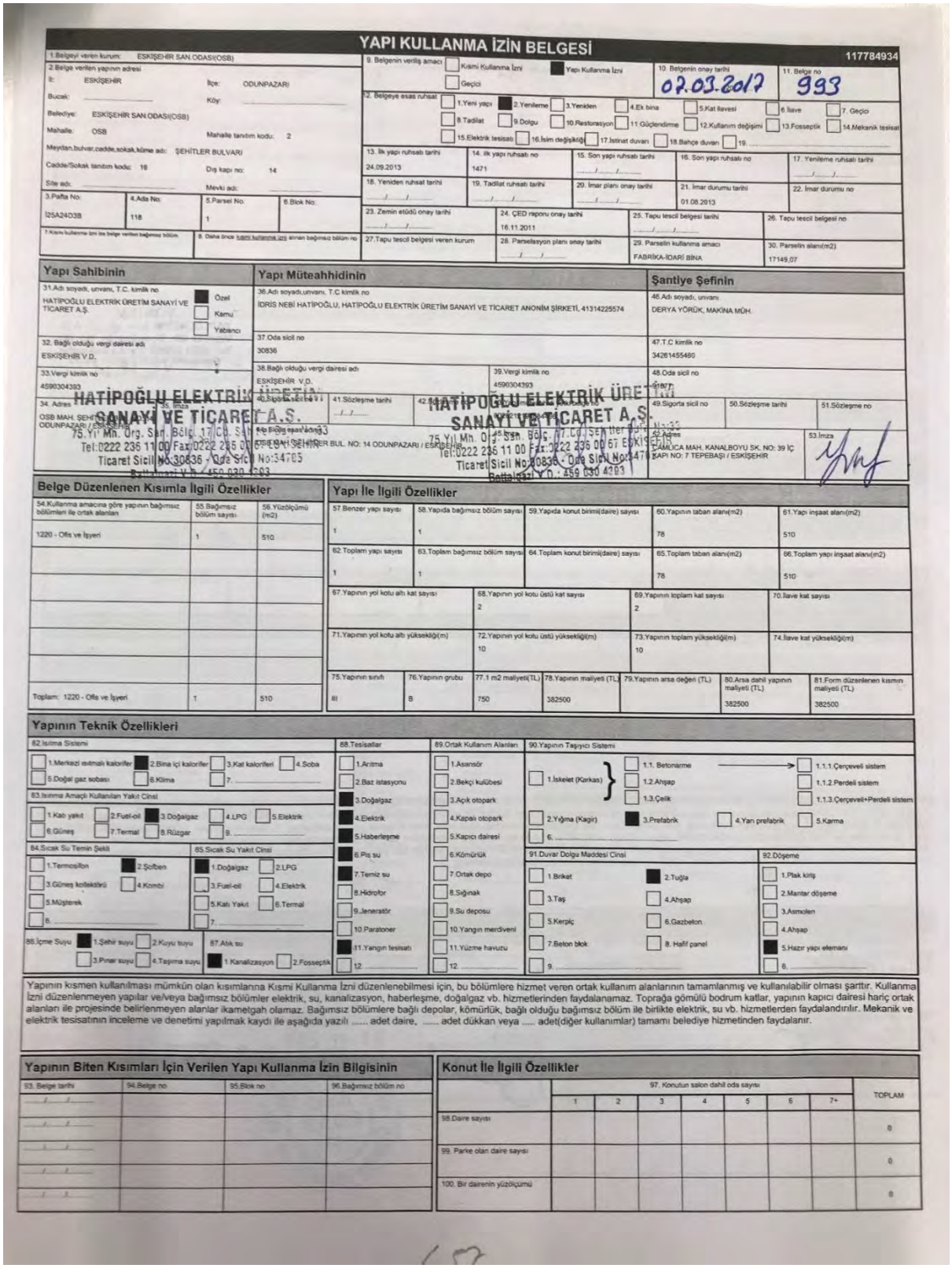
88.Döşeme
☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ■ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6._____

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 09.11.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	AYDIN KÖSE	21661979078	23635	HOŞNUDİYE MAH. 732 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 38 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Statik 09.11.2015		ALPER ÖZKAN	37732344294	63907	OSB MAH. 29 CAD. NO: 7 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
Elektrik __/__/20__		GÖKSEL ÖZBEK	31987535810	20524	YENİBAĞLAR MAH. YILMAZ SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
Mekanik Tesisat __/__/20__		ZAFER ÖZKAN	33202489786	89906	CUMHURİYE MAH. PORSUK BULVARI DİLEM SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 517 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR	
ZEMİN ETÜT 05.11.2015		SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH. M. K. ATATÜRK CAD. NO: 7A ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR	
__/__/20__						
__/__/20__						
__/__/20__						

557

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

117784934

1.Belgeyi veren kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)

2.Belge verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI
Bucak: Köy:
Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)
Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
I25A24D3B	118	1	

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 07.03.2017
11. Belge no: 993
12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı ■ 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7.Geçici 8.Tadilat 9.Dolgu 10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişimi 13.Fosseptik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İsim değişikliği 17.İstinat duvarı 18.Bahçe duvarı 19:

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
24.09.2013	1471			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
			01.08.2013	
23. Zemin etüdü onay tarihi	**24. ÇED raporu onay tarihi**	**25. Tapu tescil belgesi tarihi**	**26. Tapu tescil belgesi no**	
	16.11.2011			
27.Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**	
		FABRİKA-İDARİ BİNA	17149,07	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ■ Özel Kamu Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
33.Vergi kimlik no: 4590304393
34. Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C.kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 41314225574
37.Oda sicil no: 30836
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
39.Vergi kimlik no: 4590304393
40.Sözleşme sicil no
41.Sözleşme tarihi
42.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.
43.Vergi kimlik no: 4590304393
44.Sözleşme no
45.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
46.İmza

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
75.Yıl Mh. Org. San. Bölg. 17.Cd. Şehitler Bul. No:14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
Tel:0222 236 11 00 Fax:0222 236 00 67 ESKİŞEHİR
Ticaret Sicil No:30836 - Oda Sicil No:34785
Bağlı olduğu V.D. / 459 030 4393

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: DERYA YÖRÜK, MAKİNA MÜH.
47.T.C kimlik no: 34261455460
48.Oda sicil no: 61877
49.Sigorta sicil no
50.Sözleşme tarihi
51.Sözleşme no
52.Adres: ÇAMLICA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR
53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1	510
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1	510

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		78	510
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		78	510

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	2	2	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	10	10	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	750	382500		382500	382500

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ■ 2.Bina içi kaloriferi 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kalı yakıt 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.
84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon ■ 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müşterek 6.
85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşınma suyu
87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: 1.Arıtma 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı 12.
89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12.
90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1. Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); ■ 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket ■ 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8. Hafif panel 9.
92.Döşeme: 1.Plak kiriş 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap ■ 5.Hazır yapı elemanı 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

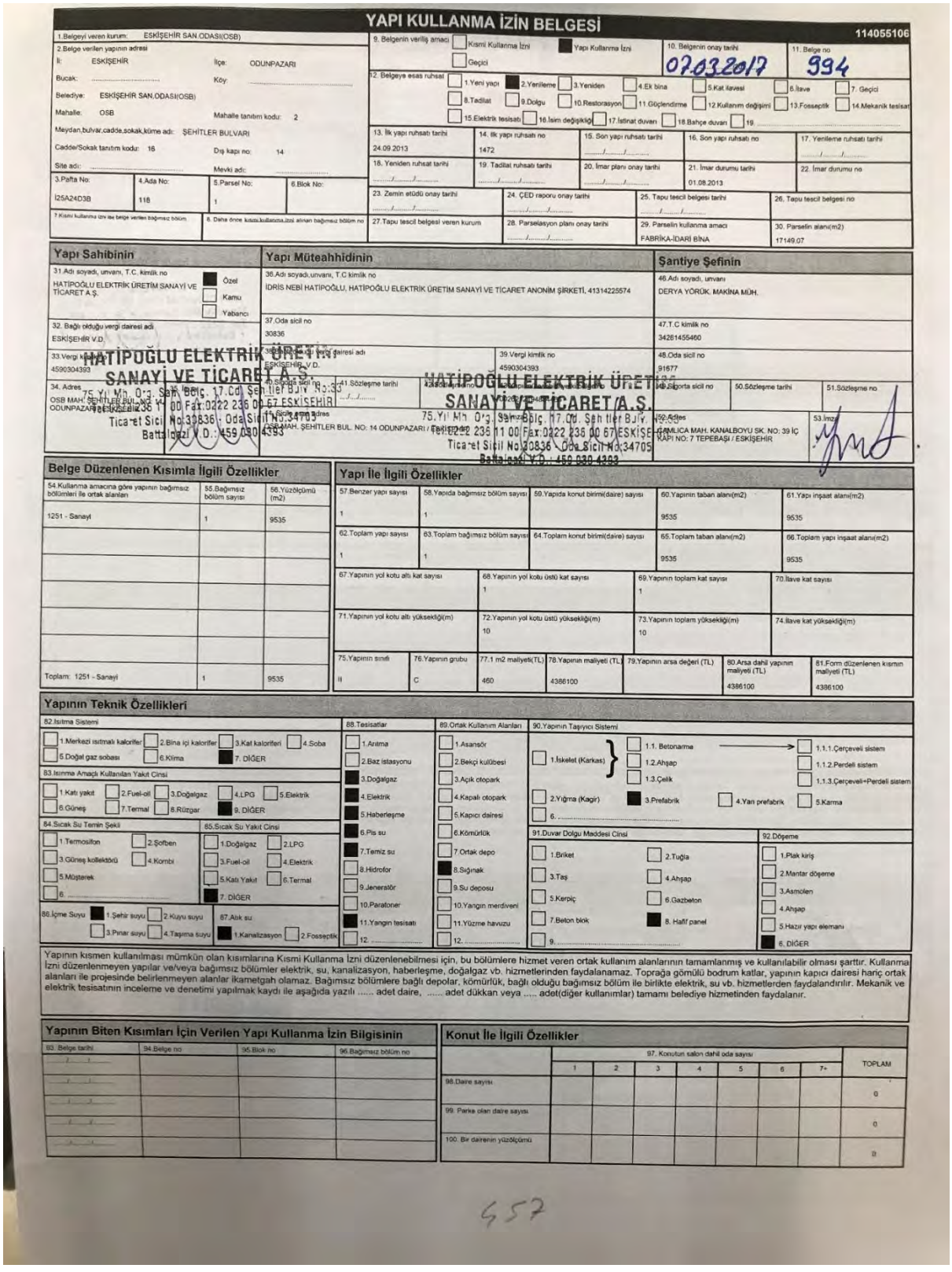
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

114055106

1.Belgeyi veren kurum: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)

2.Belge verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI
Bucak: Köy:
Belediye: ESKİŞEHİR SAN.ODASI(OSB)
Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ŞEHİTLER BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 16 Dış kapı no: 14
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No: İ25A24D3B | 4.Ada No: 116 | 5.Parsel No: 1 | 6.Blok No:

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: | 8.Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9.Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10.Belgenin onay tarihi: 07.03.2017

11.Belge no: 994

12.Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☒ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
24.09.2013	1472			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
			01.08.2013	
23. Zemin etüdü onay tarihi	**24. ÇED raporu onay tarihi**	**25. Tapu tescil belgesi tarihi**	**26. Tapu tescil belgesi no**	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**	
		FABRİKA-İDARİ BİNA	17149.07	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

33.Vergi kimlik no: 4590304393

34.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: İDRİS NEBİ HATİPOĞLU, HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 4131422557 4

37.Oda sicil no: 30836

38.Müteahhidin vergi dairesi adı: ESKİŞEHİR V.D.

39.Vergi kimlik no: 4590304393

40.Sözleşme tarihi:

41.Sözleşme no:

42.Adres: OSB MAH. ŞEHİTLER BUL. NO: 14 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
75.Yıl Mh. Org. Sanayi Bölç. 17.Cd. Şehitler Bulv. No:39
Tel:222 236 11 00 Fax:0222 236 00 67 ESKİŞEHİR
Ticaret Sicil No:30836 Oda Sicil No:34705
Battalgazi V.D.: 459 030 4393

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: DERYA YÖRÜK. MAKİNA MÜH.

47.T.C kimlik no: 34261455460

48.Oda sicil no: 91677

49.Sigorta sicil no:

50.Sözleşme tarihi:

51.Sözleşme no:

52.Adres: KAMLICA MAH. KANALBOYU SK. NO: 39 İÇ KAPI NO: 7 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

53.İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	9535
Toplam: 1251 - Sanayi	1	9535

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9535	9535
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	1		9535	9535

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	1	1	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	10	10	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	460	4386100		4386100	4386100

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☒ 7. DİĞER

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☒ 9. DİĞER

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☒ 7. DİĞER

86.İçme Suyu: ☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşınma suyu

87.Atık su: ☒ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ☒ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☒ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik; ☐ 2.Yığma (Kagir); ☒ 3.Prefabrik; ☐ 4.Yarı prefabrik; ☐ 5.Karma; ☐ 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☒ 8. Hafif panel ☐ 9.

92.Döşeme: ☐ 1.Ptak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☒ 6. DİĞER

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı								0
99. Parka olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

452

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-8-2021-21:27

webtapu

Kaydı Oluşturan: DENİZ ARSLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182521453554	2021003096340233	45355

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	118/1
Taşınmaz Kimlik No:	14084165	AT Yüzölçüm(m2):	17149.07
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YASSIHÖYÜK Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2798	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Odunpazarı - 24-06-2021 14:47 -	-

			24224	
Beyan	4562 Sayılı OSB Kanunu 18.maddesi gereğince; "Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılmaz, devredilemez ve temlik edilemez." Şerhi, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15.maddesine eklenen 5807 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda değişiklik yapılması hakkında kanunun değişik 3.Fıkrası ve ek fıkrası gereğince; OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.""Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır."(Şablon: Diğer)		Odunpazarı - 21-11-2016 15:28 - 36652	-
İrtifak	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ.)GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1692,88 M2 LİK SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7834576) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314	Odunpazarı 1.Bölge(Kapatildi) - 10-07-2009 16:37 - 8657	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
445455159	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM	-	1/1	17149.07	17149.07	Tüzel Kişiliklerin	-

	ŞİRKETİ V					Ünvan Değişikliği 14-09-2018 29394	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 407290.41 TL. bedel karşılığında.	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3456448) ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7430005471	Odunpazarı - 21-11-2016 15:28 - 36652	

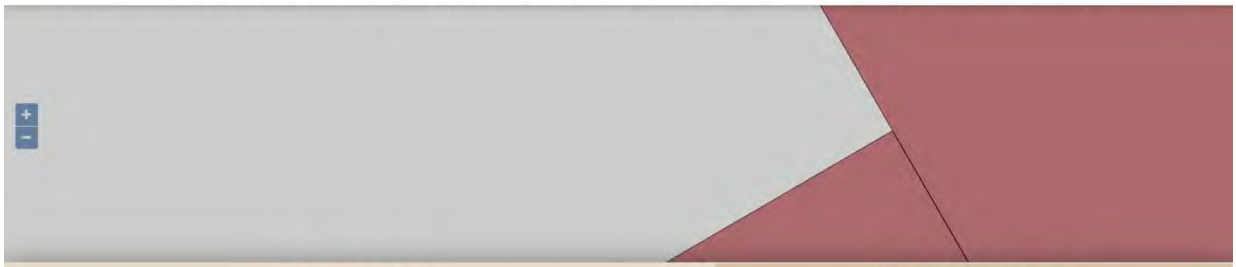
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **7MphW9F28X** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

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

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



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

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1480976362

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	ODUNPAZARI
Mahallesi	YASSIHÖYÜK
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	I25A24D3D	118	1		17.149,07 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	İKİ KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14084165 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı HATİPOĞLU ELEKTRİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. Geri Alım Hakkı: 407290.41 TL . bedel karşılığında. LEHTAR: ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEYHTAR :EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar :17/11/2016 Bit.Tar :15/11/2026) YEVMİYE :21/11/2016 - 36652
Sahibi	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		29394	28	2798		14/09/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarihi								Tarihi

Sicilline Uygundur.
Ziya DÖNMEZ
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyeti gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

gökhan

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 29.09.2017 No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Barış Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400203

Tarih : 27.09.2004

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 **Belge No: 2019-01.2446**

Sayın Deniz ARSLAN

(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.08.2021 / Öİ -2021.630
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 17442 ada 1 parselde yer alan fabrika değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Eskişehir Organize Sanayi İmişehir 1. Gelişme Bölgesi, 75. Yıl OSB Mahallesi, 2004. Cadde, No:2 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 02.09.2021, Rapor Tarihi: 07.09.2021, Rapor No: Öİ-2021.630
Arsa Yüzölçümü (m^2)	128.192,96 m^2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 56.531 m^2 İnşası Devam Eden:26.154 m^2 Toplam:82.685 m^2 Mevcut: 57.021 m^2 İnşası Devam Eden:26.154 m^2 Toplam:83.175 m^2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1
1-RAPOR BİLGİLERİ:

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 23.08.2021 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 07.09.2021 tarihinde Öİ-2021.630 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1–2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda yer alan (Uluslararası Değerleme Standartları) ve formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.
Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kâğıtları ile desteklendiği değerleme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerleme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

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

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barış Can KÜÇÜK (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontrol edilmiştir.

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 02.09.2021, Rapor tarihi 07.09.2021'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nın 1 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri"dir.
"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı Ve Satıcı : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket Tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 07.09.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

vermektir. Şirketimiz sadece değerleme 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 değerleme 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 yıllar arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00
F: (+90) 222 236 00 67

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Eskişehir Organize Sanayi İmişehir 1. Gelişme Bölgesi, 75. Yıl OSB Mahallesi, 2004. Cadde, No:2 Odunpazarı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan fabrikadır. Söz konusu taşınmazlar Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, İmişehir Mahallesi, Eskişehir Organize Sanayi İmişehir 1. Gelişme Bölgesinde konumludur. Taşınmaz bölgenin yeni hizmete açılan EOSB 1. Bölge ile İmişehir 1. Gelişme bölgesini birbirine bağlayan bağlantı yolu üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 7 km. ilerlenir ve sola 2004. Cadde ile kesişiminde köşede konumludur. Organize Sanayi Bölgesi Eskişehir'de, sanayi yatırımlarının planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi, çevre korunmasına verilen önem ve modern şehircilik anlayışının bir sonucu olarak, 1969 yılında Eskişehir Sanayi Odası'nın öncülüğünde bir Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmalarına başlanmıştır. İlk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir'deki sanayileşmenin son yıllarda ivme kazanması sonucunda, bölgenin genişletilmesi kararı alınmıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir. Bölgenin toplam alanı 2018 yılında ise 32,406,000 m2 ye ulaşmıştır. Eskişehir'de yatırımcıların artan talepleri doğrultusunda EOSB yönetimi İmişehir – Kalkanlı Mahalleleri arasında kalan bölgede yaklaşık 4,8 milyon m2 alanlı olacak şekilde İmişehir 1. Gelişim Bölgesi planlanmıştır. Bölge yaklaşık 2017 yılında başlayan çalışmalar ve ilk arsa tahsisleri ile yatırımlar başlamıştır. 2020 yılı sonu itibariyle toplam 56 yatırımcıya 1,1 milyon m²'lik yeni arsa tahsisi gerçekleştirilmiştir. Bölgedeki yapılaşma oranı yaklaşık %25 seviyesindedir. Bölge yeni gelişmekte olması nedeniyle ulaşım özel araçlar ve servis araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaz yakın çevresinde benzer nitelikte fabrikalar inşa edilmiş ve birçok yeni fabrika inşaatı devam etmektedir. Taşınmazın çevresi sanayi mıntıkası şeklinde gelişimi devam eden bir bölge olup, konumlu olduğu 1. Gelişim Bölgesinde yatırımcılara arsa tahsisi hızla devam etmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	İMİŞEHİR
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	17442
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	128.192,96
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	BİR KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI, İKİ KATLI PREFABRİK OFİSVE İŞYERİ, İKİ KATLI ÇELİK OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	28 / 2798
UAVT	5354970625

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

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgeleri raporumuz 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 21:28 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

* TESCİL ALANLARI TAVZİ KARARI ALINMADIĞINDAN MAHKEME HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUP, HESAP ALANI47680,84 M2 DİR.(Şablon: Diger Beyanlar) Tarih: 05-09-2018 ve Yevmiye: 27980 **Terkin: 23-08-2019 ve Yevmiye: 26278**

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

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaz 1. Etap için düzenlenmiş 23.01.2019 tarih 2178, 2179 ve 2180 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 18.03.2019 tarih 2198, 2199 ve 2200 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 23.10.2019 tarih 2258, 2259 ve 2260 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 10.11.2020 tarih 2414, 2415 ve 2416 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 12.11.2020 tarih 2422

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 08.12.2020 tarih 1277, 1278 ve 1279 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. 2. Etap için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2263 ve 2264 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 22.12.2020 tarih 2447 ve 2448 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 13.04.2021 tarih 1301 ve 1302 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. İnşaatı devam eden 3. Etap için düzenlenmiş 10.05.2021 tarih 2532 ve 2533 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. 3. Etap inşaatı devam etmesi nedeniyle Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	**2019*****	**2020 P.**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÜYÜME

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

FİYAT (Yüzde Değişme)

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

ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON $)

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

MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)*

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

BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)

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

GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ (MİLYON TL)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 TANMLI 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 kullandırılan 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 belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 118 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiş 2 adet fabrika ve idari binası, 1 adet inşaatı devam eden fabrika ve idari binası, nizamiye binası ile 1. Etap fabrika binasının doğu cephesinde makine ekipmanları koruma amaçlı yasal olmayan eklenti sundurma yapıları bulunmaktadır. Konu parsel 128.192,96 m2 yüzölçümlü az eğimli bir topoğrafik yapıda ve dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir.

1. Etap; prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ile bir kısmı prefabrik bir kısmı betonarme yapı tarzda zemin + 1 normal katlı idari binası ve çelik taşıyıcı sistem zemin katlı Nizamiye binası inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika idari bina ve nizamiye binası yapıları onaylı mimari projesine uygun konum, kat ve alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrika bölümü üretim alanı, depo ve farklı üretim teknikleri için bölümlere ayrılmış hacimleri şeklinde zemin kat 35.500 m2 alanlı, **İdari Bina;** zemin kat giriş holü, depo, wcler, soyunma odaları, sosyal alanlar, revir, yemekhane, mutfak, idari ofisler, toplantı salonları, teknik hacimler ve laboratuvar hacimleri şeklinde 4390 m2, 1. Normal kat ofisler, toplantı odası, balkon, genel müdür odası, wcler ve bekleme alanı hacimleri şeklinde 1238 m2 alanlı olup toplam 5628 m2 alanlıdır.
Nizamiye binası, zemin kat güvenlik birimi, isg ofisi, wcler, çay ocağı ve ofis hacimleri şeklinde 297 m2 alanlıdır. Fabrika, idari bina ve nizamiye binası toplam 41.425 m2 alanlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.
Fabrika ve idari bina prefabrik taşıyıcı sistemli, duvarları hazır panel kaplı olup çatısı sandviç panel kaplıdır. İdari bina girişi cephesi kompozit kaplama ve cam giydirmedir. Fabrika alanında zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup duvarlar boyalıdır. Fabrika alanı makas altı yüksekliği 8 m. dir. İdari binada zeminler seramik kaplı, ofislerde zeminler halı kaplı duvarlar saten boyalı, ıslak hacimlerde duvarlar seramik kaplıdır. İdari bina kaliteli malzeme ve işçilik ile imal edildiği görülmüştür.

Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika binasının doğu kenarında malzemeleri koruma maçlı yaklaşık 400 m2 sundurma alanı ve makine ekipmanları koruma amaçlı yaklaşık 90 m2 sundurmalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca projesine göre kuzey cephesinde açık sosyal alan olarak gösterilen spor sahası mahallinde helikopter iniş pisti olarak kullanılmaktadır.

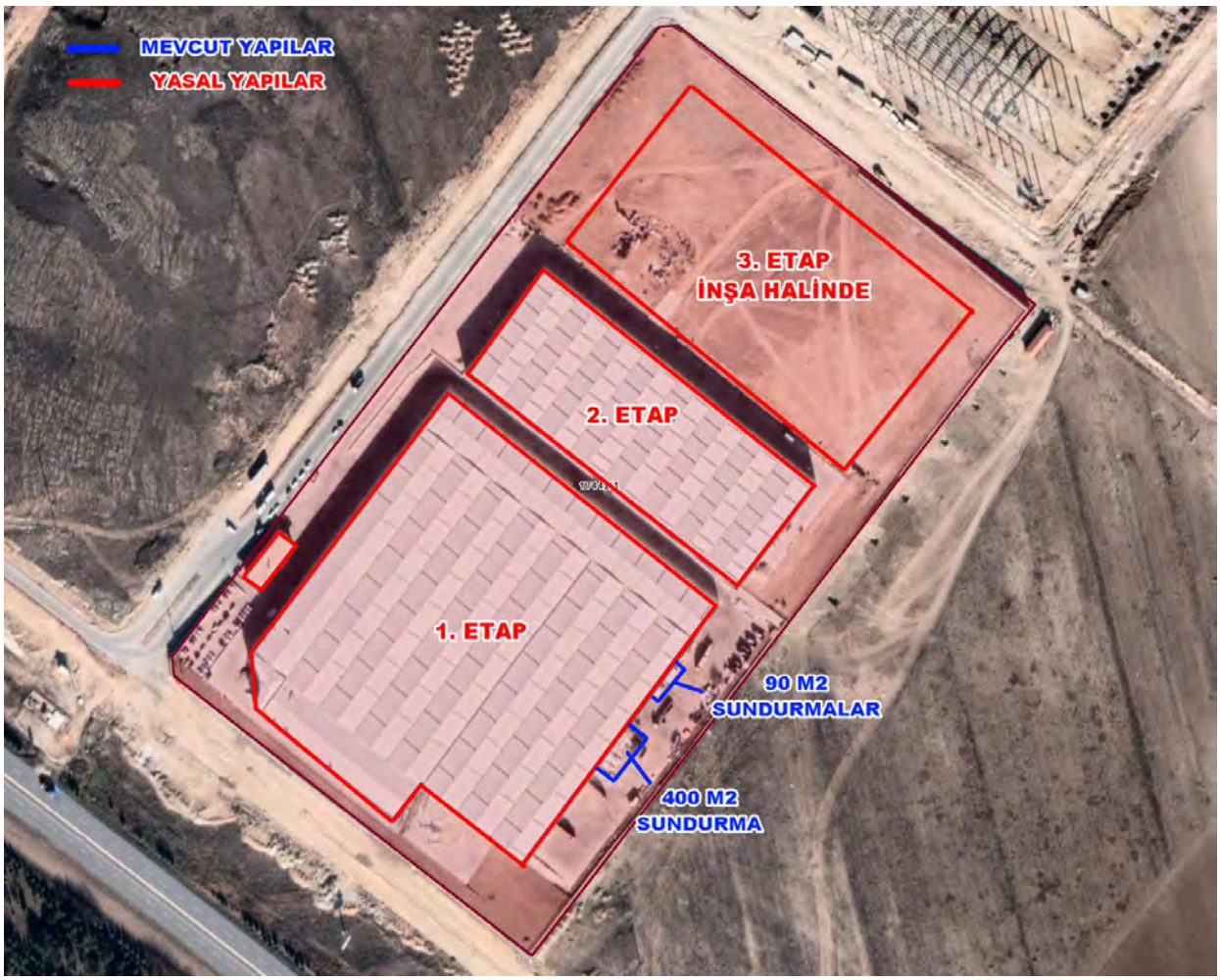
2. Etap; prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis inşa edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde fabrika idari bina ve nizamiye binası yapıları onaylı mimari projesine uygun konum, kat ve alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Fabrika bölümü üretim alanı, wcler, teknik hacim ve akü şarj alanı hacimleri şeklinde 14.575 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan ve yemekhane hacimleri şeklinde 531 m2 alanlı olup toplam 15.106 m2 alanlı olarak projelendirilmiş ve

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

inşa edilmiştir. Fabrika ve idari bina prefabrik taşıyıcı sistemli, duvarları hazır panel kaplı olup çatısı sandviç panel kaplıdır. Fabrika alanında zeminler sıkıştırılmış beton kaplı olup duvarlar boyasızdır. Fabrika alanı makas altı yüksekliği 8 m. dir. İdari binada zeminler seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır.

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

Parsel sınırları istinat duvarı üzeri tel örgü ile belirlenmiştir. Parselin yapılar dışında kalan bölümünde zeminler sıkıştırılmış saha betonu ile kaplıdır. Çevre düzenlemeleri ve peyzaj çalışmalarının tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelerde yapıların yeni yapıldığı ve kaliteli malzeme ve işçilik ile imal edildikleri görülmüştür. Değerleme konu parsel İmişehir 1. Gelişme Bölgesi içerisinde D200 Ankara-Eskişehir karayoluna en yakın parsel olması nedeniyle reklam görünürlük gibi faktörlere göre bölgenin en değerli parsellerinden biridir.



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde yapılan incelemelerde;

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

2. Etapta yer alan idari bina için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2263 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 22.12.2020 tarih 2447 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde yeni yapı ruhsatında 713 m2 tadilat yapı ruhsatında 531 m2 inşaat alanlıdır.
2. Etap Fabrika binası için düzenlenmiş 23.10.2019 tarih 2264 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 22.12.2020 tarih 2448 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatlara göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde yeni yapı ruhsatında 14300 m2 tadilat yapı ruhsatında 14575 m2 inşaat alanlıdır.

3. Etapta yer alan idari bina için düzenlenmiş 10.05.2021 tarih 2532 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 595 m2 inşaat alanlıdır. 3. Etapta yer alan fabrika için düzenlenmiş 10.05.2021 tarih 2533 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi üzeri kat sayısı 1 olacak şekilde 25559 m2 inşaat alanlıdır.

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

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

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

3.Etap fabrika ve idari bina inşası devam ettiği için yapı kullanma izin belgeleri bulunmamaktadır.

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

1.Etap yapılara ait bila onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesine göre prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ile bir kısmı prefabrik bir kısmı betonarme yapı tarzda zemin + 1 normal katlı idari binası ve çelik taşıyıcı sistem zemin nizamiye binası planlanmıştır. Fabrika bölümü üretim alanı, depo ve farklı üretim teknikleri için bölümlere ayrılmış hacimleri şeklinde zemin kat 35.500 m2 alanlı, idari bina bölümü zemin kat giriş holü, depo, wcler, soyunma odaları, sosyal alanlar, revir, yemekhane, mutfak, idari ofisler, toplantı salonları, teknik hacimler ve laboratuvar hacimleri şeklinde 4390 m2, 1. Normal kat ofisler, toplantı odası, balkon, genel müdür odası, wcler ve bekleme alanı hacimleri şeklinde 1238 m2 alanlı olup toplam 5628 m2 alanlı ve nizamiye binası zemin kat güvenlik birimi, isg ofisi, wcler, çay ocağı ve ofis hacimleri şeklinde 297 m2 alanlı olacak şekilde toplam 41.425 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

3. Etap yapılara ait bila onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesine göre prefabrik yapı tarzında zemin katlı fabrika ve idari ofis binası planlanmıştır. Fabrika bölümü üretim alanı şeklinde 25.559 m2 alanlı, idari bina bölümü giriş bölümü, ofisler, sosyal alan ve yemekhane hacimleri şeklinde 595 m2 alanlı olup toplam 26.154 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

Bu değerleme 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 değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme 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 değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme 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 değerleme raporu aşağıdaki olağan dışı varsayımlar ve hipotetik şartlarla hazırlanmıştır.

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Parselin köşe konumlu olması
- Yapıların yeni olması
- D200 Ankara – Eskişehir karayoluna en yakın parsel olması reklam ve görünürlük avantajı olması

4-7–2 Olumsuz Faktörler
- Aykırı imalatların bulunması

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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

EMSALLER

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

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

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

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

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

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

EMSAL 1 ARSA DEĞERİ			EMSAL 2 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	20.000		AÇIK ALANI (ARSA)	10.000	
KAPALI ALANI	10.000		KAPALI ALANI	6.000	
İSTENİLEN RAKAM	20.000.000		İSTENİLEN RAKAM	16.000.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	18.000.000	18.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	14.400.000	14.000.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺900	₺9.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.450	₺8.700.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺450	₺9.000.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺530	₺5.300.000
%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	**₺270**		%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	**₺318**	

EMSAL 3 ARSA DEĞERİ			EMSAL 4 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	15.000		AÇIK ALANI (ARSA)	13.000	
KAPALI ALANI	8.000		KAPALI ALANI	6.500	
İSTENİLEN RAKAM	18.500.000		İSTENİLEN RAKAM	14.500.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	16.650.000	16.000.000	PAZARLIKLI RAKAM	13.050.000	13.000.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺8.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺6.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺533	₺8.000.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺500	₺6.500.000
%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	**320**		%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	**300**	

EMSAL 5 ARSA DEĞERİ			EMSAL 6 ARSA DEĞERİ		
AÇIK ALANI (ARSA)	10.500		AÇIK ALANI (ARSA)	7.330	
KAPALI ALANI	10.000		KAPALI ALANI	2.500	
İSTENİLEN RAKAM	15.000.000		İSTENİLEN RAKAM	7.250.000	
PAZARLIK %	10		PAZARLIK %	10	
PAZARLIKLI RAKAM	13.500.000	13.500.000	PAZARLIKLI RAKAM	6.525.000	6.400.000
		TOPLAM			TOPLAM
M2 İNŞA BEDELİ	₺800	₺8.000.000	M2 İNŞA BEDELİ	₺1.000	₺2.500.000
		ARSA BEDEL			ARSA BEDEL
HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺524	₺5.500.000	HESAPLANAN ARSA M2 BEDELİ	₺532	₺3.900.000
%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	**314**		%40 Değer Düşüklüğü Karşılığı	**319**	

Not: Emsal 7, OSB satış fiyatı olduğu için emsal bilgilerde yer almakla birlikte tabloda yer almamıştır. Yukarıdaki analizlerle arsa değerinin (emsallerin indirgenmiş halinin ortalaması 306,83.TL/m^2 olarak hesap edilmiş olmakla birlikte yuvarlatılmış halde 300.TL/m^2 olarak baz alınmıştır.

<u>Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:</u>

1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.

2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-) İmişehir 1. Gelişme Bölgesinde satılık arsa emsali bulunmamakta olup, EOSB 1. Bölgede konumlu satılık fabrika ilanlarından yapıların yaşlarına göre bina yapım m2 birim fiyatları belirlenerek arsa m2 birim fiyatları belirlenmiştir. Arsa emsalleri EOSB 1. Bölgedeki arsalar için olup, İmişehir 1. Gelişme bölgesinde arsa m^2 birim fiyatlarının %40 daha düşük olacağı tespit edilmiştir.

4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında EOSB 1. Bölgede ortalama arsa m2 fiyatlarının 450-530 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir. İmişehir 1. Gelişme bölgesinde

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

arsa m2 birim fiyatlarının 240 - 300 TL/m2 arasında olduğu bilgisi OSB Müdürlüğü personelinden şifahi olarak öğrenilmiştir. Konu taşınmaz parselin bölgenin en değerli parseli olması nedeniyle arsa m^2 birim fiyatı 300 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.
5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.
Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.
Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerleme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder. Değerlemede bu yöntem kullanılmıştır.

Değerleme konu taşınmaz için değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

17442 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m²)	**YAPI SINIFI**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	82685			**TOPLAM**	**121.875.000 ₺**

17442 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**YAPI SINIFI**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	400	IA	255	102.000 ₺	100.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	90	IA	255	22.950 ₺	25.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	83175			**TOPLAM**	**122.000.000 ₺**

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

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşmış olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
Değerleme konusu parsel üzerinde inşası tamamlanmış 1. Ve 2. Etap sanayi yapısı ve henüz inşa halinde 3. Etap sanayi yapısı bulunmaktadır. Taşınmazlar projesine uygun inşa edilmiş ve edilmektedir. Yalnızca 1. Etap kısmında projesinden aykırı olarak ilave sundurma inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan büyüme geri dönüştürülebilir nitelikte olup aynı zamanda büyümeler hakkında encümen kararı vs. bulunmamaktadır. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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 değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri
Rapor tarihi olan 07.09.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu taşınmazın tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

17442 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m²)	**YAPI SINIFI**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	82685			**TOPLAM**	**121.875.000 ₺**

17442 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	**YAPI SINIFI**	**BİRİM DEĞERİ (TL/m²)**	**DEĞERİ (TL)**	**YUVARLAMA**
Arsa Değeri	128192,96	-	300	38.457.888 ₺	38.460.000 ₺
1. Etap Fabrika	35500	IIC	1250	44.375.000 ₺	44.375.000 ₺
1. Etap İdari Bina	5628	IIIB	2300	12.944.400 ₺	12.945.000 ₺
1. Etap Nizamiye	297	IIC	1250	371.250 ₺	370.000 ₺
2. Etap Fabrika	14575	IIC	1250	18.218.750 ₺	18.220.000 ₺
2. Etap İdari Bina	531	IIIB	2300	1.221.300 ₺	1.220.000 ₺
3. Etap Fabrika ve İdari Bina	26154	%10 bitmişlik	1250	3.269.250 ₺	3.270.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	400	IA	255	102.000 ₺	100.000 ₺
1. Etap Sundurma Alanlı	90	IA	255	22.950 ₺	25.000 ₺
Çevre Düzenleme Şerefiye				3.015.000 ₺	3.015.000 ₺
Toplam yapı alanı	83175			**TOPLAM**	**122.000.000 ₺**

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 121.875.000 TL (YüzyirmibirmilyonseyüzyetmişbeşbinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 21.937.500 TL (YirmibirmilyondokuzyüzotuzyedibinbeşyüzTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 143.812.500 TL (YüzkırküçmilyonsekizyüzonikibinbeşyüzTürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Mevcut Değer : 122.000.000 TL (YüzyirmiikimilyonTürkLirası)

KDV Değeri Mevcut Değer : 21.960.000 TL (YirmimilyondokuzyüzalmışbinTürkLirası)

KDV Dahil Mevcut Değer : 143.960.000 TL (YüzkırküçmilyondokuzyüzaltmışbinTürkLirası)

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 değerleme raporu bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Barış Can KÜÇÜK	Deniz ARSLAN	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:407368	SPK Lisans No:400203	

EKLER

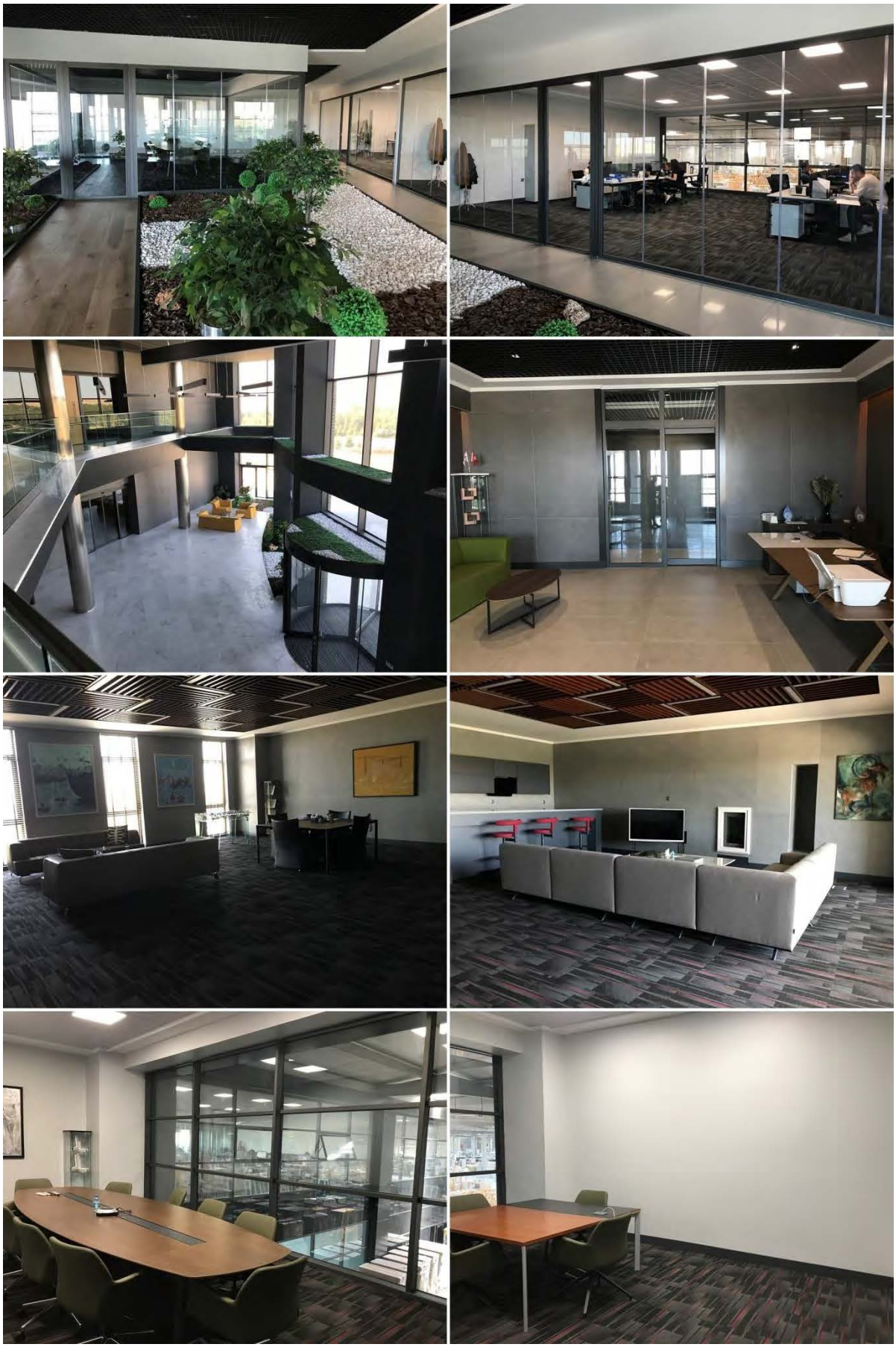
- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

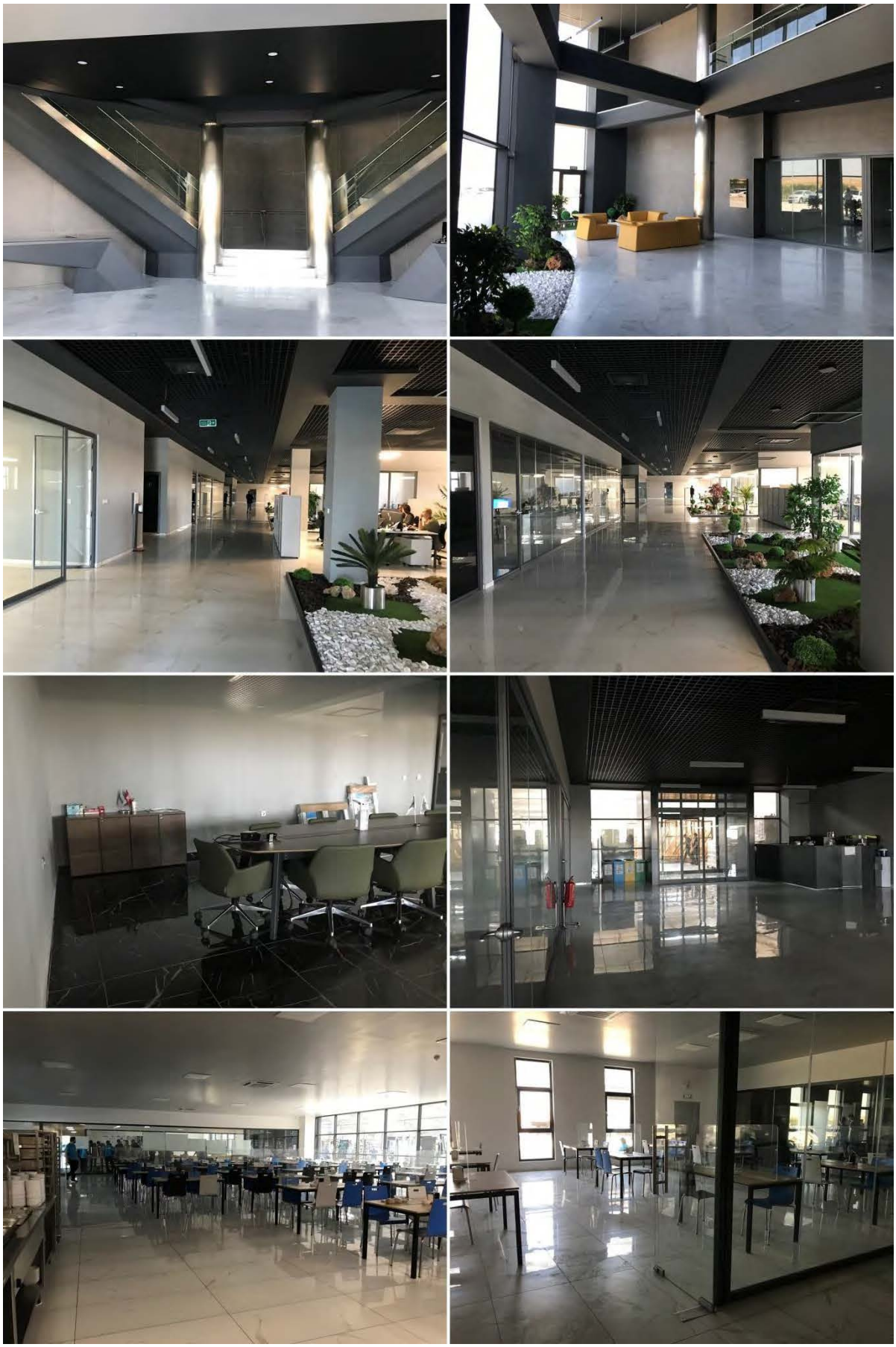
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

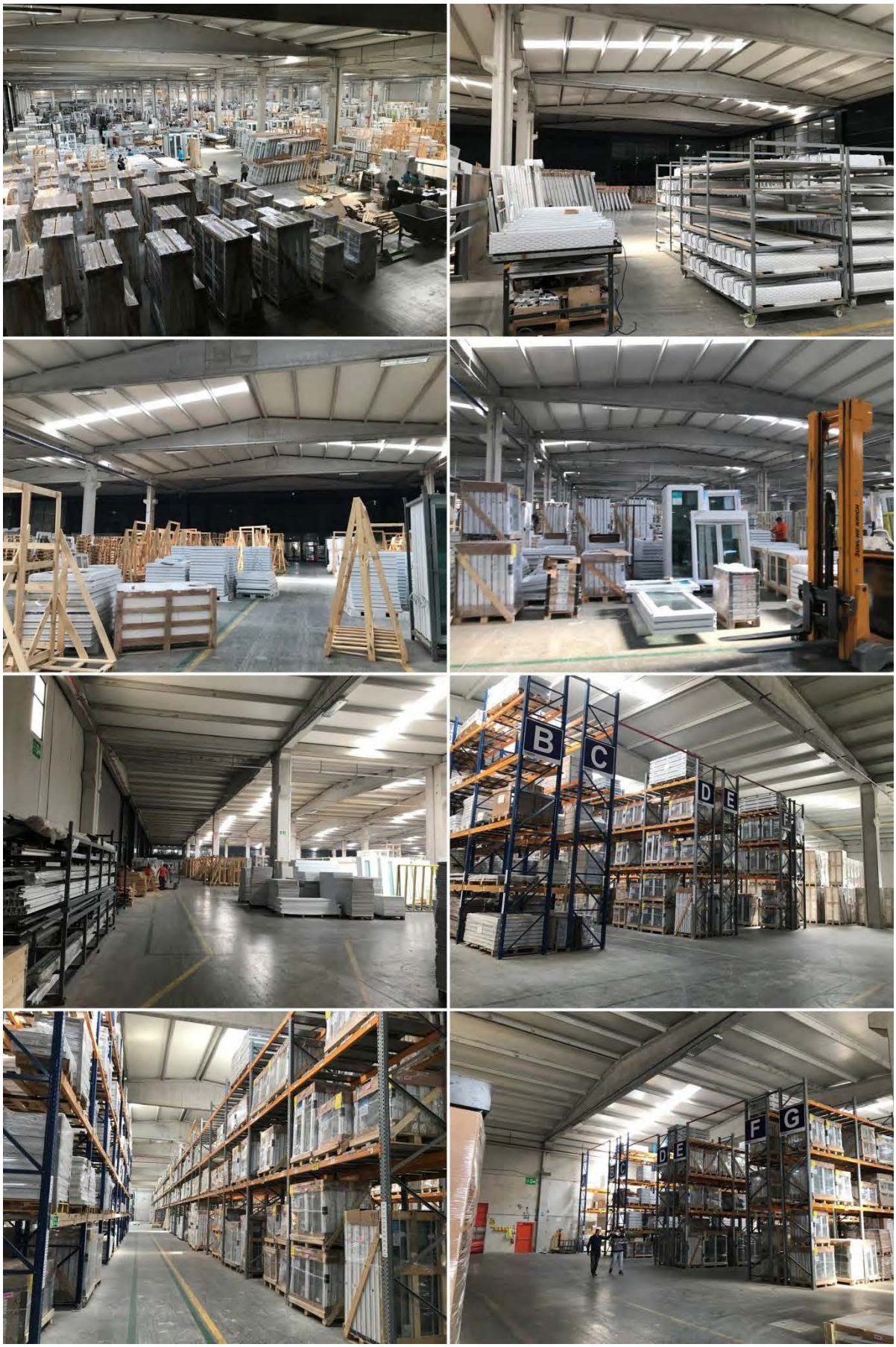
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



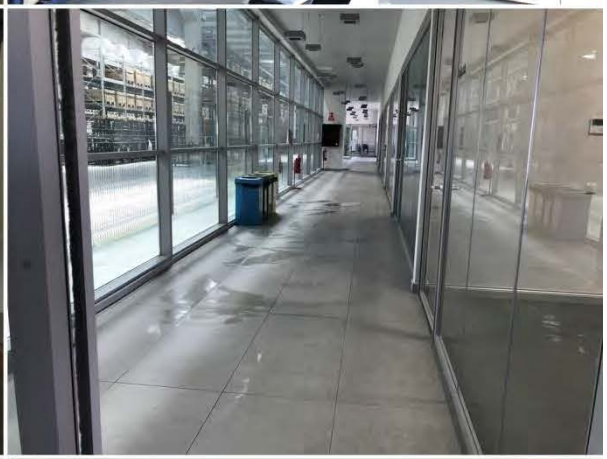
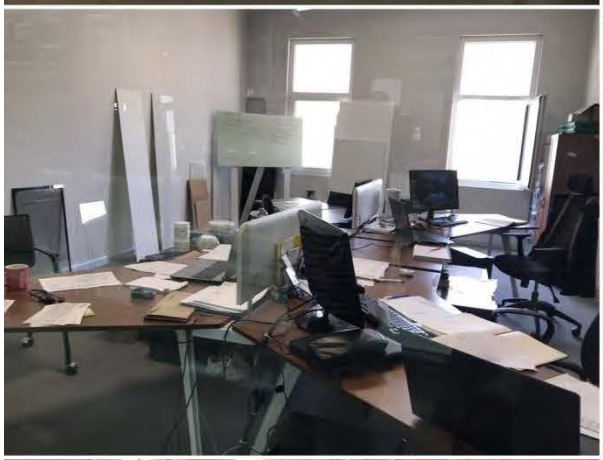
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

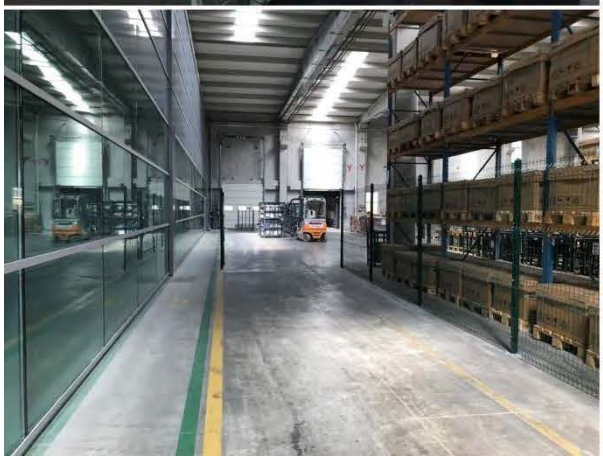


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

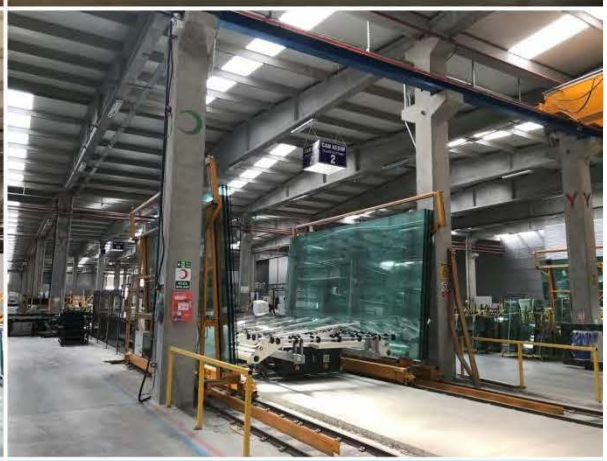


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

PROJE

senA proje

PLAN PROJE TASARIM MİMARLIK İNŞ. VE DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
İSTİKLAL MH. / ATATÜRK CD. / KARDEŞLER APT. / KAT: 6 / ESKİŞEHİR
TEL-FAKS : 0 222 230 38 38

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM	TGY	BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	FATİH SERTEL	
	TESİSAT	MERVE YILDIZ	
	ELEKTRİK	VURAL YAMALI	
	HARİTA		

EOSB ONAYLARI — YAPI DENETİM ONAYI

Erhan TATAR
Bölge Müdürü

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ EOSB

TGY

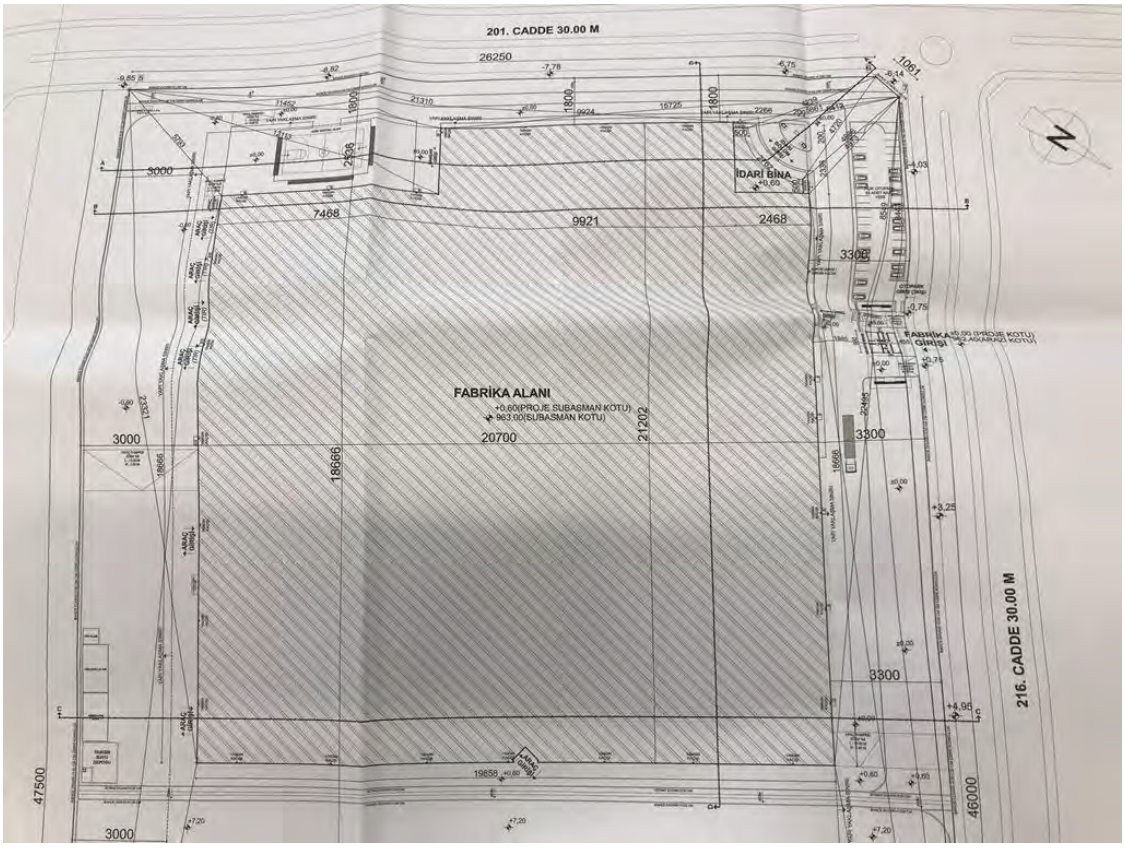
MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

A	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	TAŞBAŞI	11	VERGİ DAİRESİ	
2	SİCİL NO	422 026 4669	12	SİCİL NO	
3	SOYADI (Ünvanı)	GÜLTEKİN	13	SOYADI (Ünvanı)	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
4	ADI	GÜNER	14	ADI	
5	BABA ADI	İBRAHİM	ADRESİ	15 Mahalle ve Semt	İMİŞEHİR O.S.B.
6	DOĞUM TARİHİ	05.06.1979		16 Cadde ve Sokak	216. CADDE
7	DOĞUM İL YERİ İLÇE	UŞAK BANAZ		17 Kapı Numarası	
				18 Daire Numarası	
8	MESLEĞİ	MİMAR		19 İL	ESKİŞEHİR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI		20 İLÇE	MERKEZ
10	ODA SİCİL NO	30929	C	YAPILAN İŞİN	
Plan , proje , resim ve hesapları yapanın : Adı Soyadı : GÜNER GÜLTEKİN İmzası :			21	ÇEŞİDİ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
			22	ODA PROJE KAYIT NO	
			23	ADA NO 1020	PARSEL NO 1

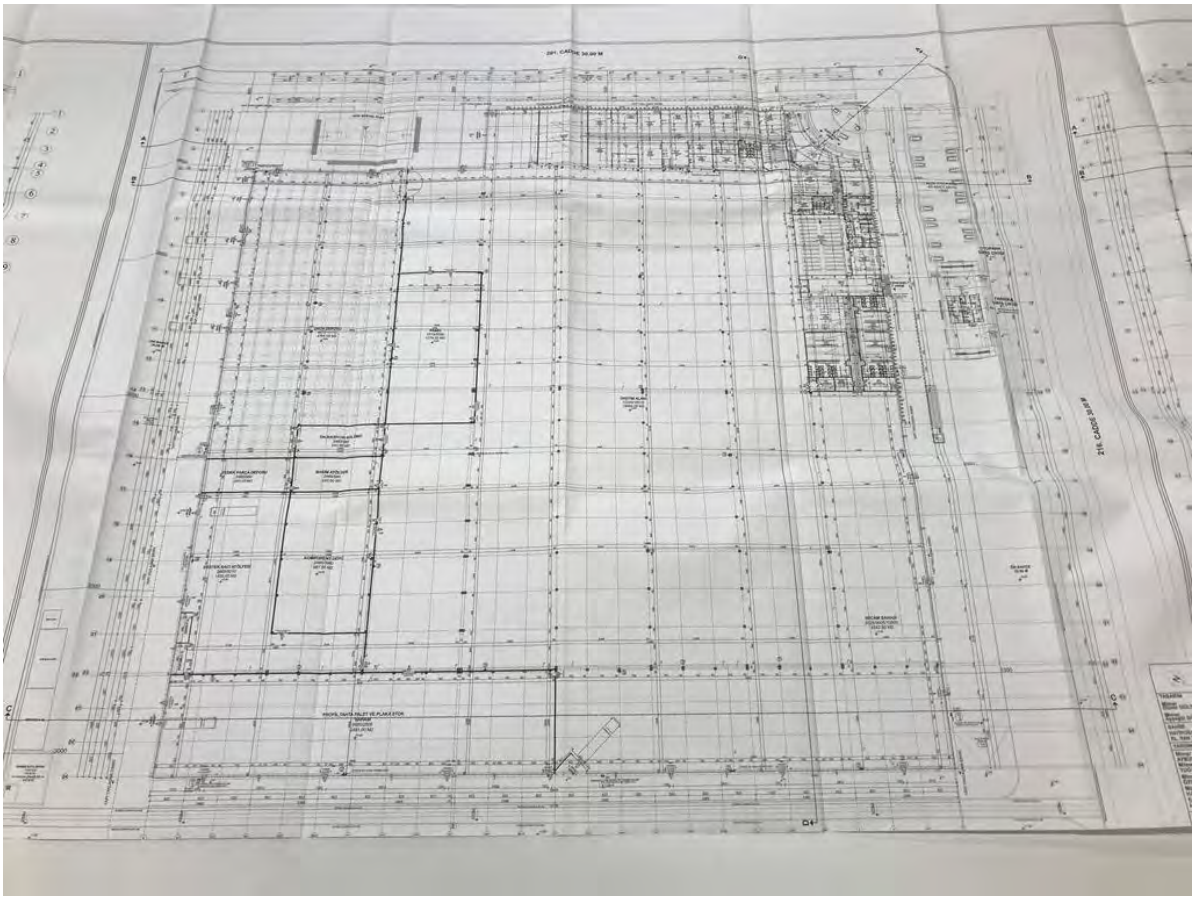
YAPININ	SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	İDARİ + FABRİKA BİNASI

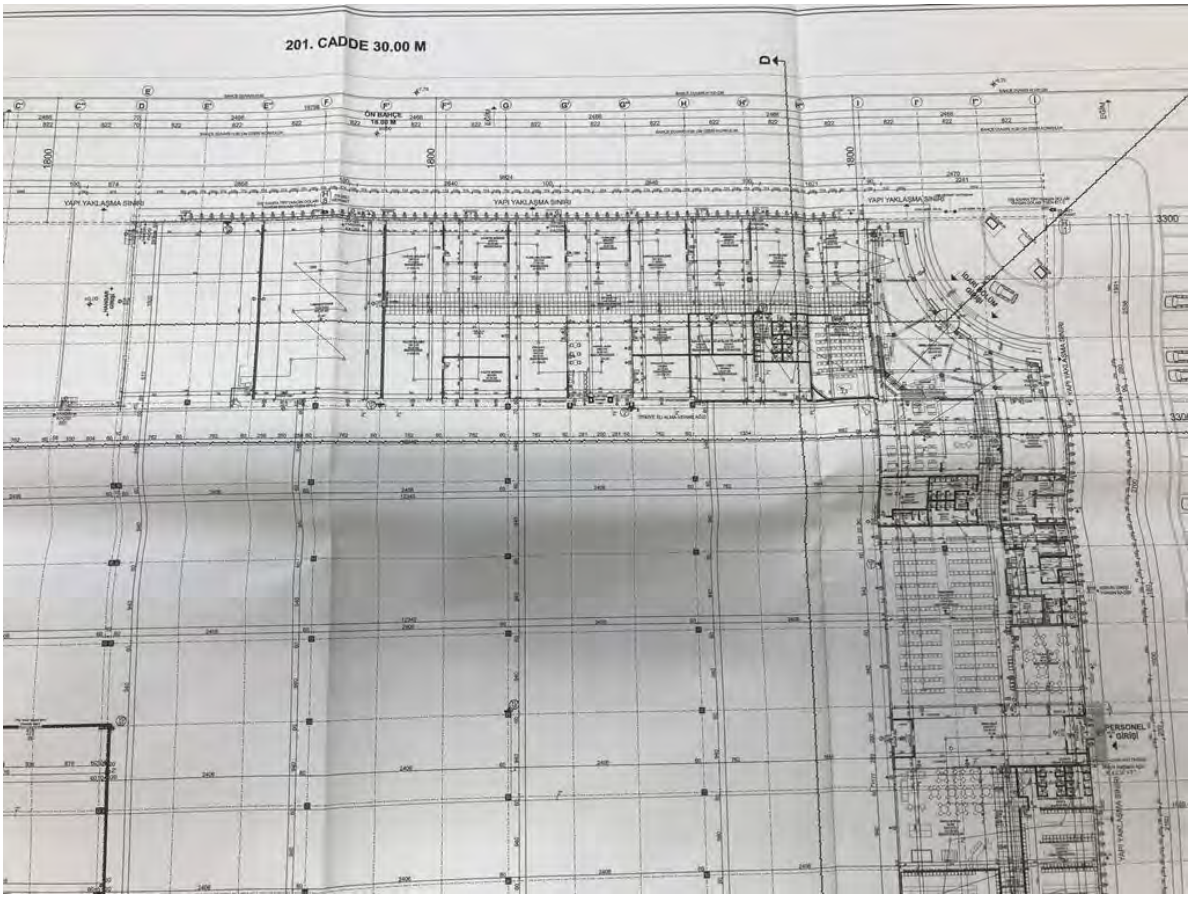
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	MERKEZ	ORGANİZE	201.-216.- 202. CAD.	I25D10A2B I25D10B1A	1020	1	26.09.2019

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Açıklık	Hareketli Yük kg/m²
	2C	2C	2C	Z+A	41.424,50		PREFABRİK B.A			

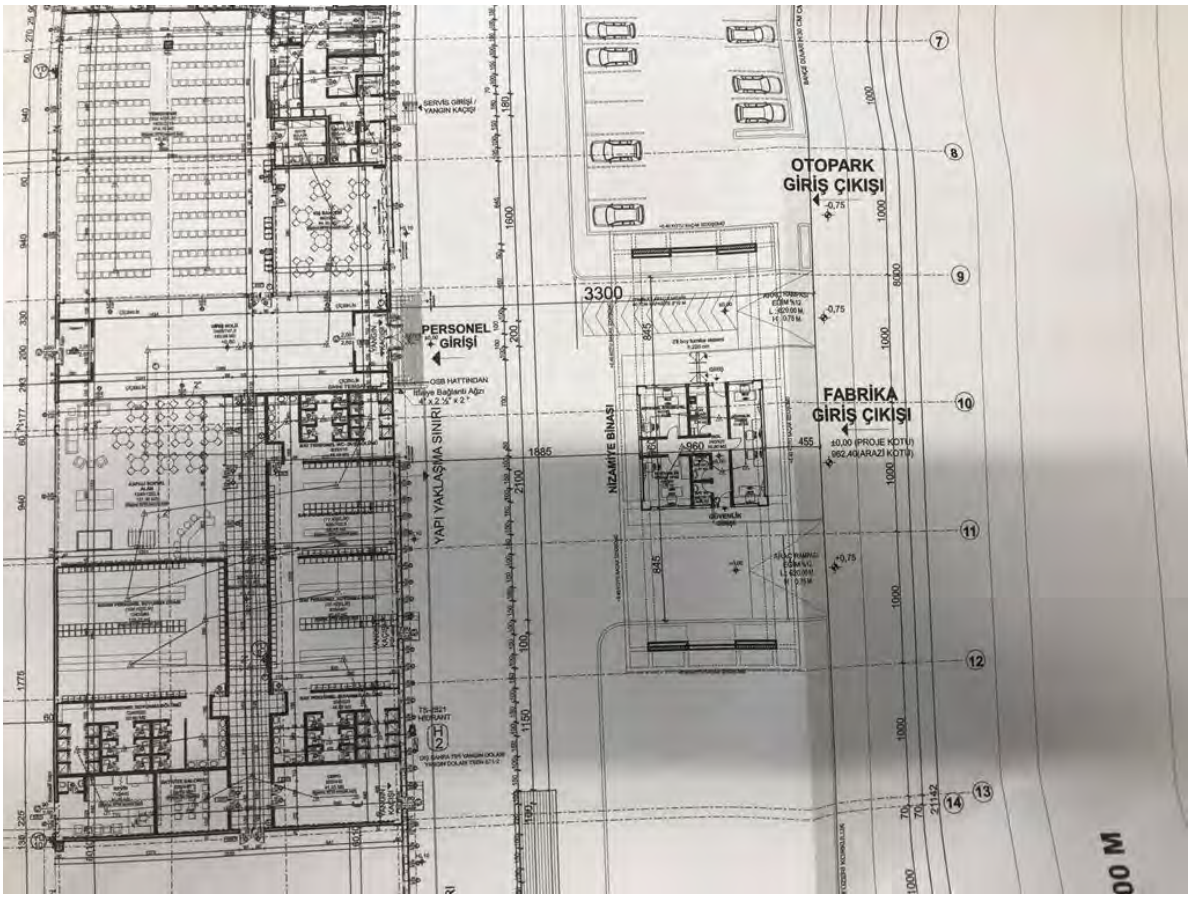


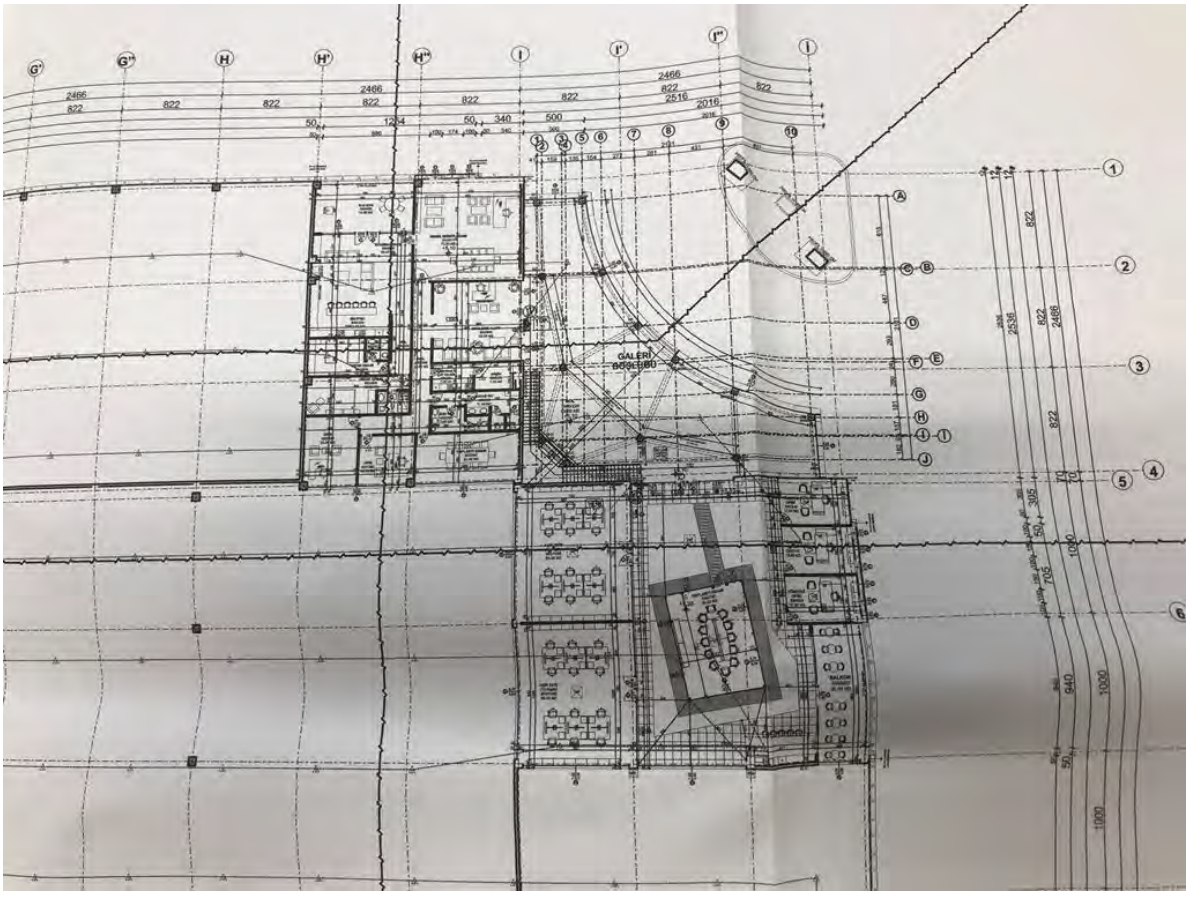
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



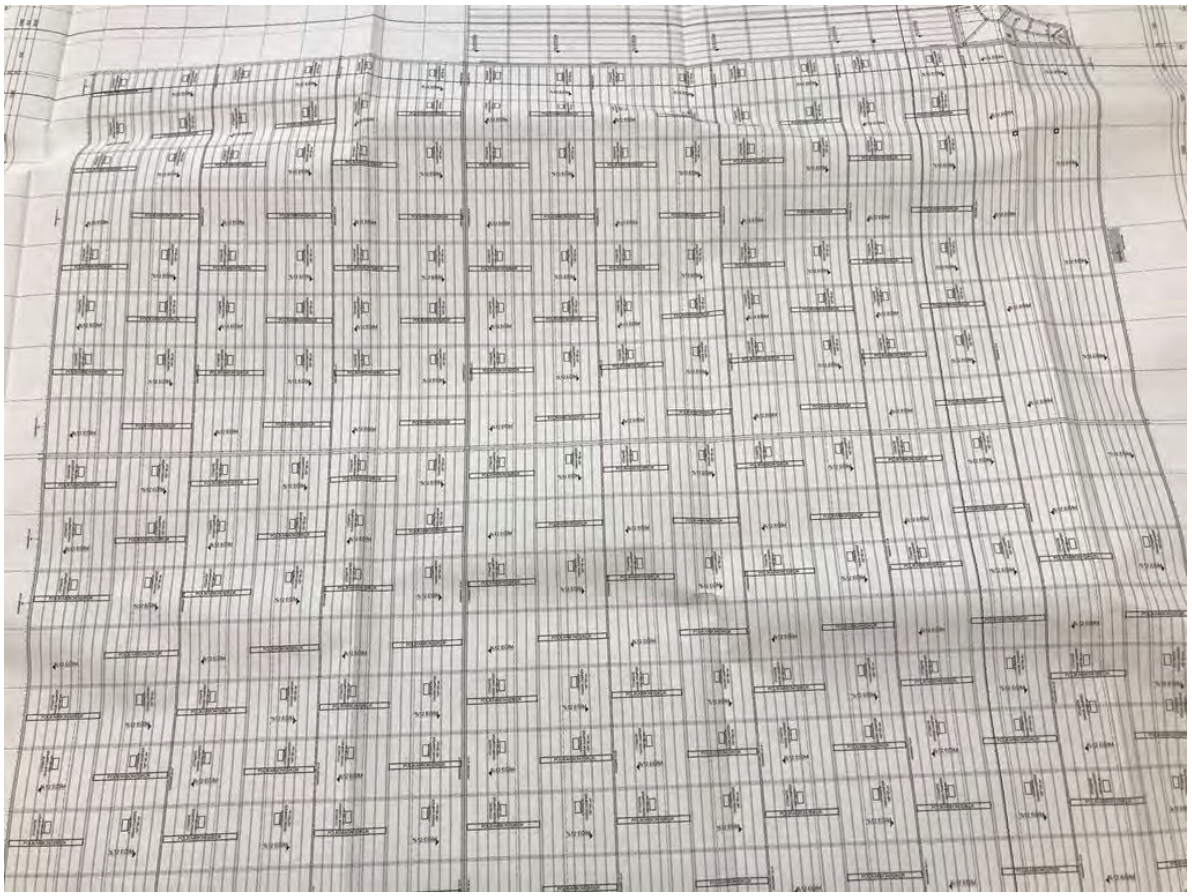


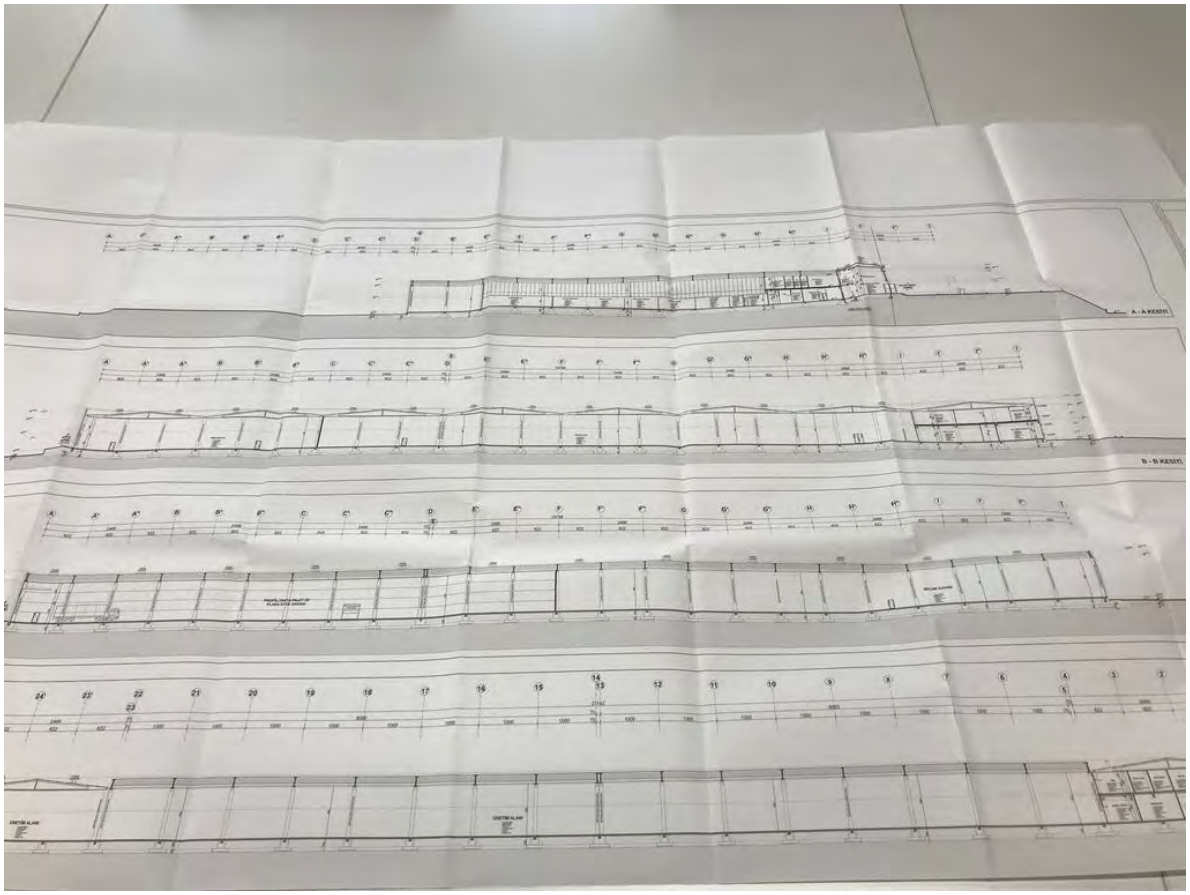
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



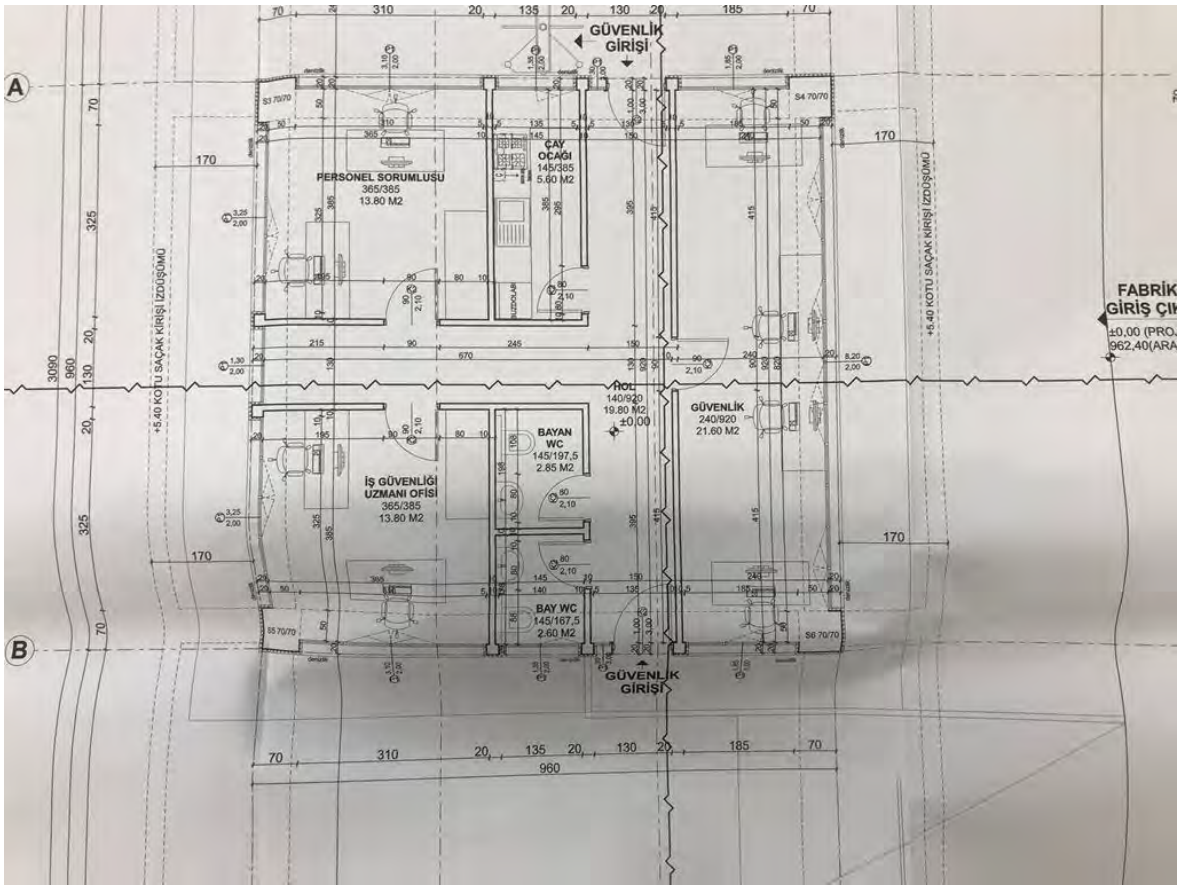


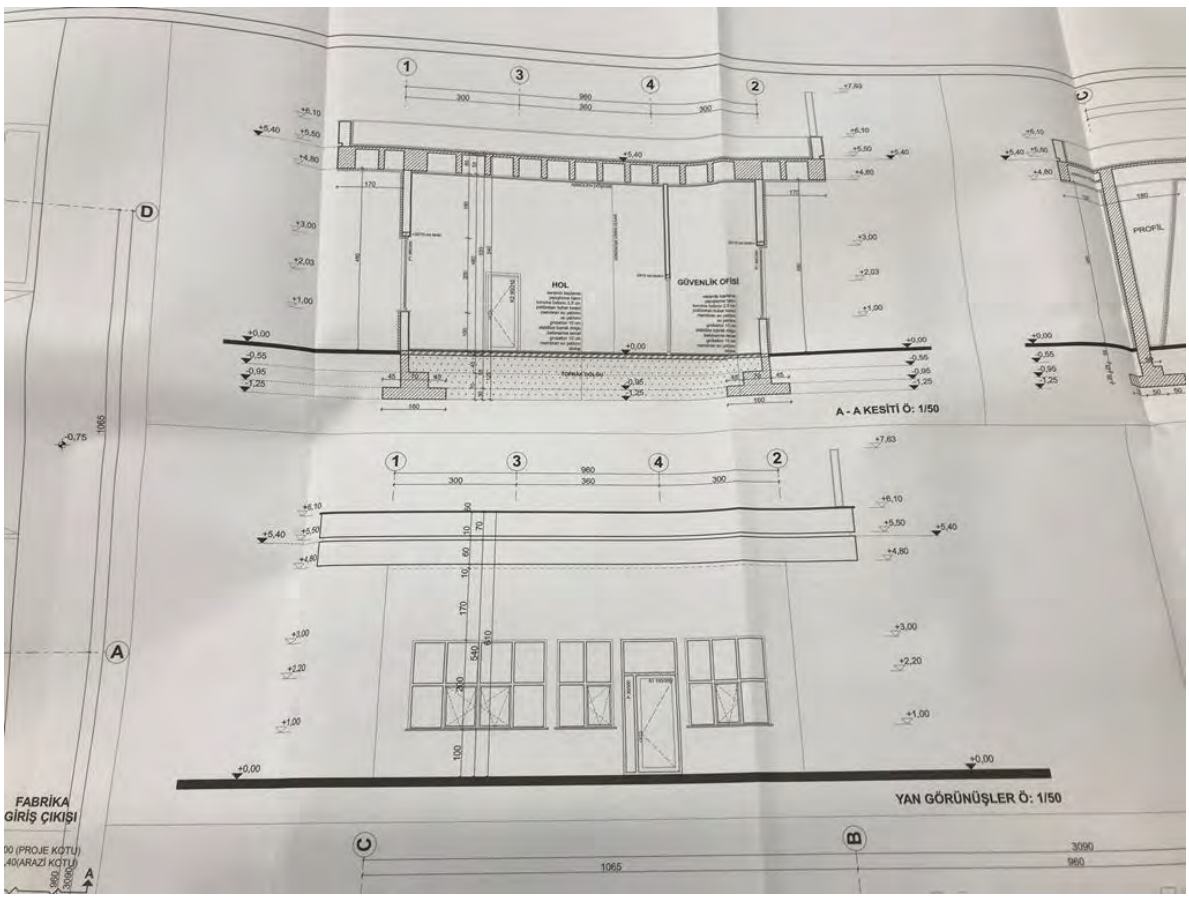
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

senA proje

PLAN PROJE TASARIM MİMARLIK İNŞ. VE DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
İSTİKLAL MH. / ATATÜRK CD. / KARDEŞLER APT. / KAT: 6 / ESKİŞEHİR
TEL-FAKS : 0 222 230 38 38

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM	BAŞARI Y.D.	BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	FATİH SERTEL	
	TESİSAT	MERVE YILDIZ	
	ELEKTRİK	VURAL YAMALI	
	HARİTA		

EOSB ONAYLARI

YAPI DENETİM ONAYI
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
TETKİK EDİLMİŞTİR

Ertan TATAR
Bölge Müdürü

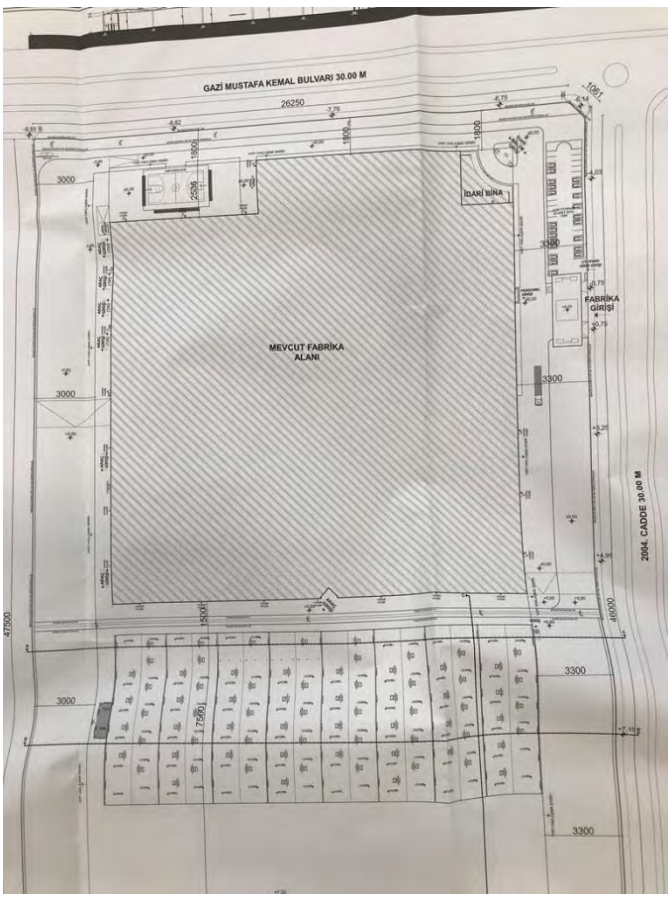
MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

A	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	TAŞBAŞI	11	VERGİ DAİRESİ	
2	SİCİL NO	422 026 4669	12	SİCİL NO	
3	SOYADI (Ünvanı)	GÜLTEKİN	13	SOYADI (Ünvanı)	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
4	ADI	GÜNER	14	ADI	
5	BABA ADI	İBRAHİM	A	15 Mahalle ve Semt	İMİŞEHİR O.S.B.
6	DOĞUM TARİHİ	05.06.1979	D	16 Cadde ve Sokak	2004. CADDE
7	DOĞUM YERİ İL	UŞAK	R	17 Kapı Numarası	
	İLÇE	BANAZ	E	18 Daire Numarası	
8	MESLEĞİ	MİMAR	S	19 İL	ESKİŞEHİR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI		20 İLÇE	MERKEZ
10	ODA SİCİL NO	30929	C	YAPILAN İŞİN	
	Plan , proje , resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı : GÜNER GÜLTEKİN İmzası :		21	CİNSİ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
			22	ODA PROJE KAYIT NO	
			23	ADA NO 17442	PARSEL NO 1

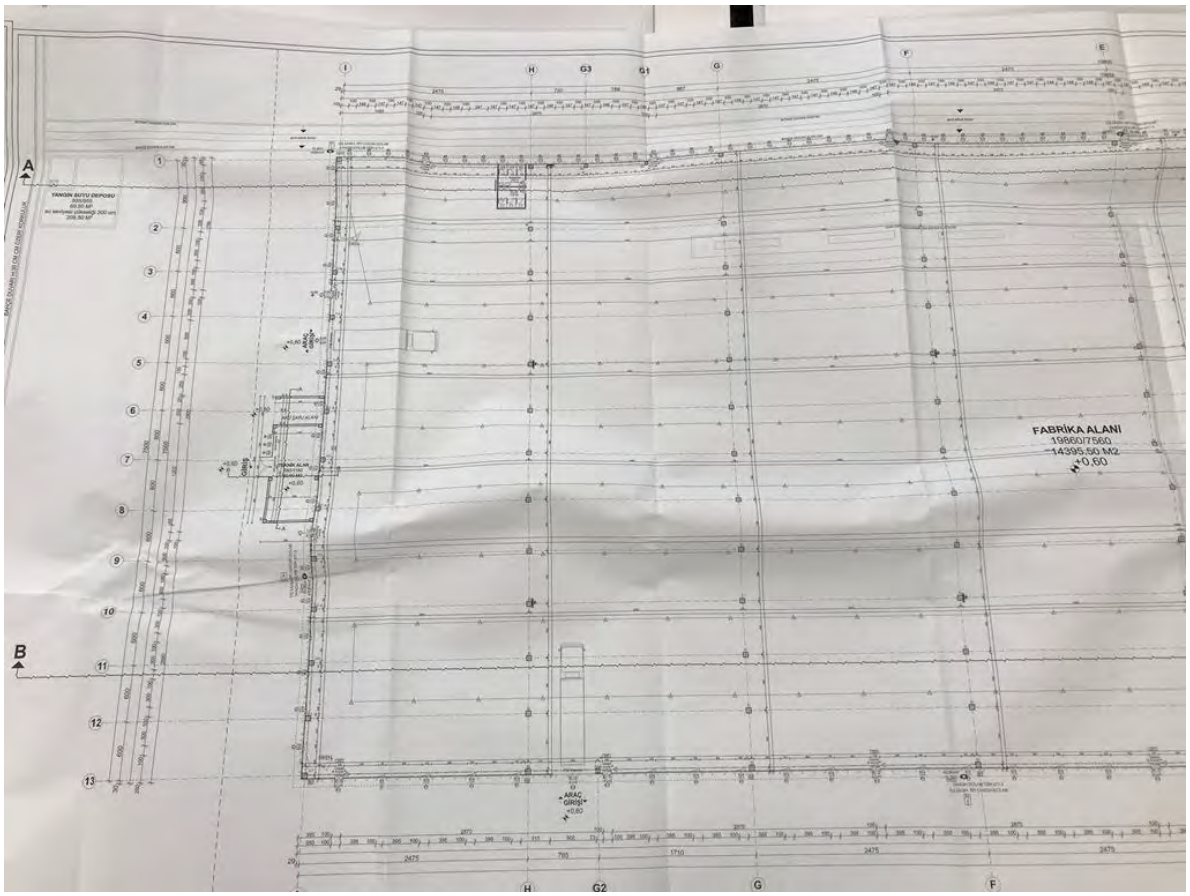
YAPININ	SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	FABRİKA BİNASI

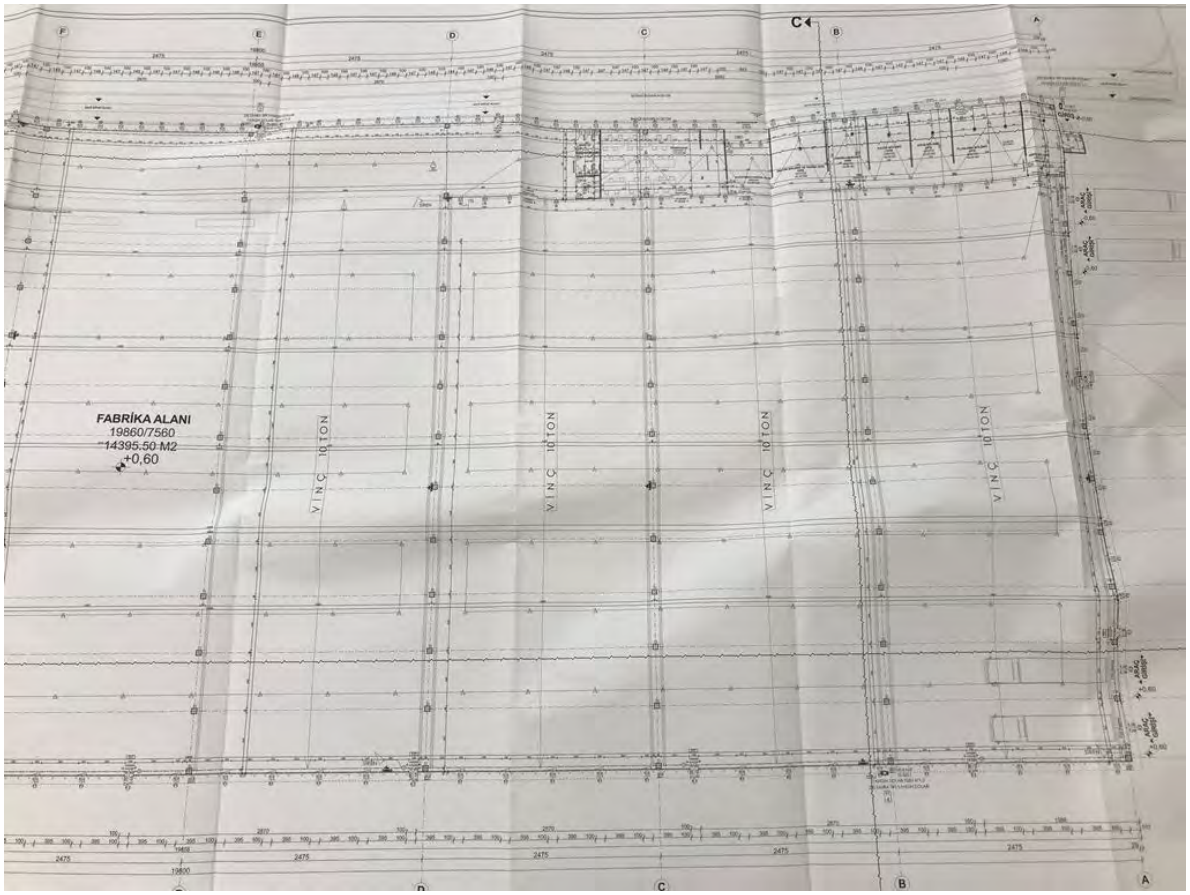
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	MERKEZ	İMİŞEHİR O.S.B.	2004. CADDE	I25D10A2B I25D10B1A	17442	1	4408/26.09.2019

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Açıklık	Hareketli Yük kg/m²
	2C	2C	2C	Z	15.106,00		PREFABRİK			

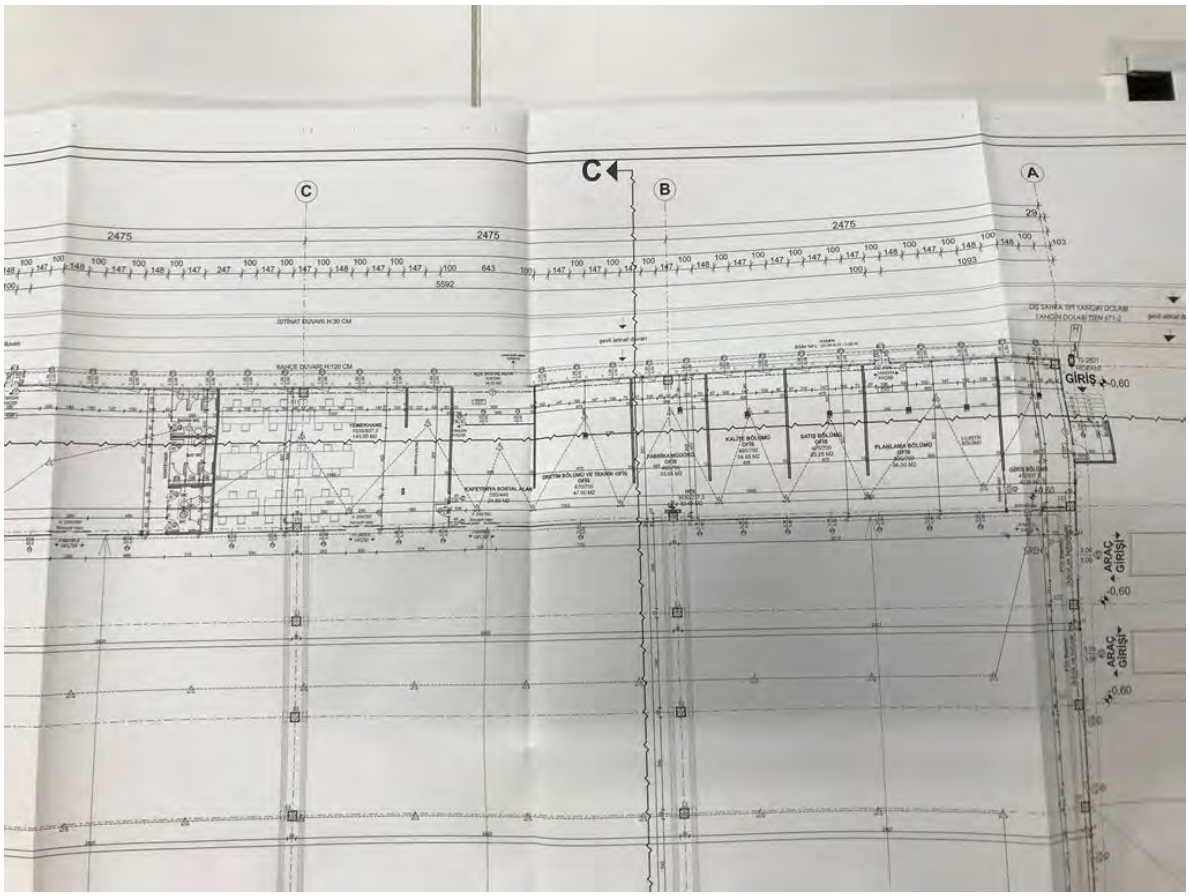


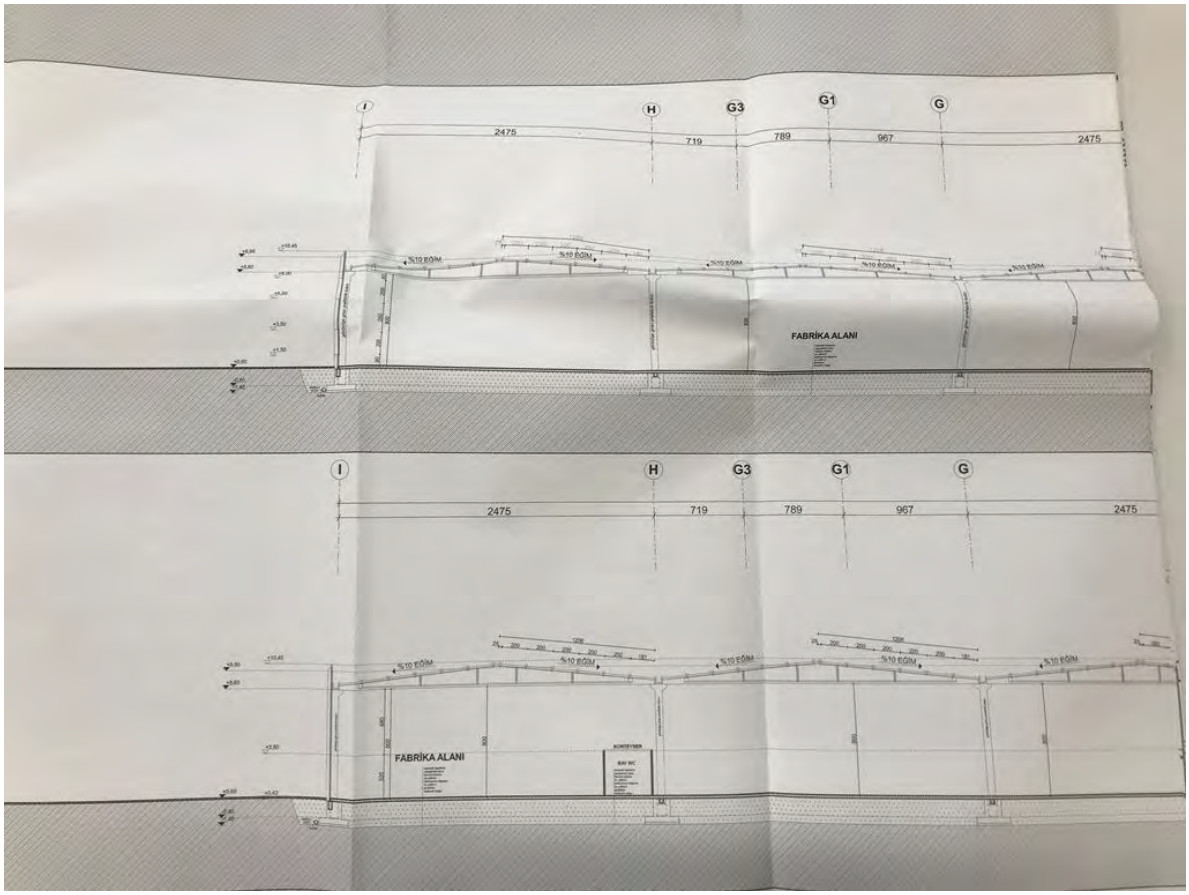
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



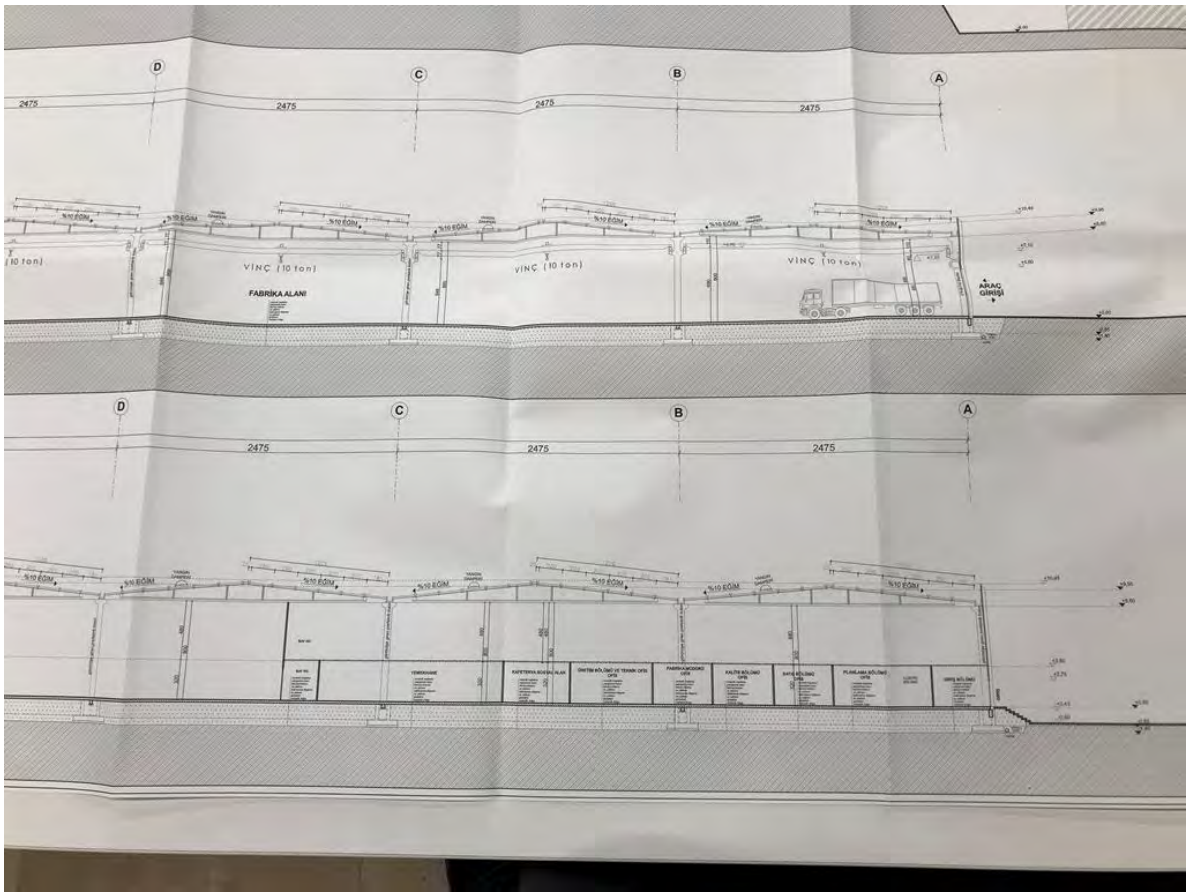


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



senA
proje

PLAN PROJE TASARIM MİMARLIK İNŞ. VE DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
İSTİKLAL MH. / ATATÜRK CD. / KARDEŞLER APT. / KAT: 6 / ESKİŞEHİR
TEL-FAKS : 0 222 230 38 38

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM		BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	FATİH SERTEL	
	TESİSAT	MERVE YILDIZ	
	ELEKTRİK	VURAL YAMALI	
	HARİTA		

EOSB ONAYLARI

YAPI DENETİM ONAYI

ESKİŞEHİR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

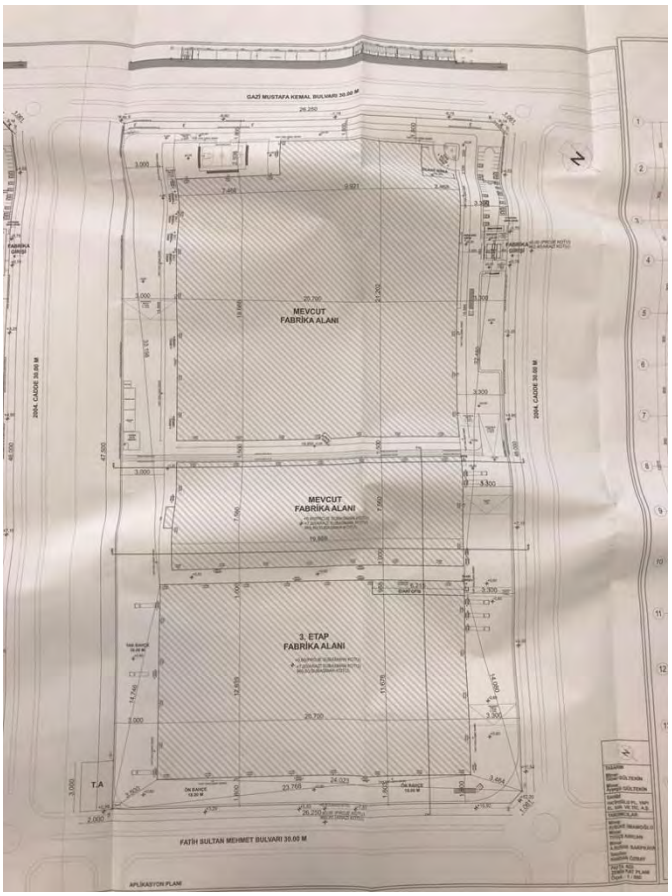
A	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B	PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	TAŞBAŞI	11	VERGİ DAİRESİ	
2	SİCİL NO	422 026 4669	12	SİCİL NO	
3	SOYADI (Ünvanı)	GÜLTEKİN	13	SOYADI (Ünvanı)	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT
4	ADI	GÜNER	14	ADI	SAN. VE TİC. A.Ş.
5	BABA ADI	İBRAHİM	ADRESİ 15	Mahalle ve Semt	İMİŞEHİR O.S.B.
6	DOĞUM TARİHİ	05.06.1979	16	Cadde ve Sokak	2004. CADDE
7	DOĞUM İL	UŞAK	17	Kapı Numarası	
	YERİ İLÇE	BANAZ	18	Daire Numarası	
8	MESLEĞİ	MİMAR	19	İL	ESKİŞEHİR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI	20	İLÇE	MERKEZ
10	ODA SİCİL NO	30929	C	YAPILAN İŞİN	
Plan , proje , resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı : GÜNER GÜLTEKİN İmzası			21	ÇEŞİDİ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
			22	ODA PROJE KAYIT NO	
			23	ADA NO 17442	PARSEL NO 1

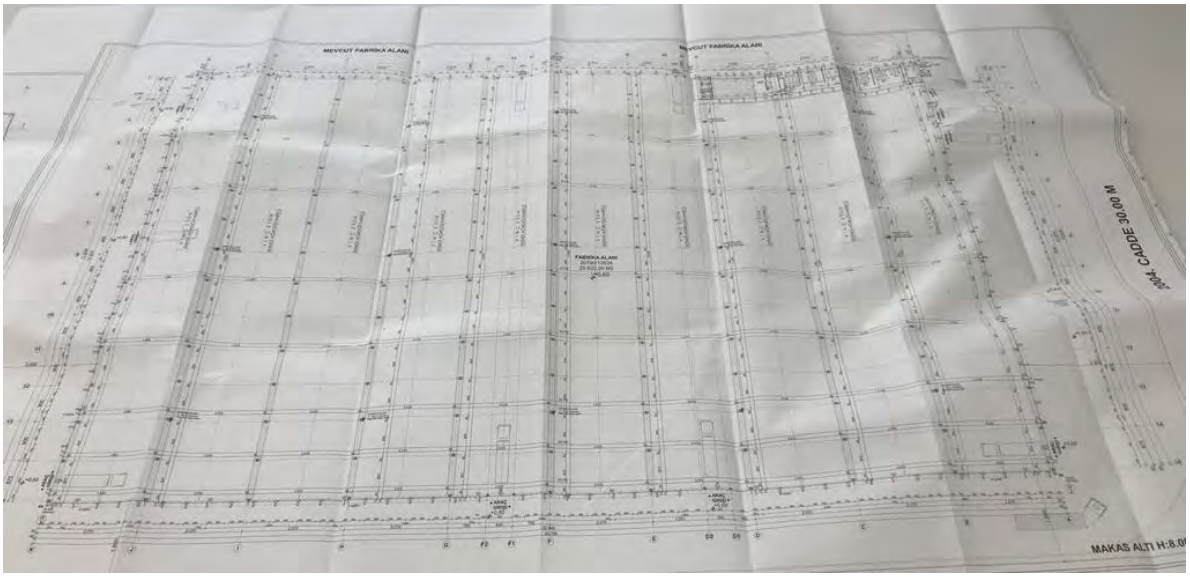
YAPININ	SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
	MÜTEAHHİDİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	FABRİKA BİNASI

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	MERKEZ	İMİŞEHİR O.S.B.	2004. CADDE	I25D10A2B I25D10B1A	17442	1	4408/26.09.2019

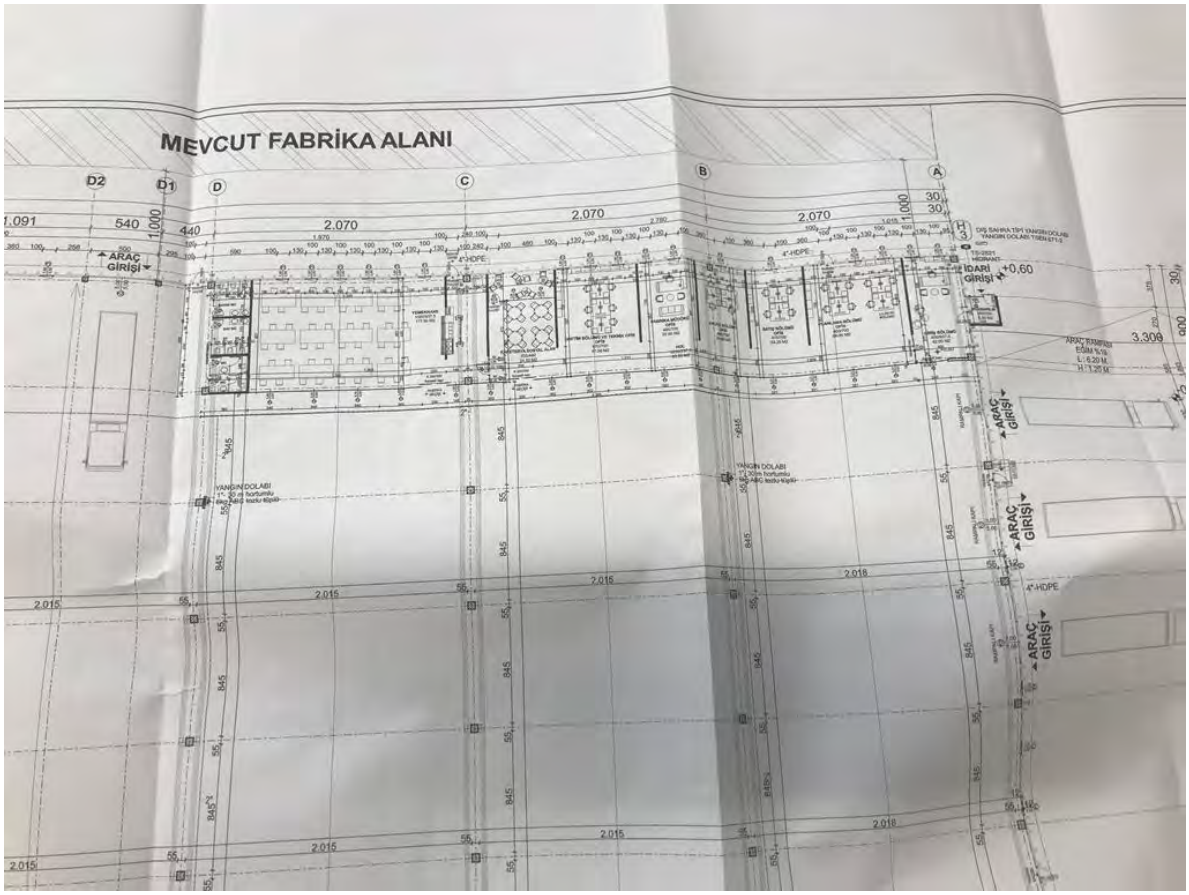
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Açıklık	Hareketli Yük kg/m²
	2C	2C	2C	Z	26.155,00		PREFABRİK			

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

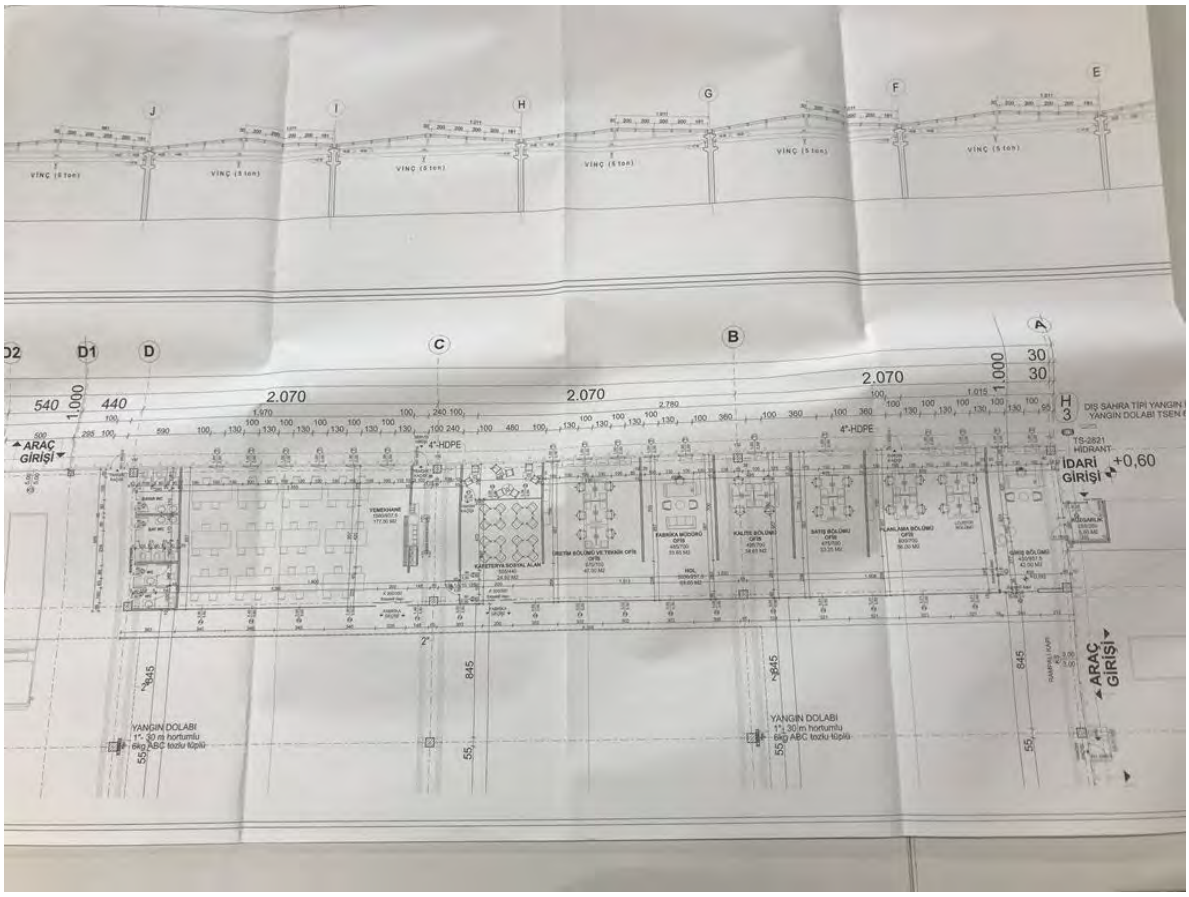


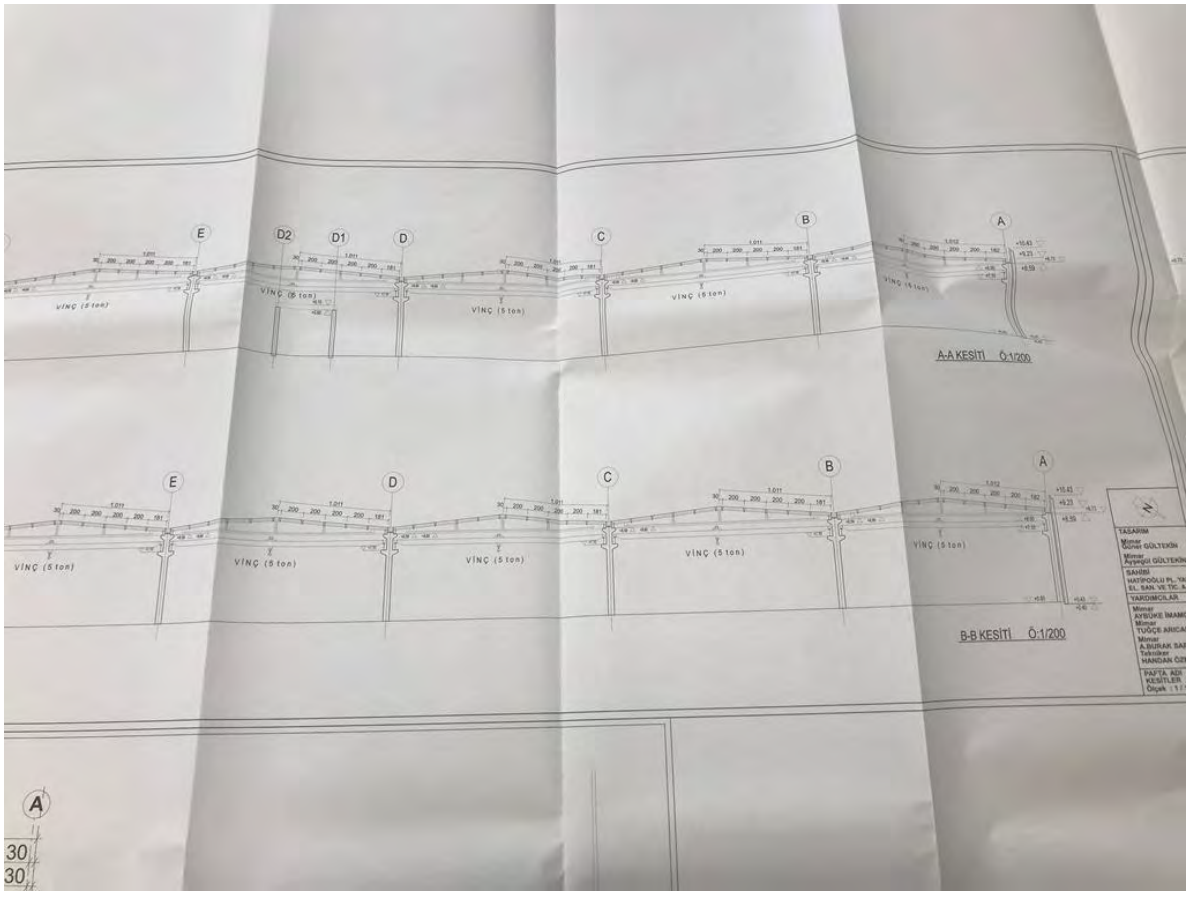


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

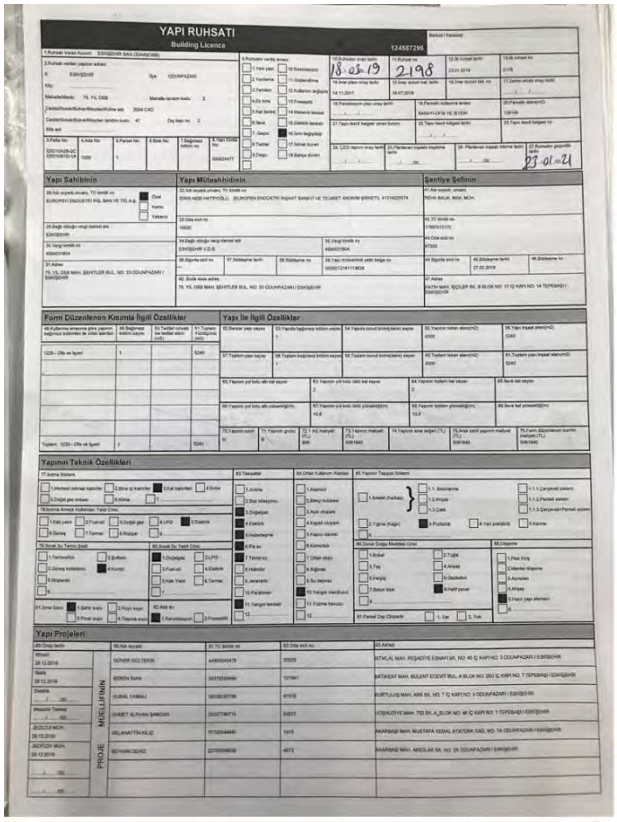


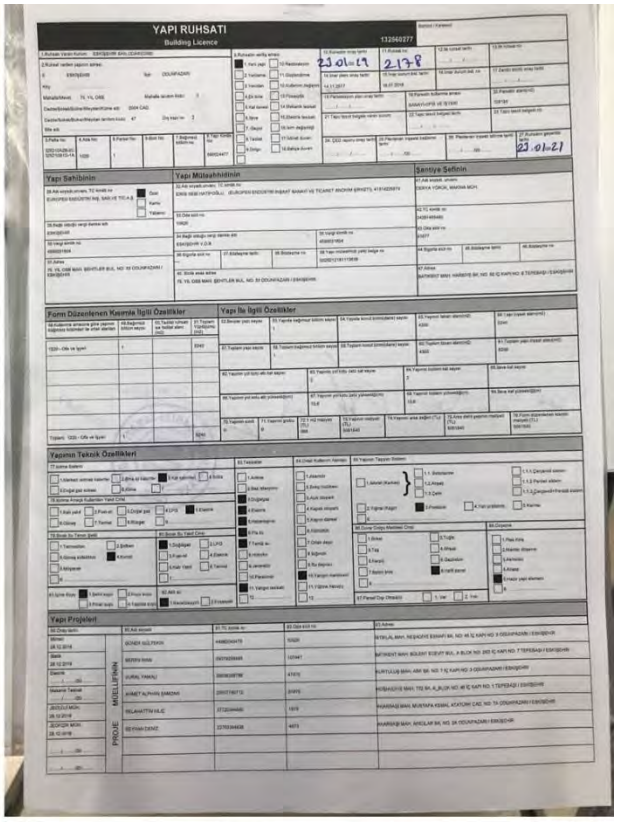
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

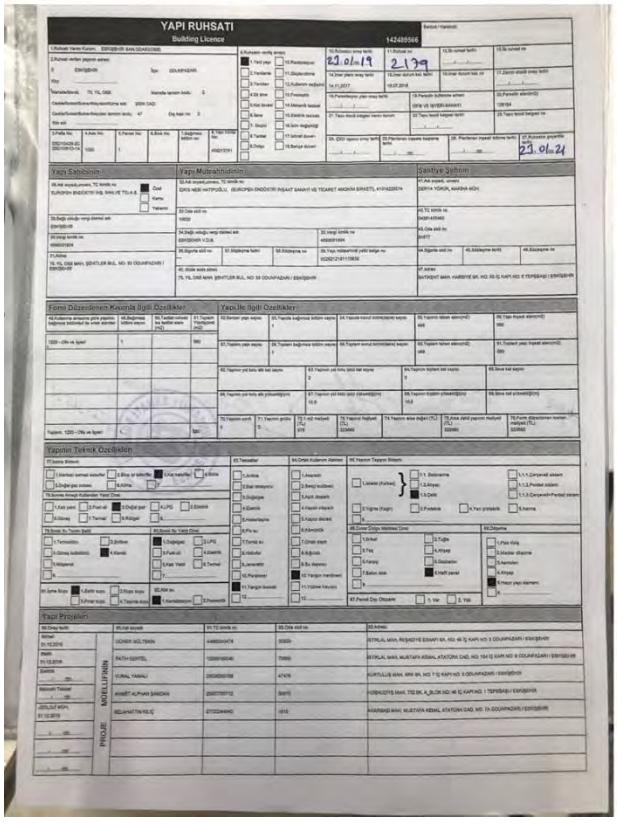


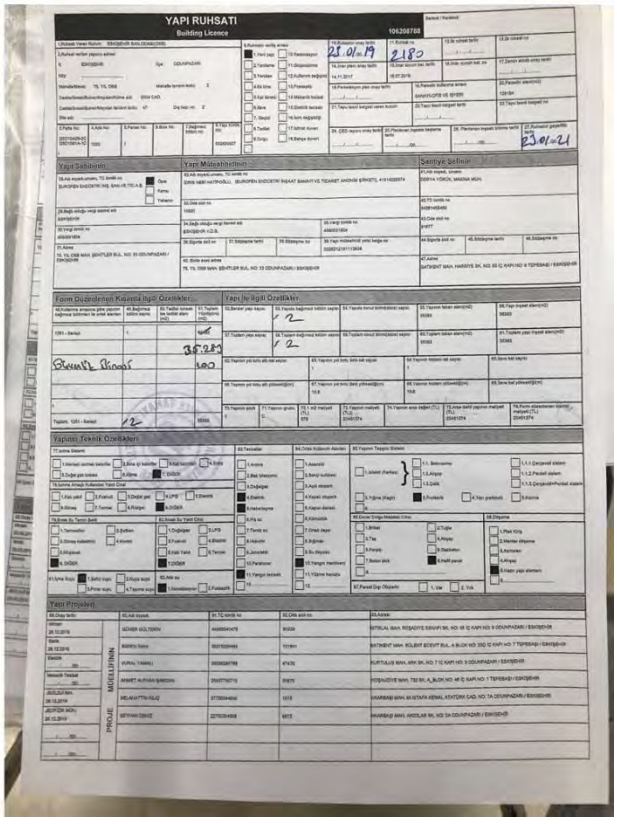


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*


YAPI RUHSATI
Building Licence
124567296
18.03.19
2198
23.01.21
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
MÜELLİFİNİN
PROJE


YAPI RUHSATI
Building Licence
132960277
23.01.19
2178
23.01.21
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
MÜELLİFİNİN
PROJE


YAPI RUHSATI
Building Licence
142489566
23.01.19
2179
23.01.21
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
MÜELLİFİNİN
PROJE


YAPI RUHSATI
Building Licence
106208768
23.01.19
2180
23.01.21
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
MÜELLİFİNİN
PROJE